



Municipalidad de Santiago de Surco

DECRETO DE ALCALDÍA N° 4 -2011-MSS

Santiago de Surco, 15 MAR 2011

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE SURCO:

VISTO: El Memorandum N° 286-2011-GM-MSS de la Gerencia Municipal, el Informe N° 060 -2011-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano, y el Informe N° 274 -2011-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica; y

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, precisando la última norma que la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

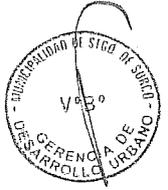
Que, de conformidad con lo que dispone el inciso 6), Artículo 195° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, las municipalidades son competentes para; Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;

Que, el Artículo IX del Título Preliminar de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que el proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos. En dicho proceso se señalan las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales;

Que, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 74° de la Ley antes acotada, las municipalidades ejercen de manera exclusiva o compartida una función promotora, normativa y reguladora, así como las de ejecución, fiscalización y control, en las materias de su competencia;

Que, la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Ordenanza N° 912-MML, aprobó 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; disponiendo en el Artículo 8° que la Municipalidad de Santiago de Surco, en estricta sujeción a las normas aprobadas por la mencionada Ordenanza, formule y apruebe por Decreto de Alcaldía, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Estacionamientos, Retiros, Tamaño Mínimo de Departamentos y Otros para su aplicación en la jurisdicción distrital;

Que, dando cumplimiento a lo dispuesto por la Municipalidad Provincial, esta Corporación mediante Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS aprobó el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, y el plano de Secciones y Áreas de Tratamiento diferenciado (Plano S-01), correspondiente al sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana; sin embargo, la citada norma ha sido modificada, ampliada y precisada por diversas normas (Decretos de Alcaldía: N° 12-2006-MSS publicado el 18.12.2006, N° 20-2007-MSS publicado el 21.12.2007, N° 01-2008-MSS publicado el 23.01.2008, N° 19-2008-MSS publicado el 23.12.2008, N° 05-2009-MSS publicado el 07.04.2009, N° 06-2009-MSS publicado el 30.04.2009, N° 07-2009-





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 02 del Decreto de Alcaldía N° 04 -2011-MSS

MSS publicado el 07.05.2009, N° 07-2008-MSS publicado el 28.03.2008, N° 16-2008-MSS publicado el 08.07.2008, N° 13-2009-MSS publicado el 17.07.2009, N° 013-2010-MSS publicado el 23.04.2010, N° 23-2010-MSS publicado el 09.09.2010 y N° 28-2010-MSS publicado el 10.11.2010);

Posteriormente a través del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS publicado el 17.07.2009, se aprobó el "Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondiente al sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana", publicado el Diario Oficial El Peruano el 26.03.2009, el mismo que a la fecha se mantiene vigente con las modificaciones contenidas en los Decretos de Alcaldía N° 013, 023 y 028-2010-MSS;

A través de la Ordenanza 378-MSS publicada en el Diario Oficial El Peruano el 12.01.2011, se dispuso suspender temporalmente por un período de 45 días hábiles, la recepción de nuevas solicitudes correspondientes a los procedimientos de Licencia de Edificación y Habilitaciones Urbanas, Licencias de Funcionamiento y los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para los lotes ubicados en el distrito de Santiago de Surco, siendo uno de los objetivos de dicha norma efectuar la evaluación del marco normativo aplicable a la jurisdicción de Santiago de Surco;

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano presentó el proyecto del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondiente al sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana; señalando, que el mismo es el resultado del estudio minucioso, análisis y evaluación del Decreto de Alcaldía N° 013-2009-MSS y sus modificatorias, teniendo en consideración la problemática actual en lo referente a las alturas, retiros, estacionamiento, área libre y otros; reglamento que permitirá un adecuado desarrollo Urbano del Distrito;

Que, en ese contexto, es necesario derogar el Decreto de Alcaldía N° 013-2009-MSS publicado en el diario oficial El Peruano el 17.07.2009; así como todos los Decretos de Alcaldía que modificaron, precisaron y ampliaron dicha norma;

Que, habiendo cumplido la Gerencia de Desarrollo Urbano con presentar el proyecto del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondiente al sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana; se hace necesario dejar sin efecto el Decreto de Alcaldía N° 013-2009-MSS;

Que, es necesario precisar, que el Artículo 14° del Decreto Supremo N° 001-2009-JUS "Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de Carácter General"; dispone 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 casos excepcionales, a fin que las personas interesadas formulen sus comentarios sobre las normas propuestas;

Que, el presente proyecto de Decreto de Alcaldía, no se encuentra dentro de los alcances señalado en el párrafo precedente; siendo innecesaria la prepublicación; por cuanto, dicha disposición tiene por objetivo unificar la normatividad existente, para que su aplicación sea eficaz en los trámites administrativos que se solicitan a diario en esta Corporación;

Que, asimismo, el proyecto materia de autos, es producto del estudio de los parámetros técnicos existentes, teniendo en cuenta las constantes quejas vecinales; así como, los proyectos de edificación que revisa la Municipalidad a través de sus profesionales técnicos y los delegados de los Colegios Profesionales;



Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 03 del Decreto de Alcaldía N° 04 -2011-MSS

Que, estando a lo dispuesto por el Artículo 42° de la Ley de N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, mediante Decreto de Alcaldía, se regulan entre otros, asuntos de orden general y de interés para el vecindario;

Estando al Informe N° 060-2011-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano y el Informe N° 274 -2011-GAJ-MSS, de la Gerencia de Asesoría Jurídica.

En uso 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 de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR el Plano N° PEU 01-2011-MSS "Plano de Estructuración Urbana", correspondiente al sector del distrito de Santiago de Surco conformante 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.- DEROGAR el Decreto de Alcaldía N° 013-2009-MSS "Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondiente al sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana", publicado el Diario Oficial El Peruano el 26.03.2009; así como las modificatorias, ampliaciones y precisiones, efectuadas con posterioridad al citado decreto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Disponer que la Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Subgerencia de Desarrollo Económico 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 conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Encargar a la Secretaría General, la publicación del presente Decreto de Alcaldía, en el Diario Oficial El Peruano.

SEGUNDA.- Encargar a la Gerencia de Sistemas y Procesos la publicación en el Portal Institucional y en el portal del Estado Peruano www.peru.gob.pe, el presente Decreto de Alcaldía, así como el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondiente al sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana; el Plano N° PEU 01-2011-MSS "Plano de Estructuración Urbana", correspondiente al sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana; y el Plano N°BRV-01-2011 "Bahías o Refugios Vehiculares en lotes ubicados frente a Vías Locales y Metropolitanas, así como, los Anexos correspondientes.





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 04 del Decreto de Alcaldía N° 04 -2011-MSS

TERCERA.- Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Específicos para los sectores comprendidos por los Decretos de Alcaldía N° 16-2008-MSS de fecha 08.07.2008, N° 20-2008-MSS de fecha 23.12.2008, N° 02-2010-MSS de fecha 22.01.2010, N° 21-2010-MSS de fecha 03.09.2010 y N° 30-2010-MSS de fecha 30.11.2010; así como, los aprobados mediante Ordenanza Metropolitana para las Zonas de Reglamentación Especial definidas en el Plano de Zonificación del Distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III, se mantienen vigente, y no serán de aplicación los aprobados mediante el presente Decreto, salvo aquellas excepciones no contenidas en la normativa específica, respecto a Compatibilidades de Uso, Equipamiento Urbano, y Aplicación de la Consulta Vecinal.

CUARTA.- El presente Decreto de Alcaldía entrará en vigencia el mismo día que será publicado en el Diario Oficial El Peruano.

QUINTA.- Encargar el cumplimiento del presente Decreto de Alcaldía, a la Gerencia de Desarrollo Urbano, Sub Gerencia de Fiscalización, Gerencia de Imagen Institucional, y Secretaria General.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.



Municipalidad de Santiago de Surco
Julio César Punturiño Suárez
.....
JULIO CÉSAR PUNURIÑO SUÁREZ
SECRETARIO GENERAL

Municipalidad de Santiago de Surco
.....
ROBERTO GÓMEZ BACA
ALCALDE





Municipalidad de Santiago de Surco

INDICE

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.- CALCULO DE DENSIDADES
- 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 24°.- NORMAS TÉCNICAS

TÍTULO IV ESTACIONAMIENTOS

Artículo 25°.- ESTACIONAMIENTOS

Artículo 26°.- PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO

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

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

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

TITULO V SEGURIDAD EN OBRAS, DAÑOS A PREDIOS COLINDANTES

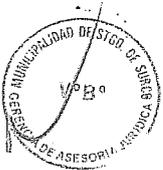
Artículo 30°.- SEGURIDAD EN OBRA

Artículo 31°.- DAÑOS A PREDIOS COLINDANTES

Artículo 32°.- INFRACCIONES

TITULO VI CONSULTA VECINAL

Artículo 33°.- DEL PROCEDIMIENTO





Municipalidad de Santiago de Surco

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

CAPITULO 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, conformante 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 conformante 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 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 ml. En caso que esté fijada en metros y en pisos simultáneamente, prima la altura en metros.

Área Común.- Área libre o techada de propiedad común de los propietarios de los lotes en que se ha subdividido 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. (1) (2)

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

(2) Se precisa que los balcones o jardineras voladas no podrán exceder de 0.60 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.

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, 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.



Municipalidad de Santiago de Surco

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 edificadas de dos unidades de vivienda, con lotes de propiedad exclusiva y 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.

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 salvo en el caso de retiros reservados en caso de ensanche de vías.

Unidad de Vivienda.- Esta constituida por ambientes para el uso de una o varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de estar, dormir, comer, cocinar e higiene; incluye muros y circulaciones, 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.

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.



Municipalidad de Santiago de Surco

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 dividida por una "línea límite de zonificación", cada zonificación afectara 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 autorizaran 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.

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.





Municipalidad de Santiago de Surco

Artículo 6°.- CALCULO DE DENSIDADES

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

El parámetro de Densidad Neta, así como el de Coeficiente de Edificación están regulados mediante el área libre, la unidad de vivienda y la Altura de Edificación permitida.

Para la aplicación de los parámetros urbanísticos y edificatorios normativos, en cada proyecto o anteproyecto deberán considerar la cantidad de 5 habitantes por unidad de vivienda.

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:

NUMERO DE PISOS	CUADRO N° 01	
	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 aplicara el máximo de altura en pisos y metros lineales correspondiente a los dos primeros pisos y el resto de la edificación estará definido con los rangos establecidos para el Uso Residencial.

7.1. Condicionante General:

En zonas residenciales, los pisos tendrán un mínimo de 2.30 metros de altura 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 aplicara de la siguiente manera:

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

- 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 proyectara 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 limite 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 paralelas 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 (Grafico N° 01 del Anexo N° 1).

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 limite de su propiedad. (Grafico N° 03 del Anexo N° 1).

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, aplicara lo dispuesto en el ítem c del presente artículo. (Grafico N°04 del Anexo N° 1).

- 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 nivelara 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 terreno y sobre el nivel de vereda mantendrá en todos los casos un piso o su equivalente a tres (3) metros lineales. (Grafico N°05 del Anexo N° 1).
- 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).

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.

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

7.4. Otros Criterios referenciales

7.4.1. 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 artículo 7° y 19° del presente Reglamento.

7.4.2. En Zonas Residenciales de Densidad Baja (RDB)

En zonas calificadas como Residencial de Densidad Baja (RDB), a excepción de aquellas que se ubiquen en pendientes pronunciadas o con características similares contenidas en el inciso 7.2. del presente reglamento, podrán desarrollar Cuatro (4) pisos en lotes que presenten las siguientes ubicaciones:

- Frente a parque (cualquiera de los lados del lote).
- Frente a vía con más de 22.00 m. de sección existente.

7.4.3. 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),



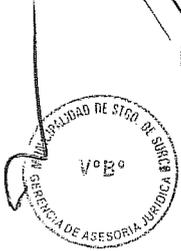
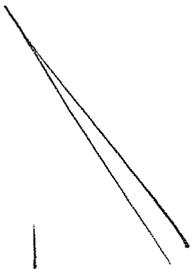
Municipalidad de Santiago de Surco

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:

- a) 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.
- b) 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 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 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) Los lotes con zonificación RDA o RDM con frente al Jr. El Polo, Av. La Encalada, Av. Caminos del Inca, Av. Mariscal Castilla (cuadro 9 y 10 frente impar) y Av. Primavera cuya compatibilidad con el uso Comercial "CZ", fue establecida en el Anexo N° 02 de la Ordenanza N° 912-MML mantienen las condiciones urbanísticas (sección de vías, alturas, retiros) que rigen al uso residencial, permitiéndose como máximo los dos primeros pisos o su equivalente en metros lineales (artículo 7°) para las actividades compatibles con dicha zona, 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; y para las unidades de vivienda, los accesos deberán plantearse frente a las vías de uso residencial.
- 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; a excepción del procedimiento de CAMBIO ESPECIFICO DE ZONIFICACIÓN iniciado





Municipalidad de Santiago de Surco

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, 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.

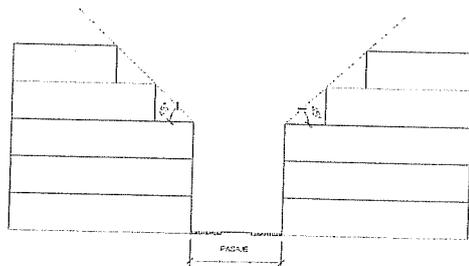
- g) Los lotes que por su zonificación estén calificados con Uso Comercial por un frente y por el otro con Uso Residencial, podrá utilizar comercialmente el 100% del área del primer piso de la edificación y en los pisos superiores es obligatorio el uso del lote calificado con uso comercial y por ningún motivo por el frente con zonificación 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 9º.- 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: 3.00 ml.
- En Avenidas: 5.00 ml.

9.2. En Pasajes, 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.



9.3. 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 los lotes en esquina con pasaje peatonal y en el frente hacia esta vía, la edificación respetara la altura permitida sin retranque hasta una longitud equivalente al ancho del pasaje medida a partir de la línea municipal, aplicándose para el resto del frente el retranque establecido a excepción de lo indicado en el párrafo anterior.

9.4. 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.

9.5. 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 sobre el área correspondiente al retiro no podrán invadir la vereda.





Municipalidad de Santiago de Surco

9.6. 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 esta afecto a retiro municipal, sin embargo, deberá respetar el retiro reglamentario a partir del segundo piso o nivel.

9.7. En los lotes en esquina entre vías vehiculares se respetara el ochavo reglamentario en el cual no se permite ubicar ingresos peatonales ni vehiculares ni la ubicación de algún elemento en el área correspondiente a la intersección de retiros que obstaculice la visibilidad.

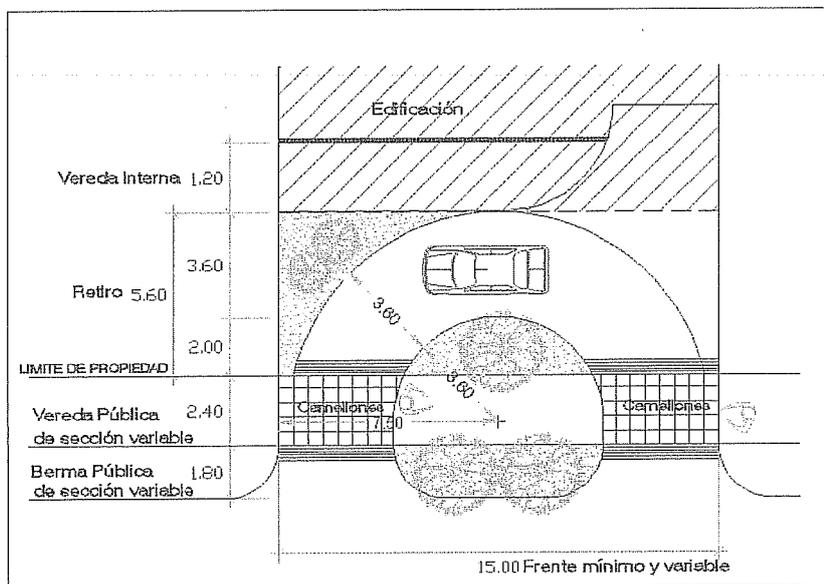
9.8. En las Zonas Comerciales CV, CZ y CM, que figuran como tales en el Plano de zonificación vigente, no se exige retiro frontal, cuando estas corresponden a zonas habilitadas originalmente para dicho uso, es decir que, cuenten con zona de estacionamiento y vereda con la sección correspondiente al uso 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.

9.9. 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 m. o más de sección y Vereda de 2.40 m. o más) no se exige retiro frontal.

9.10. Las "bahías o refugios vehiculares" se habilitarán como resultado de las medidas de mitigación que exija el Estudio de Impacto Vial de aquellas edificaciones nuevas que se ubiquen en lotes con frente mayor a 15.00 metros, con una altura de edificación mayor a cinco (5) pisos, en los cuales se desarrolle el uso Residencial para Conjuntos Residenciales Multifamiliares, el Uso Comercial a través de Supermercados, Centros Comerciales y otros similares que congreguen concentración de público, y, Equipamientos Urbanos de tipo Educativo, Salud u Otros Usos; por la relación entre la ubicación de los ingresos y salidas de vehículos de estas edificaciones con las vías locales o metropolitanas circundantes. Dicha área se ubicará en la zona frontal del lote y dentro de los límites de su propiedad, y se computara como parte del retiro municipal correspondiente.

Las "bahías o refugios vehiculares" y solo para los usos antes citados, son obligatorios en los lotes ubicados frente a los ejes viales indicados en el Plano N° BRV-01-2009 de Ejes Viales Metropolitanos del Área de Tratamiento Normativo III, de acuerdo al plano siguiente:

PLANO DE LA BAHIA Ó REFUGIO VEHICULAR



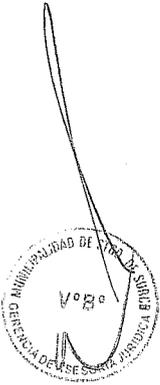


Municipalidad de Santiago de Surco

9.10. Retiro frontal:

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

- a) 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.
- b) La caseta de vigilancia con baño de hasta 4.00 m².
- 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 su Reglamento.
- 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 ml. sobre el nivel de vereda; así como gradas que bajen de hasta el nivel - 3.00 ml. como máximo.





Municipalidad de Santiago de Surco

- 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.

No se permitirá construcciones en zonas de retiros sobre terrazas elevadas (sobre semisótanos).

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:

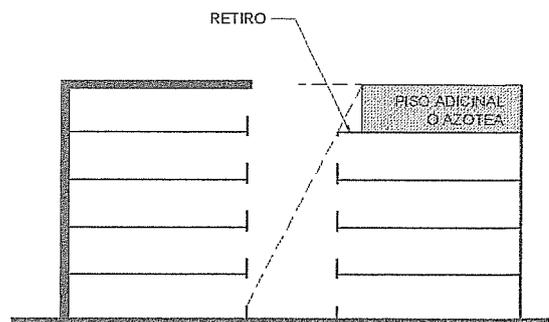
- a) **Usos Permitidos:** De uso privado, podrá ser utilizada para uso recreativo, área verde, terraza, BBQ, lavadero, piscina, pérgolas livianas, sala de recreación, cuarto de trabajo, gimnasio, servicios higiénicos o depósitos como complemento de los usos indicados. Puede destinarse también el uso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



Municipalidad de Santiago de Surco

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.

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 5.00 ml. del alineamiento de fachada del ultimo piso de la edificación y tener una altura no mayor a 2.50 ml. 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, deberán considerar un retiro de 3.00 ml. del alineamiento del último piso hacia estos pozos, a fin 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 I a la IV Etapa (Zona Alta y Baja), 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 Y 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.



Municipalidad de Santiago de Surco

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.

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, 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 m. 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 m.
- 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.-**
 - e.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.
 - e.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.
 - e.3. Las normas señaladas en los incisos precedentes no rigen cuando los lotes colindan 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.
 - e.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.





Municipalidad de Santiago de Surco

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.

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, para jardines y arborización. No se computarán como parte del área verde los estacionamientos pavimentados con "grass block" o equivalente.

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

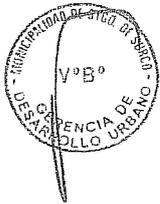
Aquellas edificaciones ubicadas en pendientes pronunciadas, deberán ser tratadas a través de plataformas de cimentación sobre las cuales se asentarán las Viviendas.

Estas plataformas deberán ser sostenidas a través de muros de contención medianeros que tendrán como eje el límite de propiedad, 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. Ver Anexo I del presente Reglamento.

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

CAPITULO I.- ZONAS RESIDENCIALES.

Artículo 14º.- ZONIFICACIONES RDB, RDM Y RDA

14.1. Usos Permitidos.-

Unifamiliar, Multifamiliar, Quintas 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)
III A	RDB (2)	450	20	40	200
	RDM (2)	450	20	40	150
	RDA (2)	600	20	50	120
III B1	RDB	300	10	35	150
	RDM	450	15	40	120
	RDA	600	15	40	120
III B2	RDB	160	7.5	35	100
	RDB	300	10	35	120
III C1	RDB	300	10	35	120
	RDM	450	15	35	120
	RDA	600	15	40	100
III C2	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) Parámetros aplicables a las áreas rústicas o parcelaciones Semirústicas, para la Habitación Urbana y para efectos de la edificación. En las Parcelaciones los Granados, El Derby, El Vivero, Santa Teresa y al área rústica contigua conocida como San Idelfonso conformada por parte del Fundo Monterrico Chico, están afectas al tratamiento especial que se establece en el Artículo 17 de la presente norma.



Municipalidad de Santiago de Surco

Artículo 15°.- 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 16°.- QUINTAS

Se regirán por los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios:

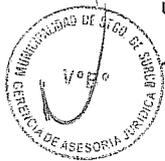
16.1. Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.-

Sección de Tratamiento Diferenciado	Área Mínima de lotes en m ²	Frentes Mínimos de Lotes en m	
		Exteriores	Interiores
UIA	180	12	10
UIB1	180	10	8
UIB2	160	10	8
UIC1	140	7.5	6
UIC2	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 m. cuando existan viviendas a ambos lados y 4.50 m. cuando existan viviendas a un solo lado, deberá estar diseñado con un pavimento diferenciado del ingreso y/o salida vehicular y peatonal, además, se podrá instalar un cierre de seguridad.
- Estacionamiento.-** 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. más un 10% destinado a visitantes.
- 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° 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.

16.3. Restricciones.-

No es de aplicación en Zonas calificadas como RDMB.

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 m	Área libre mínima (% del lote) (5)	Área para 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.

17.3. 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.



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.-

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.

17.8. 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, El Vivero y al área rústica contigua conocida como San Idelfonso conformada por parte del Fundo Monterrico Chico y Huertos de San Antonio, 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

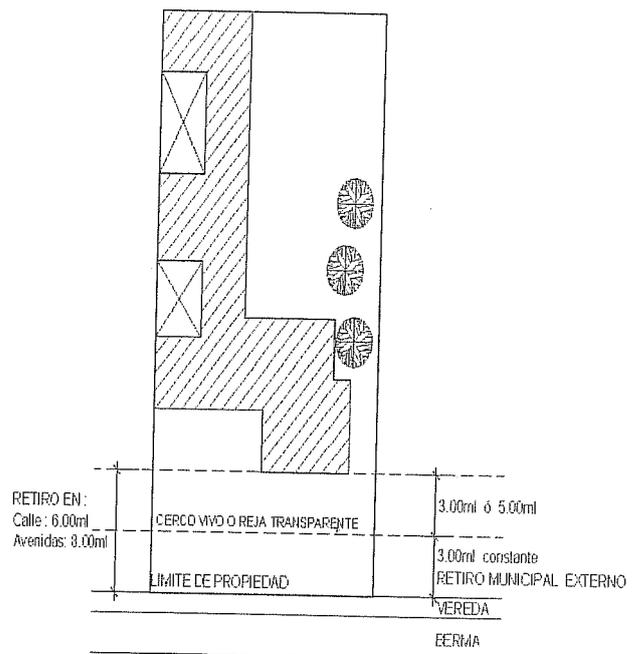
18.1. Usos Permitidos.-

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

18.2. Retiros Mínimos.-

Retiro Frontal
En Vías Calles o Jirones: 6.00 ml.
En Avenidas: 8.00 ml.

Nota: El retiro será computado como parte del área libre reglamentaria.



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 una edificación multifamiliar o Conjunto Residencial, el 50% del área libre establecida, deberá destinarse exclusivamente a área verde, jardines y arborización y el 50% de esta área deberán 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 10ml. 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 ml.

18.5. 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 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.



Municipalidad de Santiago de Surco

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.

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

Los parámetros Urbanísticos y Edificatorios de los lotes ubicados en zona residencial con frente a vía de acceso único, con o sin Plazoleta de volteo en uno de sus extremos, cualquiera sea su área o la zonificación que le corresponda, además, de los ubicados en las Urbanizaciones El Mirador, Casuarinas Sur y para los lotes con frente a la Calle Las Turmalinas de la Urbanización Club Golf Los Incas, Los Álamos de Monterrico (I, II, III y IV Etapa), el Sol de Monterrico, El Eucalipto, la Laguna de Monterrico y predios similares calificados como Residencial de Densidad Baja (RDB); a excepción de las zonas calificadas como RDMB (artículo 17° del presente reglamento), serán los siguientes:

19.1. Usos Permitidos.-

Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar (Máximo 2 unidades de vivienda) o Conjunto Residencial de tipo Unifamiliar, sin usos compatibles.

19.2. Altura de Edificación.-

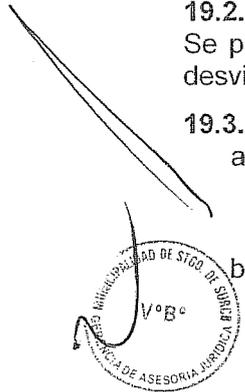
Se podrá edificar hasta un máximo tres (3) pisos y su equivalente en metros lineales, sin desvirtuar la naturaleza del Plano de Alturas aprobado mediante la Ordenanza N°912-MML.

19.3. Condicionantes Generales.-

- La aplicación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Área Libre, Unidad de Vivienda, Retiros, Azoteas y Estacionamientos, serán los señalados de acuerdo a su zonificación en el artículo 14° 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 con vías de acceso único correspondiente a las Urbanizaciones El Mirador, Casuarinas Sur y para los lotes con frente a la Calle Las Turmalinas de la Urbanización Club Golf Los Incas, Los Álamos de Monterrico de la I a la IV Etapa (Zona Alta y Baja), el Mirador y otros predios rústicos similares calificados como Residencial de Densidad Baja (RDB), se aplicarán los siguientes Parámetros Urbanísticos consignados en el Cuadro:

Cuadro Resumen de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para los lotes con frente a vías de acceso único de las Urbanizaciones El Mirador, Casuarinas Sur y para los lotes con frente a la Calle Las Turmalinas de la Urbanización Club Golf Los Incas, Los Álamos de Monterrico de la I a la IV Etapa (Zona Alta y Baja), el Mirador y otros predios rústicos similares calificados como Residencial de Densidad Baja (RDB), ubicados en el Área de Estructuración Urbana IIIA y IIIB.

Usos Permitidos	Unifamiliar, Multifamiliar (Máximo dos unidades de vivienda).
Usos Compatibles	Ninguno
Área Libre	35%
Unidad de Vivienda (m2)	120.00 m2
Frente Mínimo	15.00 ml.
Lote Normativo	300.00 m2
Altura de Edificación	Hasta un máximo de 3 pisos o su equivalente en metros lineales.
Estacionamiento	2 Estacionamientos + 10% para Visitas
Azoteas y Techos	No se permitirá la utilización de techos ni azoteas.





Municipalidad de Santiago de Surco

CAPITULO II.- ZONAS COMERCIALES

Artículo 20°.- NIVELES DE SERVICIOS.-

ZONA	NIVEL DE SERVICIO
CM	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 21°.- 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 14° 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.

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.).



Municipalidad de Santiago de Surco

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 área de los lotes existentes. En las nuevas habilitaciones se considerará el área resultante del Proyecto. 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.

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:

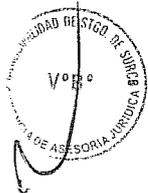
- Será utilizada como área libre con tratamiento de área verde, sala de esparcimiento, recreación, gimnasio o comedor para los empleados, servicios higiénicos, como pisos técnicos para las instalaciones de equipos de aire acondicionado, gas, entre otros.
- El área techada no podrá exceder el 30% del área 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.
- El acceso debe ser por la escalera común y ascensor, cuando exista este.
- 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 23°.- EQUIPAMIENTO URBANO.-

23.1. Ámbito de Aplicación.-

Los Centros de Educación Inicial, Centros 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.





Municipalidad de Santiago de Surco

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"

- 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.
- 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.
- Toda área destinada a Recreación Pública deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 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"

- 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.
- 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, comisarías, 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





Municipalidad de Santiago de Surco

(*) 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			
			IIA	IIB	IIC	
					IIC1	IIC2
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.

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	Frente mínimo
Institución de Educación Inicial	Cuna	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.



Municipalidad de Santiago de Surco

- e) 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.
- f) 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).
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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, los Centros 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.

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

Nivel		Número de pisos máximo (equivalente en m ²)	Área mínima de lote y frente mínimo			
			IIIA	IIIB	IIIC	
					IIIC1	IIIC2
Centro de Educación Básica	Primaria o Secundaria	2 pisos	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	3 pisos (*)	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	Ancho mínimo
Institución de Educación Básica Regular	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.



Municipalidad de Santiago de Surco

- 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 óptima 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.
- 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.
- Las Instituciones de Educación Primaria y los de Secundaria no deberán ser de más de tres plantas.
- 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 modificar, 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.

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

d.1. Características.-

- 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.
- Los Servicios Básicos (Aparatos sanitarios mínimos en relación al número de alumnos), deberán ceñirse a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificación RNE.
- 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 modificar, 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.





Municipalidad de Santiago de Surco

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 ampliación o remodelación de las edificaciones existentes, que implique un mayor número de alumnos, deberán considerar las siguientes condiciones especiales que serán exigibles para el otorgamiento de las licencias de edificación correspondientes o de las Licencias de Funcionamiento o la ampliación de ésta, son las siguientes:
 1. Estacionamiento dentro del local, de conformidad con lo establecido en el Título VI de la presente norma.
 2. La edificación o apertura de nuevos establecimientos, así como la ejecución de nuevos locales sobre lotes que no tengan relación directa o colindancia con el local matriz, deberán considerar adicionalmente lo siguiente:
 - a) 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.
 - b) Área mínima de lote 35,000.00 m².
 - c) Área libre mínima nunca podrá ser menor al 40% del terreno, destinada exclusivamente a jardines y arborización, la misma que no será menor a 6 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.
 3. 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 m ²
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 modificar, 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.



Municipalidad de Santiago de Surco

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 edificación o apertura de nuevos locales así como la ampliación o remodelación de los existentes, que implique un mayor número de alumnos deberán 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 9.10. del presente reglamento.
- 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 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 modificar, 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.

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), Clínicas Generales (H3) y Clínicas Especializadas (H4).

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

a. Puesto de Salud o Consultorio Periférico, no señalado en el plano de zonificación por su pequeña dimensión física	(H1).
b. Centro de salud, Policlínico o Centro Médico (Con o sin internamiento de pacientes)	(H2)
c. Hospital o Clínica	(H3)
d. Hospital II, III, Clínica o Instituto 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 Segmentación Urbana	Población Habitantes	Nivel de Equipamiento		Radio de Influencia (m)	Población Servida (hab.)	Capacidad (camas)	Tamaño Área
		H3	Hospital Especializado				
Metropolitano		H3	Hospital Especializado	Metropolitano	Tratamiento Especial	-	-
Distrito	De 300,000 A 100,000	H3	Hospital General Clínica	2,000 a 1,500	125,000	500 (máximo)	80,000 M2.
					75,000		36,000 m2
					50,000	200	50,000 m2



Municipalidad de Santiago de Surco

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)
Urbanización	De 2,500 A 7,600	H1	Consultorio Periférico	Hasta 600	2,500 a 7,600	-	1,000 m2 (mínimo)

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.
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 24º.- 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:



Municipalidad de Santiago de Surco

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

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 abatible 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:**

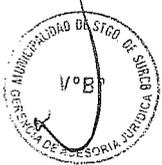
Cines, Teatros, Discotecas, salones de baile, con capacidad superior a 100 personas, Coliseos, Estadios, Centros de Convenciones, entre otros de similares características.

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 que tengan total o parcialmente alguno de los usos indicados en el inciso 1 del presente inciso.





Municipalidad de Santiago de Surco

- 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.

TÍTULO IV ESTACIONAMIENTOS

Artículo 25°.- 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 26°.- PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO.-

Son las que se habilitan en terreno sin construir. A fin de facilitar el cumplimiento de los requerimientos de plazas de estacionamiento en zonas residenciales y comerciales, se establecen los siguientes tipos de Playa de Estacionamiento:

- Playa de Estacionamiento Público
- Playa de Estacionamiento Privada

26.1. Las Playas de Estacionamiento Público, 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. Playa de Estacionamiento Privada, son las que se habiliten con el fin de proporcionar plazas de estacionamiento a los locales comerciales y de equipamiento en general que han devenido en deficitarios según las normas del presente Reglamento. Este tipo de Playa de Estacionamiento no tiene fines comerciales y pueden ubicarse en un radio de influencia de hasta 700.00 m., Las playas ubicadas a más de 350.00 m. deberán ser obligatoriamente atendidas por servicio de "Valet Parking" proporcionado por el local comercial al que está anexa.

26.3. Las Playas de Estacionamiento Público o Privado, deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Cerco frontal y perimetral de 2.50 m. de altura mínima.



Municipalidad de Santiago de Surco

- b) Cerco perimétrico de 2.50 m. de altura mínima.
- c) 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.
- d) 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.)
- e) Podrán considerar coberturas livianas y desmontables, para protección de los vehículos.
- f) Nivelación y tratamiento superficial del terreno, debidamente compactado.

26.4. Las playas o edificios de estacionamientos con los que se suscriban los contratos de arrendamiento con la finalidad de solventar el déficit generado por remodelación, modificación o cambio de giro, de los locales comerciales existentes, deberán tener un anuncio o aviso adosado al cerco, donde se consigne la capacidad de la playa o edificios de estacionamientos, las personas naturales o jurídicas con los que tiene(n) contrato y el número de estacionamientos asignados a ellas. Así mismo, al interior del edificio o playa de estacionamiento deberán señalar los cajones destinados a cada persona natural o jurídica, siendo estos para uso exclusivo.

Artículo 27°.- 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, se tomará en cuenta el área de las viviendas.

27.2. Para edificaciones multifamiliares 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	

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.

En las Áreas de Tratamiento IIIB y IIIC, con lotes menores a 160.00 m² se dispondrá 1 estacionamiento por cada unidad de vivienda.

Los cajones de estacionamientos deberán estar señalizados y numerados de forma correlativa.

Se permitirán estacionamientos dobles, uno detrás del otro, los cuales deben numerarse como uno solo.



Municipalidad de Santiago de Surco

Los estacionamientos para visitas deberán estar señalizados y sin numerar, se ubicaran 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.

En Conjuntos Residenciales se deberá prever los espacios de estacionamientos que correspondan para personas con discapacidad que se contabilizaran como parte del requerimiento exigido.

27.3. 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.

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

27.5. Las puertas de acceso vehicular no deberán invadir las veredas o áreas públicas de circulación peatonal 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.

27.6. 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 publica medido desde el nivel de piso terminado no deberá tener una altura mayor a 2.50m.

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), en las terrazas que se generan en el retiro y sobre el nivel de +1.50 m. del nivel de vereda el cerco frontal hacia la vía publica medido desde el nivel de vereda no deberá tener una altura mayor a 3.00m.

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 guardianía; 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 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 los Incisos 27.18 y 27.19 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 dentro del lote para el número de viviendas adicionales, en el número que corresponda según lo establecido en la presente norma (Artículo 26.2.).



Municipalidad de Santiago de Surco

27.13. En las Secciones de Tratamiento Diferenciado IIIA, IIIB y IIIC1 para la remodelación o ampliación de edificaciones existentes de unifamiliares a multifamiliares que incrementen el número de unidades de vivienda deberán consignar dentro del lote el aumento de estacionamientos requeridos según lo normado en los parrados que anteceden.

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

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. En el Área de Tratamiento III, se exigirá un mínimo de un (1) estacionamiento dentro del lote por cada 20 m² de área techada total.

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 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. En los procedimientos de remodelación, ampliación o acondicionamiento de edificaciones existentes de uso comercial o cambio de giro, se exigirá el número de estacionamientos adicionales que se requiera, según el nuevo giro propuesto, aplicando el Cuadro que figura en el Inciso 28.8, y lo establecido en los Incisos 28.5, 28.6 y 28.9

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 mas de 50.00M². y el área comercial edificada no exceda los 350.00M².

28.5. Cuando se trate de edificaciones comerciales existentes, que por remodelación, ampliación, cambio de uso a comercial o cambio de giro, requieran de un mayor número de estacionamientos y no se pudiera proveer la totalidad de las plazas de estacionamiento



Municipalidad de Santiago de Surco

dentro del lote, se podrá cubrir el déficit mediante el alquiler de plazas de estacionamiento faltantes en edificios o playas de estacionamiento colectivo.

Esta alternativa de alquiler de plazas de estacionamiento, se aplicará con el objeto de obtener licencia de edificación y/o funcionamiento. La resolución del contrato de alquiler del estacionamiento será causal de la revocatoria inmediata de la licencia de funcionamiento. Los contratos de alquiler de las plazas de estacionamiento deberán ser por un plazo mínimo de 5 años. Dicha causal deberá consignarse en la Licencia de edificación y/o funcionamiento que se otorgue.

Con respecto al inciso anterior, el estacionamiento a proveer fuera del lote deberá ubicarse dentro de un radio no mayor de 350.00m., podrá exceder dicha distancia hasta un radio no mayor de 700.00 metros, siempre que cuente con el servicio gratuito de "Valet Parking".

28.6. En caso de lotes con frente mayor o igual a 15.00 ml. deberá consignar lo estipulado en el inciso 9.10. sobre "bahías o refugios vehiculares" como resultado de las mitigaciones contenidas en el Estudio de Impacto Vial.

28.7. Los Restaurantes, Bingos o Casinos, Hoteles y otros similares, deberán obligatoriamente brindar el servicio gratuito de "Valet Parking" cualquiera sea la distancia a la que se ubique la playa de estacionamiento complementaria.

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

USOS	UNIDADES 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 25°)
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)
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	20 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



Municipalidad de Santiago de Surco

Centros Médicos, Policlínicos, (Locales sin internamiento de pacientes) y Laboratorios	40 m ²	del área techada total
Consultorios Individuales	40 m ²	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 m ²	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 ml. 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, fútbolo, 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.

28.9. 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.
- 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.
- 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.
- En caso de lotes con frente mayor o igual a 15.00 ml. deberá consignar lo estipulado en el inciso 9.10. sobre "bahías o refugios vehiculares" como resultado de las mitigaciones contenidas en el Estudio de Impacto Vial.

28.10. 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*



Municipalidad de Santiago de Surco

Edificaciones, en coordinación con la Gerencia de Desarrollo Urbano o la que haga las veces de ésta, tomando en consideración el aforo del local.

28.11. 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 Público señaladas, en el Inciso 21.1.1.

28.12. 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 29º.- 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 26º del presente reglamento.

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

TIPO DE INSTITUCION EDUCATIVA	ESTACIONAMIENTOS		
	ADMINISTRATIVO	USUARIOS	CONSIDERACIONES
Institución de Educación Inicial (Nidos, Jardines)	Un (1) estacionamiento por 20.00 m ² de Área Administrativa Total. (1)	Un (1) estacionamiento por aula(2)	<p>En todos los lotes, zonificados como Equipamiento Educativo a partir del nivel E1 hasta el E4, se aplicará las siguientes consideraciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 9.10. 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 m ² de Área Administrativa, de Servicios y usos complementarios Total. (2)	Un (1) estacionamiento por aula, mas un (1) estacionamiento por cada 20.00 m ² de Área techada Total.	
Academias, Institutos o Escuelas Superiores De Educación Técnica o Profesional (E2)	Un (1) estacionamiento por 20.00 m ² 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 m ² 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 m ² 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.



Municipalidad de Santiago de Surco

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

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

- a) Una (1) plaza de estacionamiento por cada 40.00 m². del área techada total correspondiente al área administrativa y de servicios,
- b) 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).
- c) Diez (10) plazas de estacionamiento por cada cancha deportiva
- d) De contar con instalaciones para espectadores en las canchas deportivas, deberán considerar una plaza de estacionamiento por cada 8 espectadores
- e) 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.

TITULO V

SEGURIDAD EN OBRAS Y DAÑOS A PREDIOS COLINDANTES

Artículo 30°.- SEGURIDAD EN OBRA.-

La ejecución de obras civiles deberá realizarse de acuerdo a lo contemplado por el Reglamento Nacional de Edificaciones. Norma G.050 "Seguridad durante la Construcción".

En todas las obras de construcción se implementara obligatoriamente las medidas de seguridad que garanticen la protección de las propiedades colindantes y el transito seguro de los peatones en el o los frentes del lote, para tal efecto los ejecutantes tienen las siguientes obligaciones:

- 30.1. Minimizar los ruidos calificados como molestos y/o nocivos para los vecinos, producto de la realización de su trabajo.
 - 30.2. Evitar la caída del material de construcción y desmonte hacia los predios colindantes, mediante la instalación de elementos protectores como cobertores, mallas, pantallas, lonas, triplay, paneles protectores de tartajeo, cercos perimétricos y/o cualquier otro elemento que coadyude a cumplir esta disposición. Estos serán de materiales resistentes para evitar ser perforados por la caída de elementos.
- En las estructuras que por su altura exista la posibilidad de caída de materiales de desmonte o herramientas de trabajo, se colocarán paneles inclinados adecuadamente a lo largo de todo el frente y lados colindantes con las propiedades vecinas, con una longitud proporcional a la altura de trabajo.
- 30.3. Considerar las mitigaciones necesarias para eliminar la dispersión del polvillo y/o la mezcla proveniente de los materiales de construcción.
 - 30.4. Proporcionar a los trabajadores que utilizan maquinarias y/o herramientas que producen ruidos, medios de protección auditiva, a fin de evitar generar problemas o trastornos en su salud física y psicológica, además, deberá proveerse de todos los elementos de protección personal (botas, casco, respiradores, lentes, tampones auditivos) para todas las actividades de alto riesgo.

- 30.5. Si la vía peatonal en el frente de la obra es interrumpida total o parcialmente, deberá establecerse una ruta alterna provisional y accesible, debidamente señalizada mediante la colocación de señalética preventiva e informativa en las esquinas para la orientación peatonal y vehicular, como parte de su Plan de Desvío, previamente autorizado por la Gerencia de Tránsito y Seguridad Ciudadana de este corporativo.



Municipalidad de Santiago de Surco

30.6. De no haber una vía alterna provisional adecuada, se deberá habilitar un sendero adyacente a la vereda interrumpida, el cual no deberá tener menos de 1.20 metros lineales de sección, a fin de permitir la circulación de peatones y personas con discapacidad, en cuyo caso se deberá señalizar e instalar elementos que garanticen la seguridad del sendero provisional, como hitos, mojones, señalización vertical u otros elementos rígidos.

30.7. Dejar diariamente la vía pública limpia de desmonte, materiales de construcción o residuos en veredas, bermas y calzadas en frente de la obra.

Artículo 31°.- DAÑOS A PREDIOS COLINDANTES.-

Otorgada la Licencia de Edificación y antes del inicio de las obras, el propietario y el responsable profesional o Empresa constructora, presenten ante la Subgerencia de Licencia y Autorizaciones Urbanas una Declaración Jurada de Compromiso de reparación de los daños que pudieran causar las obras a ejecutarse, según el Anexo N° 3 que forma parte del presente reglamento.

En el caso de existir quejas vecinales colindantes a predios en los que se realicen obras y como consecuencia de ella, se hayan ocasionado directamente daños materiales o cuando en la etapa de verificación técnica se tome conocimiento de tales hechos, la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas en coordinación con la Subgerencia de Fiscalización efectuarán una inspección en conjunto, a fin de constatar los daños producidos, debiendo emitir esta última un Informe. Cuando amerite, se requerirá al propietario del predio en el que se ejecuta obra, la presentación del peritaje técnico del colegio profesional correspondiente.

Cuando el Informe determine el daño material ha sido producto de la ejecución de la obra, la Subgerencia de Fiscalización dispondrá la paralización de la misma, otorgándole un plazo prudencial y perentorio, que dependerá de los daños encontrados para la reparación.

De llegarse a un acuerdo, las partes deberán presentar un Acta de Conciliación en el que se señale el cronograma de los trabajos de reparación, documento que permitirá continuar con la ejecución de la obra.

Las Subgerencias de Fiscalización, y de Licencias y Autorizaciones Urbanas, tendrán a su cargo el seguimiento del mencionado cronograma a fin de constatar su cumplimiento, estando supeditada a la emisión de la Conformidad de Obra y a la reparación de los daños ocasionados.

La Empresa Constructora y el Profesional a cargo de la obra, son responsables de los daños ocasionados directamente por las obras ejecutadas, a los predios colindantes, estando obligados a una reparación proporcional al daño causado. De ser el caso, el agraviado requiera una indemnización por daños y perjuicios o pagos por otros conceptos, deberían acudir a las instancias competentes de acuerdo a lo establecido por el artículo 960° del Código Civil Peruano y otras normas complementarias en la materia.

Artículo 32°.- INFRACCIONES.-

Se considera infracción municipal el incumplimiento de las disposiciones establecidas por el presente reglamento, dando lugar a la aplicación de las sanciones administrativas pecuniarias y a las medidas complementarias, previstas en el Cuadro de Infracciones y Sanciones de este corporativo.

TITULO V CONSULTA VECINAL

Artículo 33°.- 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-072-2004-MML del 20.10.2004.



Municipalidad de Santiago de Surco

33.1 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 Dirección Municipal de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

- 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.
- 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.

- 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.

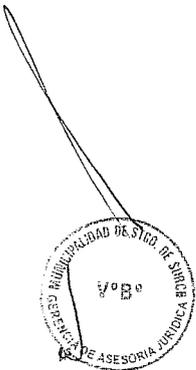
- De no encontrarse el propietario o residente del lote hasta en una segunda visita a efectuarse en distintas horas y días, para que se considere encuestado el lote, se entregará el documento de la consulta a cualquier persona adulta residente en el lote, quien suscribirá el cargo de recepción de la 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.

- 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.

33.2 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:

- Determinar el Área Inmediata y el Área de Impacto de la propuesta de Cambio específico de Zonificación.
- Dentro del Área Inmediata debe realizarse la Consulta Vecinal, empleando para la notificación el Formato de Consulta Vecinal establecido en el Anexo N° 4.





Municipalidad de Santiago de Surco

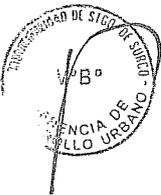
3. Simultáneamente, debe publicarse, tanto en el local de la Municipalidad como en su Página Web, los planos de la propuesta, señalando el Área Inmediata adjuntando la información señalada en la Guía del Anexo N° 5. La publicación debe señalar con claridad que la propuesta involucra directamente al Área 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 remitir a la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano de la municipalidad Metropolitana de Lima, conjuntamente con su Opinión Técnica sobre la propuesta de Cambio Específico de Zonificación, el Informe sobre la Consulta Vecinal efectuada, adjuntando los Formatos respectivos llenados por los vecinos involucrados.

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.

33.3 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

ANEXO N° 3

DECLARACIÓN JURADA DE COMPROMISO DE REPARACIÓN DE DAÑOS OCASIONADOS POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Por la presente, declaramos bajo juramento que ante la eventualidad que se produzcan daños materiales como consecuencia de la ejecución de las obras de edificación autorizada por la Municipalidad de Santiago de Surco a través del Expediente N° _____ y la Resolución N° _____, nos comprometemos a repararlos, restituyéndolos a su estado original.

Adjuntamos como parte de la presente declaración jurada, fotografías de las edificaciones ubicadas en los predios colindantes, a fin de acreditar el estado actual de los mismos, comprometiéndonos a edificar conforme a las buenas prácticas constructivas, para evitar posibles daños materiales.

Lima, ____ de _____



Propietario

Responsable de Obra





Municipalidad de Santiago de Surco

ANEXO Nº 5

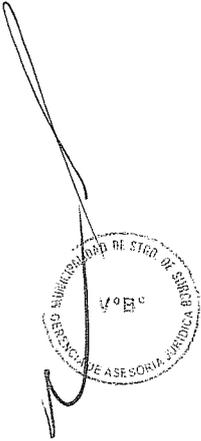
CONTENIDO DE LA GUÍA DE PUBLICACIÓN DE LA NOTIFICACIÓN PARA EL PROCESO DE CAMBIO ESPECÍFICO DE ZONIFICACIÓN

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. Nº 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).





MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

ALTURA SEGÚN LA PENDIENTE

AREAS

1

GRAFICO Nº 01

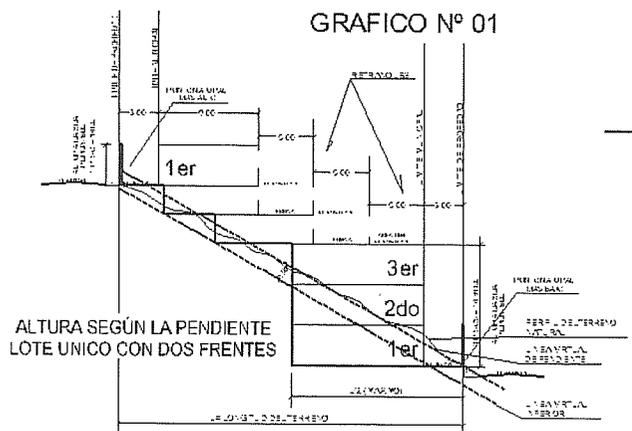


GRAFICO Nº 02

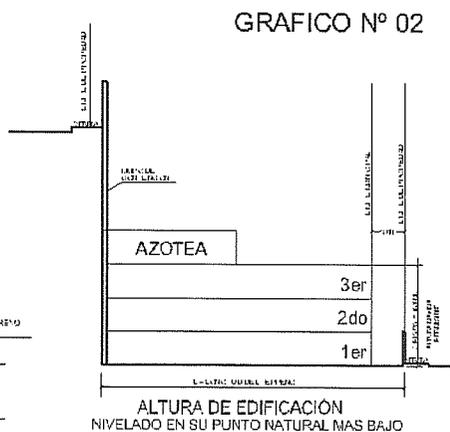


GRAFICO Nº 04

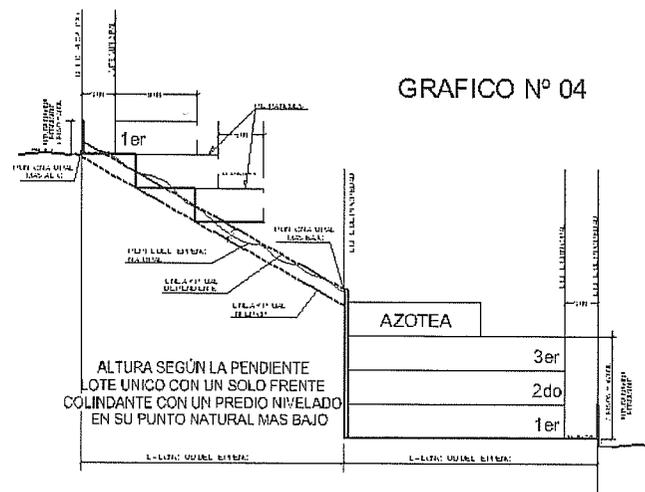


GRAFICO Nº 03

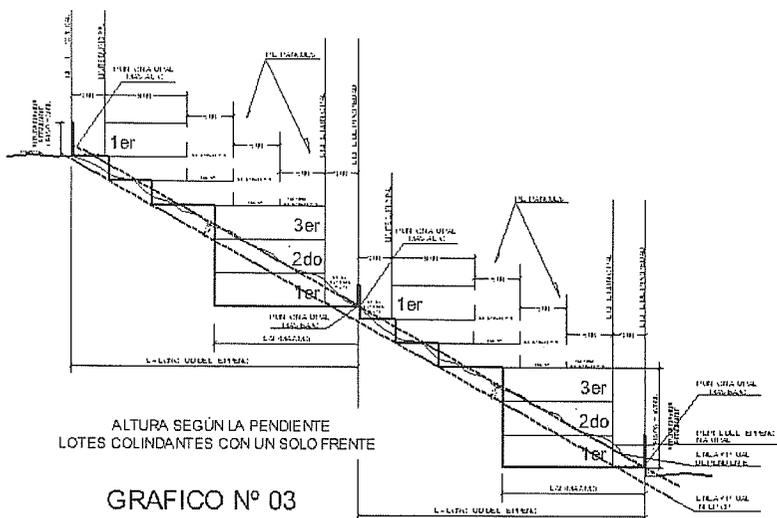
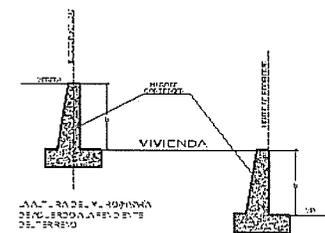
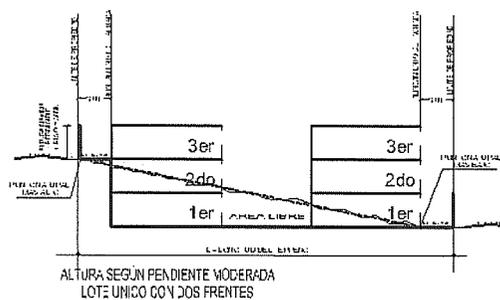


GRAFICO Nº 05





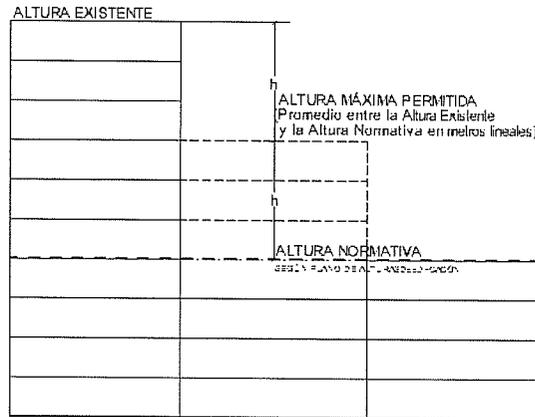
MUNICIPALIDAD
DE SANTIAGO
DE SURCO

COLINDANCIA DE ALTURAS Y
ESTACIONAMIENTOS EN RETIROS MUNICIPALES

ANEXO:
2

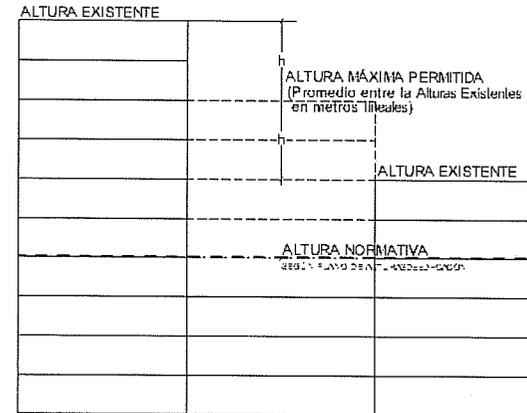
CASO Nº 01

Los predios que colinden lateralmente con una edificación existente de mayor altura que la normativa, podrán edificar hasta el promedio entre la altura existente y la normativa (Inciso B.12.1. del Anexo Nº02 de la Ordenanza Nº912-MML)



CASO Nº 02-A

Los predios que colinden lateralmente con dos edificaciones existentes de mayor altura que la normativa, podrán edificar hasta el promedio entre las dos alturas existentes. (Inciso B.12.2. del Anexo Nº02 de la Ordenanza Nº912-MML)



CASO Nº 02-B

Los predios que colinden lateralmente con dos edificaciones existentes de mayor altura que la normativa, podrán edificar hasta el promedio entre las dos alturas existentes. (Inciso B.12.2. del Anexo Nº02 de la Ordenanza Nº912-MML)

