



# Municipalidad de Santiago de Surco

ORDENANZA N°  
Santiago de Surco,

595 -MSS

15 MAYO 2019

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO

POR CUANTO:

El Concejo Municipal del Distrito de Santiago de Surco, en Sesión Ordinaria de la fecha; y

**VISTO:** El Dictamen Conjunto N° 010-2019-CDU-CAJ-MSS de las Comisiones de Desarrollo Urbano y Asuntos Jurídicos, la Carta N° 1541-2019-SG-MSS de la Secretaría General, el Memorandum N° 371-2019-GM-MSS de la Gerencia Municipal, el Informe N° 384-2019-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Memorando N° 664-2019-GPP-MSS de la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto, los Informes Nros. 063 y 075-2019-GDU-MSS y el Informe Técnico Legal N° 01-CVC/DCHA-2019 de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 140-2019-SGLPJ-GSC-MSS de la Subgerencia de Limpieza, Parques y Jardines, el Informe N° 509-2019-SGFCA-GSEGC-MSS de la Subgerencia de Fiscalización y Coactiva Administrativa, el Informe N° 173-2019-SGLH-GDU-MSS, el Informe N° 18-2019-EMCH y el Informe N° 051-jcrb-2019 de la Subgerencia de Licencias y Habilitación, sobre propuesta de Ordenanza para la Promoción de la Construcción de Edificios Sostenibles, Ampliación de las Áreas Verdes y Creación de Espacios Públicos en Propiedad Privada en el Distrito de Santiago de Surco; y

**CONSIDERANDO:**

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por las Leyes Nros. 28607 y 30305, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el numeral 5) del Artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades- Ley N° 27972, estable que es atribución del Concejo Municipal: Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de las Áreas Urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos, y demás planes específicos sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial. Asimismo, el Artículo 41° de la acotada norma establece que *"Los Acuerdos son decisiones, que toma el Concejo, referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresa la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional"*;

Que, la Ley N° 30754, Ley Marco Sobre Cambio Climático, y el Artículo 3° "Mitigación y Adaptación basada en la planificación territorial", hace un llamado a la incorporación de medidas de mitigación de cambio climático en los procesos constructivos y de adaptación de edificaciones existentes, haciendo referencia al término de construcción sostenible para la creación de ciudades sostenibles;

Que, la Ley N° 28611, Ley General del Ambiente, constituye la norma ordenadora del marco normativo legal para la gestión ambiental en el Perú; establece los principios y normas básicas para asegurar el efectivo ejercicio del derecho a un ambiente saludable, equilibrado y adecuado para el pleno desarrollo de la vida. Asimismo, su Artículo 8° establece que la Política Nacional del Ambiente es parte del proceso estratégico del país, y constituye el conjunto de lineamientos, objetivos, estrategias, metas, programas e instrumentos de carácter público, que tiene como propósito definir y orientar el accionar de las entidades del Gobierno Nacional, Regional y Local, y del sector privado y de la sociedad civil, en materia ambiental;

Que, el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, publicado el 24 de diciembre de 2016, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, señala en su Título VII, "Instrumentos de Financiamiento Urbano", Capítulo II Bonificación y Zonificación inclusiva, Artículo 133°.- Bonificación de Altura por Construcción Sostenible, que *"Las edificaciones que se construyan bajo los parámetros de eficiencia energética e hídrica, que incrementen el área libre con vegetación (muros y techos con vegetación) y que se ubiquen en áreas urbanas identificadas en la zonificación de los usos del suelo, reciben una Bonificación de Altura como incentivo a la construcción sostenible, siempre y cuando cumplan con los requisitos técnicos y legales correspondientes y de acuerdo a una certificación de estándares internacionales de edificación sostenible"*. Señalando, además, en su Primera Disposición Complementaria Transitoria, que los gobiernos locales tienen que adecuar sus disposiciones en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano a las contenidas en dicho Reglamento, en un plazo de dos (02) años, en este sentido es pertinente y de obligación reglamentar en parte el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA;





# Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 02 de la Ordenanza N° 595 -MSS -

Que, por Ordenanza N° 1628-MML, la Municipalidad Metropolitana de Lima aprueba la Política Ambiental Metropolitana, como lineamiento de gestión ambiental regional y municipal, de conformidad con el Sistema Metropolitano de Gestión Ambiental y las normas nacionales de la materia, adecuados a las especificidades de la provincia de Lima. Asimismo, la Política Ambiental Metropolitana se sustenta en cinco Ejes; 1) Conservación y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y la diversidad biológica, 2) Mitigación y adaptación al cambio climático, 3) Gestión integral de la calidad ambiental; 4) Gobernanza ambiental y 5) Compromisos y oportunidades ambientales internacionales. Asimismo, se prevé como Lineamiento de Política en materia de Mitigación y Ecoeficiencia, desarrollar nuevos marcos normativos que conlleven el desarrollo de incentivos económicos y tributarios en el uso eficiente de los recursos; igualmente, como Lineamiento en materia de Áreas Verdes promover incentivos para la habilitación de espacios verdes privados como techos verdes, muros verdes, entre otros;

Que, mediante Informe N° 173-2019-SGLH-GDU-MSS del 28.03.2019, la Subgerencia de Licencias y Habilitación, adjuntando el Informe N° 051-jcrb-2019 del 27.03.2019 y el Informe N° 018-2019-EMCH, remite la propuesta de Ordenanza para la Promoción de la Construcción de Edificios Sostenibles, Ampliación de las Áreas Verdes y Creación de Espacios Públicos en Propiedad Privada en el Distrito de Santiago de Surco, cuyo objetivo es promover la construcción de Edificaciones Sostenibles en Zonas Residenciales y Comerciales en el distrito de Santiago de Surco, así como incrementar las áreas verdes, los espacios públicos y el uso eficiente de los recursos naturales (agua y energía), con la finalidad de disminuir la contaminación ambiental y embellecer los espacios libres de propiedad privada del distrito llegando a ser de uso compartido con el público para finalmente elevar el nivel de la calidad de vida de la población, con estándares de sostenibilidad debidamente certificados;

Que, mediante Informe N° 063-2019-GDU-MSS del 02.04.2019, la Gerencia de Desarrollo Urbano adjuntando el Informe Técnico Legal N° 01-CVC/DCHA-2019 del 28.03.2019, señala que la propuesta de Ordenanza busca generar mayores áreas verdes y creación de espacios públicos en el distrito, a fin de contrarrestar el déficit de áreas verdes, en beneficio de los administrados por lo que se encuentra exonerada de pre publicación establecida en la Directiva N° 007-2016-MSS;

Que, mediante Memorando N° 664-2019-GPP-MSS del 05.04.2019, la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto señala que la propuesta de Ordenanza se encuentra enmarcada dentro del Plan de Desarrollo Local Concertado (PDL) 2017-2021, en el objetivo estratégico N° 2: "Asegurar la calidad ambiental de la ciudad" del Plan Estratégico Institucional (PEI) 2019-2022, en el Objetivo Estratégico Institucional 3 "Promover la Gestión Ambiental en el distrito" y el Objetivo Estratégico Institucional 5 "Promover el desarrollo urbano territorial ordenado y sostenible en el distrito y el Plan Operativo Institucional (POI) para el año fiscal 2019, asimismo, se enmarca en el cumplimiento de la Actividad Operativa : "Elaborar propuestas en materia de Desarrollo Urbano", encontrándose de acuerdo con la emisión de la citada Ordenanza;

Que, mediante Informe N° 509-2019-SGFCA-GSEGC-MSS del 10.04.2019, la Subgerencia de Fiscalización y Coactiva Administrativa, informa que el proyecto de Ordenanza está orientado al fomento de construcciones que estén destinadas a promover e incentivar las edificaciones sostenibles y no debería incluir conductas consideradas como Infracción administrativa pasibles de sanción;

Que, mediante Informe N° 140-2019-SGLPJ-GSC-MSS del 16.04.2019, la Subgerencia de Limpieza Parques y Jardines, emite su pronunciamiento a través del Informe Técnico N° 120-2019-PAGA-SGLPJ-GSC-MSS, el cual emite opinión favorable sobre la propuesta de la Ordenanza;

Que, con Informe N° 384-2019-GAJ-MSS del 24.04.2019, la Gerencia de Asesoría Jurídica teniendo en cuenta la documentación presentada señala que la propuesta de Ordenanza se encuentra dentro de los supuestos de exoneración de publicación establecidos en el Decreto Supremo N° 001-2009-JUS que aprueba el Reglamento que establece Disposiciones Relativas a la Publicidad, Publicación de Proyectos Normativos y Difusión de Normas Legales de Carácter General, dado que Ordenanza no constituye la creación de obligaciones o tributos para los administrados, ni establece recorte alguno en los derechos o beneficios existentes y vigentes en la actualidad, sino que, por el contrario, constituye un beneficio a favor de los vecinos; al tener la finalidad de conservar la estabilidad ecológica del distrito, siendo de interés general por cuanto no genera pago adicional al proceso constructivo, lo cual permite su excepción;

Que, mediante Memorandum N° 371-2019-GM-MSS del 26.04.2019, la Gerencia Municipal solicita de conformidad con las opiniones favorables de la Gerencia de Asesoría Jurídica, de la Gerencia de Desarrollo

Urbano, de la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto, Gerencia de Servicios a la Ciudad, se eleve la propuesta al Concejo Municipal;

Estando al Dictamen Conjunto N° 010-2019-CDU-MSS de la Comisiones de Desarrollo Urbano y Asuntos Jurídicos, y el Informe N° 384-2019-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica, de conformidad con lo





# Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 03 de la Ordenanza N° 595 -MSS

dispuesto en el Artículo 9° incisos 8), 9), y los Artículo 39°, 40° y 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, con dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, los regidores adoptaron por **MAYORÍA** la siguiente:

## ORDENANZA DE PROMOCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS SOSTENIBLES Y CREACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS EN ÁREAS PRIVADAS EN EL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO

### CAPITULO I

#### ASPECTOS GENERALES

#### ARTÍCULO PRIMERO.- OBJETIVO Y FINALIDAD

El objetivo de esta norma es promover la construcción de Edificaciones Sostenibles en Zonas Residenciales y Comerciales en el distrito de Santiago de Surco, así como incrementar las áreas verdes, los espacios públicos y el uso eficiente de los recursos naturales (agua y energía), con la finalidad de disminuir la contaminación ambiental y embellecer los espacios libres de propiedad privada del distrito llegando a ser de uso compartido con el público para finalmente elevar el nivel de la calidad de vida de la población, con estándares de sostenibilidad debidamente certificados.

#### ARTÍCULO SEGUNDO.- BASE LEGAL

- 2.1 Ley N° 30754- Ley Marco sobre el Cambio Climático.
- 2.2 Ley N° 27972- Ley Orgánica de Municipalidades.
- 2.3 Ley N° 28611- Ley General del Ambiente.
- 2.4 Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA
- 2.5 Ordenanza N° 1628-MML- Ley de la Política Metropolitana del Ambiente.
- 2.6 Resolución N° 775-2018-RASS que aprueba el Plan Estratégico Institucional PEI 2019-2021 del Distrito de Santiago de Surco.

#### ARTÍCULO TERCERO.- ALCANCE

El programa es aplicable a los proyectos de edificación nuevos para uso multifamiliar y comercial, que se ubiquen en Zonas Residenciales de Densidad Baja -RDB, Zonas Residenciales de Densidad Media -RDM, Zonas Residenciales de Densidad Alta- RDA, Comercio Zonal-CZ y Comercio Metropolitano-CM, en las Áreas de Tratamiento Normativo II y III del Distrito de Santiago de Surco.

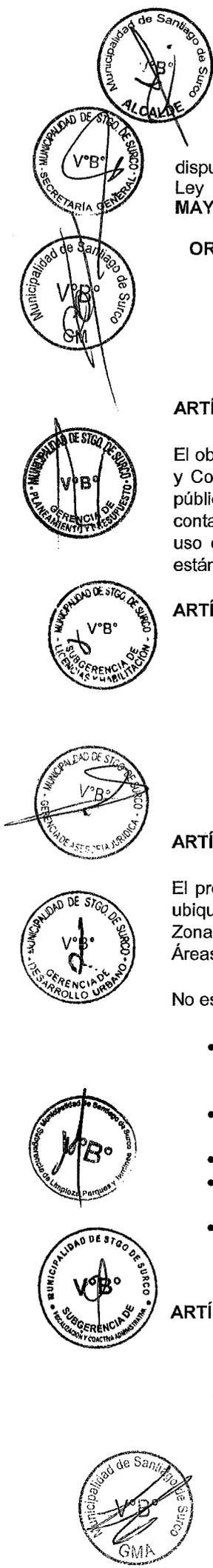
No están comprendidos en la Presente Ordenanza los predios que se señalan a continuación:

- Los predios ubicados que conforman la Zona Monumental del Distrito de Santiago de Surco, para los que es de aplicación las normas señaladas en la Resolución Directoral Nacional N° 397/INC del Instituto Nacional de Cultura aprobada con la Ordenanza N° 1076-MML.
- Los inmuebles y ambientes culturales declarados por el Ministerio de Cultura según lo establecido en la Ley 28296 Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.
- Los predios que estén en la Zona de Reglamentación Específica y/o Especial dentro del distrito.
- Los proyectos que estén amparados en el D.S. N° 010- VIVIENDA que promueve la inversión privada en proyectos de construcción de viviendas de interés social, y sus modificatorias.
- Los predios o lotes con calificación semirústica y rústica, cuya zonificación se mantendrá con las mismas características de zonificación residencial; además las edificaciones o sectores con vías de acceso único (art. 19° del DA N° 020-2011-MSS).

#### ARTÍCULO CUARTO.- DEFINICIONES Y/O CONCEPTOS:

Para el mejor entendimiento de la presente ordenanza se aplicaran las siguientes definiciones:

- 4.1 **Edificación Sostenible.**- Es aquella edificación que busca maximizar la eficiencia del uso de los recursos y materiales, se trata de proyectos pensados no solo en etapa de construcción sino de operación y mantenimiento, para que empleen menos agua y energía.





# Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 04 de la Ordenanza N° 595 -MSS

- 4.2 **Área Verde.**- Es un terreno o parcela que se caracteriza por la presencia de vegetación. Son áreas utilizadas para contrarrestar el efecto de contaminación ambiental.
- 4.3 **Área de Uso Público.**- Es el espacio destinado a circulación y/o el desarrollo de actividades de recreación pública.
- 4.4 **Techo o Azotea Verde.**- Es el techo de una edificación que está parcial o totalmente cubierto de vegetación, ya sea en suelo o en un medio de cultivo apropiado.
- 4.5 **Planta de Tratamiento de Aguas Residuales- PTAR.**- Es una instalación que contiene una serie de procesos físicos, químicos y biológicos que tienen como fin eliminar los contaminantes presentes en el agua efluente del uso humano.
- 4.6 **Agua Residual Doméstica Tratada.**- Es el agua doméstica que luego de recibir un proceso o tratamiento, cumple lo establecido de la Organización Mundial de la Salud para el riego de áreas verdes, así como para la recarga de inodoros.
- 4.7 **Certificación de Edificio Sostenible.**- Es un sistema de evaluación y ponderación de los niveles de sostenibilidad de una edificación. Se evalúa la eficiencia en niveles o categorías de gestión de energía, uso ecológico, residuos, contaminación e innovación entre otros, tanto en la fase de diseño como en la ejecución y mantenimiento.
- 4.8 **Árbol.**- Es una planta perenne de tallo leñoso, con un solo fuste o tronco principal, que se ramifica a cierta altura del suelo y año a año genera nuevas ramas laterales, la altura de los árboles es de 3.0m. hasta los 50 m. en su etapa adulta.
- 4.9 **Arbusto.**- Planta cuyo tallo principal es leñoso y se ramifica a poca altura del suelo en varias ramas laterales, no teniendo un fuste o tronco principal como los árboles, suelen medir en su etapa adulta hasta 6m. de altura.
- 4.10 **Plantas Herbáceas.**- Son plantas que no presentan un tallo leñoso, su estructura principal es flexible y pueden ser plantas anuales o de temporada, teniendo, una altura de crecimiento en su etapa adulta en un rango de 0.2 m hasta 0.7 m.

## CAPITULO II

### DE LA PROMOCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES SOSTENIBLES Y ÁREAS VERDES

#### ARTÍCULO QUINTO.- CONSIDERACIONES GENERALES.

- a) El acogimiento a los beneficios de la presente ordenanza es totalmente voluntario, quedando en consecuencia vigentes todas las normas que rigen las edificaciones en el distrito las cuales deberán ser de estricto cumplimiento.
- b) Los beneficios técnicos son de aplicación para los proyectos que se ejecuten en el marco de la presente Ordenanza, no pueden ser tomadas como referencia o para su aplicación en proyectos convencionales.
- c) Las empresas que otorguen las certificaciones internacionales de edificación sostenible, edificio verde deberán estar debidamente acreditadas.
- d) Se pueden acoger los proyectos de remodelaciones y ampliaciones, siempre y cuando la edificación de forma íntegra cumpla con las características de la presente ordenanza.
- e) Las edificaciones deberán considerar "Azotea Verde" por lo menos en un área no menor del 50% del área de la azotea, sin considerar el área técnica o área de mantenimiento de instalaciones comunes de la edificación, área que a su vez deberá estar físicamente independizada. Se podrá considerar además la instalación de elementos tipo sol y sombra sobre dicha área, siempre y cuando no estén sobre el retanque de 3.00 ml de la edificación.
- f) En esta azotea verde se considerará la plantación de arbustos, de por lo menos uno cada 5 metros cuadrados, de altura mínima de 60cms al momento de su plantación, así como la siembra de herbáceos teniendo en cuenta el Anexo N° 04 de la presente ordenanza.
- g) La superficie del retiro deberá estar destinada a ser área verde a nivel de la vereda e integrada a la vía pública, sin cerco o reja de ningún tipo, sólo se permite los senderos de ingreso a la edificación para peatones y vehículos, un solo ingreso de vehículos. En los casos de uso mixto de comercio y vivienda deberán haber dos tipos de accesos con el fin de individualizar la zona de comercio y la zona de viviendas.



# Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 05 de la Ordenanza N° 595 -MSS

- h) Las áreas libres y/o de retiro que serán arborizadas considerarán por lo menos un árbol cada 15 metros cuadrados de área verde, los cuales como mínimo tendrán una altura de 2.50 ml al momento de su plantación. Todas las áreas libres y/o de retiro deberán como mínimo estar 60% de su área sembrada por arbustos y plantas herbáceas, debiendo considerar el Anexo N° 04 de la presente ordenanza.
- i) Los estacionamientos para bicicletas o cicloparqueo serán exigibles conforme a cuadro de beneficios, su ubicación estará sobre el primer nivel, preferentemente de fácil acceso hacia la vereda y sobre el retiro. Se considerará un estacionamiento en un área modular mínima de 2.00m x 0.60m, y un área racional para maniobra del uso de las bicicletas, así como con los elementos de sujeción para cada bicicleta y debidamente señalada sobre el piso.
- j) De la Segregación de Residuos diferenciados, se deberá implementar una zona de segregación de residuos diferenciados, que como mínimo cuente con un set de contenedores diferenciados para: Residuos orgánicos, Vidrio, Plástico, Papel o cartón. Los espacios donde se ubiquen los contenedores deberán estar debidamente señalizados y tener la capacidad suficiente hasta su entrega a los camiones recolectores municipales o recicladores autorizados. El almacenamiento debe ser realizado siguiendo los criterios de segregación de residuos, el código de colores para los dispositivos de almacenamiento de residuos y cumplir con la normatividad aplicable.
- k) En el Área de Tratamiento Normativo II, en el caso que el 1er. piso se destine íntegramente para estacionamientos, y que el retiro sea solo área verde (en concordancia con el literal g), no se considerará este nivel dentro de la altura total de la edificación.
- l) Los beneficios que se establecen en la presente Ordenanza en área edificable son aplicables sobre la altura máxima permitida para el lote en el Plano de alturas respectivo, según el Área de Tratamiento Normativo en la que se ubica el predio. Las edificaciones considerarán dejar un retranque de 3.00 metros a partir del segundo piso ganado sobre los frentes a la vía pública o las vías públicas a las que tiene el predio.
- m) Las consideraciones del tamaño y frente del lote, corresponderá a lo establecido en cada Área de Tratamiento Normativo respectivo.
- n) El incremento en la altura de la edificación por efecto de los beneficios de la presente Ordenanza o por la suma de ellos, no será mayor de un (01) nivel para edificaciones frente a calles y jirones, dos (02) niveles frente a avenidas y lotes en esquina, y de tres (03) niveles frente a avenidas metropolitanas. En todos los casos se considera dicho beneficio más la construcción de la azotea.

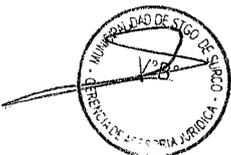
## ARTÍCULO SEXTO.- CONDICIONES ESPECÍFICAS Y BENEFICIOS SEGÚN CADA MODALIDAD DE INTERVENCIÓN.

Las Modalidades de Intervención, las condiciones Específicas y los beneficios medidas se detalla en el cuadro adjunto como Anexo N° 01:

## ARTÍCULO SÉPTIMO.- DE LA CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL DE SOSTENIBILIDAD DE UNA EDIFICACIÓN

Los proyectos que se acojan a los incentivos o beneficios establecidos en la presente ordenanza, deberán contar con alguna de las siguientes certificaciones internacionales:

- a) Certificación Internacional de Sostenibilidad BREEAM (Building Research Establishment Environmental Desing).
- b) Certificación Internacional de Sostenibilidad LEED (Leadership in Ennergy & Environmental).
- c) Certificación Internacional de Sostenibilidad EDGE (Excellence in Desing for Great Eficiences).
- d) U otro tipo de certificación internacional debidamente acreditada.





# Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 06 de la Ordenanza N° 595 -MSS

## ARTÍCULO OCTAVO.- DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO

- a) Presentar en la etapa de anteproyecto o de proyecto adicionalmente a los requisitos exigidos normativamente, una Solicitud de Acogimiento a los Beneficios de la presente Ordenanza Declaración (Anexo N° 02) y la Declaración Jurada (Anexo N° 3) del responsable de la obra (Propietario, Promotor con derecho a edificar) que garantice que la edificación cumplirá con todas las condiciones para obtener la certificación como Edificación Sostenible por alguna de las certificadoras internacionales que será presentado obligatoriamente en la etapa de conformidad de obra.
- b) En la etapa de Aprobación de la Licencia de Obra los proyectos deberán evidenciar las condiciones especiales que justifican el cumplimiento de las características del presente reglamento. La Comisión Técnica o los Revisores Urbanos en su caso, verificarán bajo responsabilidad, las características de la edificación establecidas en el Ítem 6 de la presente Ordenanza.
- c) En la etapa de conformidad de la obra se tendrá que presentar el Certificado de Edificación Sostenible, el que debe obtenerse a través de alguna de las certificadoras internacionales debidamente acreditadas que otorgan estos Certificados.
- d) En los casos ajenos de no llegar a contar con dicha certificación, se consignará como observación en el rubro de anotaciones adicionales de la ficha de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación del FUE.

## ARTÍCULO NOVENO.- OBLIGACIONES

- a) Se deberá incorporar en el Reglamento Interno de la Junta de Propietarios, el compromiso por parte de los propietarios y/o residentes en cualquier condición (inquilinos, alojados etc.) de no modificar ni alterar las características y especificaciones por las cuales se obtuvo la certificación final de edificación sostenible y de darles el debido mantenimiento para su conservación y correcto funcionamiento, igualmente para el efecto la Junta de Propietarios deberá preparar una Cartilla o Manual de Usuario detallado para ser entregado a los propietarios de cada departamento y/o morador de la edificación, en el que se señalen las características de la edificación que le han permitido la certificación, las normas municipales al respecto e indicándoles las actividades de mantenimiento que deben llevar a cabo para conservar dicha condición.
- b) En la Declaratoria de Fábrica se deben consignar todas y cada una de las áreas verdes, jardines, azoteas verdes, con sus dimensiones y componentes, así como todos los demás elementos que le dan al edificio verde la calidad sostenible; de tal manera que no puedan ser alterados y se mantengan en el tiempo a fin de que no pierda la sostenibilidad que ha sido certificada y que ha permitido otorgar la bonificación de mayor área edificable.
- c) Las edificaciones construidas al amparo de la presente Ordenanza no pueden ser modificadas ni alteradas en aquellas características y especificaciones por las cuales obtuvo la certificación final de edificación sostenible, salvo que dichas modificaciones o alteraciones permitan mantener dicha certificación o mejorar la calidad del edificio en lo que a medidas de sostenibilidad se refiere.
- d) La certificación obtenida debe ser incorporada en el Catastro de la Municipalidad, en la información correspondiente a la unidad inmobiliaria.
- e) Se deberá permitir una visita de control anual al interior de las edificaciones y departamentos, por personal de Fiscalización y/o de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Santiago de Surco para comprobar que se mantienen las condiciones de sostenibilidad del edificio verde, bajo responsabilidad de la junta de propietarios existente. El informe de verificación será de carácter vinculante para las acciones correspondientes.

## CAPITULO III

### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

**PRIMERA.-**Se faculta al señor Alcalde de Santiago de Surco para que por Decreto de Alcaldía emita las normas reglamentarias o complementarias que sean necesarias, para la adecuada y oportuna aplicación de la presente Ordenanza.

Jr. Bolognesi 275, Plaza de Armas de Santiago de Surco. T. 411-5560 [www.munisurco.gob.pe](http://www.munisurco.gob.pe)



# Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 07 de la Ordenanza N° 595 -MSS

**SEGUNDA.**-La Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad queda encargada de resolver cualquier controversia, aclaración o precisión sobre la aplicación de cualquier aspecto de las regulaciones establecidas en la presente Ordenanza, Toda vez que se trata de una norma de excepción, promoción y fomento de diversos aspectos urbanísticos y edificatorios, el Informe Técnico emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano es inapelable y constituye antecedente para su aplicación en casos similares.

## DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.**- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación;

**SEGUNDA.**- Deróguese la Ordenanza N° 541-MSS, ya que los beneficios técnicos de parámetros quedan contenidos en el presente reglamento.

**TERCERA.**- DISPONER la publicación de la presente Ordenanza en el portal del Estado Peruano, en el portal institucional [www.munisurco.gob.pe](http://www.munisurco.gob.pe) y en el Portal de Servicio al Ciudadano y Empresas [www.serviciosalciudadano.gob.pe](http://www.serviciosalciudadano.gob.pe).

**POR TANTO:**

**Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.**

Municipalidad de Santiago de Surco

LUIS EDUARDO PANICIA DEL PINO  
SECRETARIO GENERAL

Municipalidad de Santiago de Surco

JEAN PIERRE COMBE PORTOCARRERO  
ALCALDE



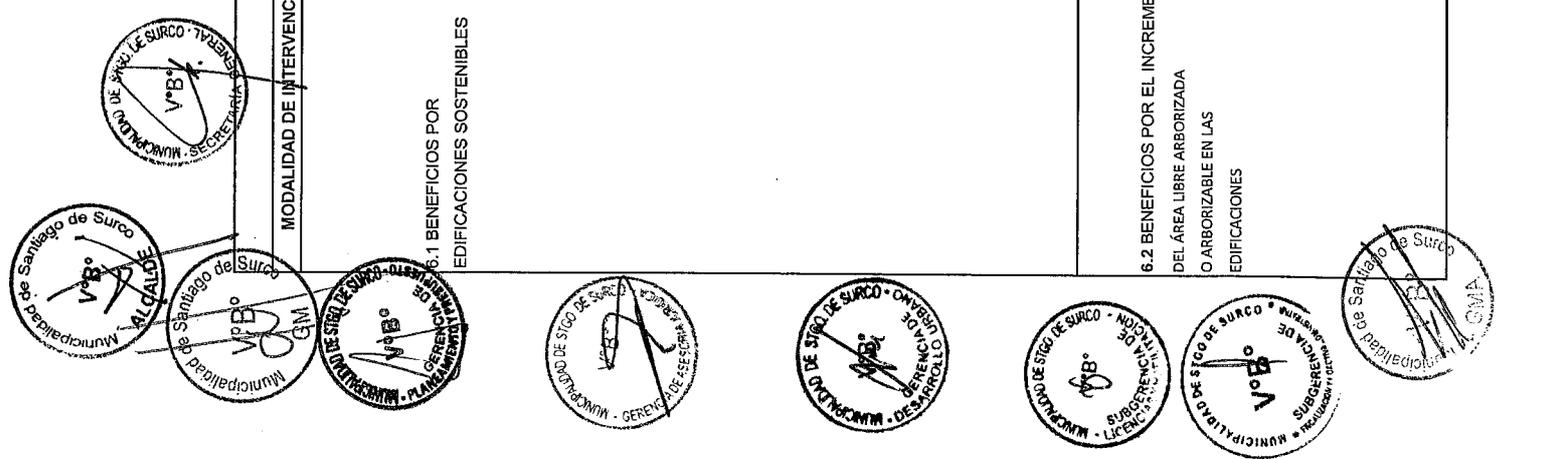
JPCP/LEPDP/ram

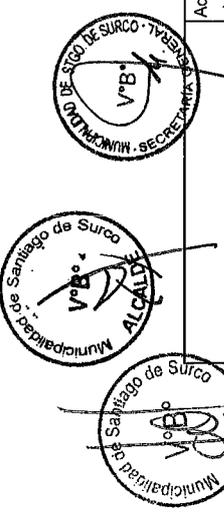


# ANEXO N°01 DE LA ORDENANZA N° 595 -MSS.

## CUADRO DE CONDICIONES ESPECIFICAS Y BENEFICIOS

MODALIDAD DE INTERVENCIÓN	CONDICIONES ESPECIFICAS SEGUN CADA MODALIDAD DE INTERVENCIÓN	BENEFICIOS
<p style="text-align: center;"><b>6.1 BENEFICIOS POR EDIFICACIONES SOSTENIBLES</b></p>	<p>Deben constituir edificaciones multifamiliares y estar ubicadas en las zonas de Tratamiento Normativo II o III, en zonificación: Residencial de Densidad Baja- RDB, Residencial de Densidad Media- RDM, Residencial de Densidad Muy Alta RDMA, Comercio Zonal -CZ y/o Comercio Metropolitano CM, sobre lotes iguales o mayores del lote normativo, de no contar con dichas dimensiones pueden lograrlo mediante la acumulación de lotes. Condiciones específicas de carácter ambiental:</p> <p>a) Certificado de Edificación Sostenible (entregado en la etapa de conformidad de obra).</p> <p>b) Considerar iluminación artificial LED en la totalidad de las áreas comunes que se controlen mediante sensores de movimiento para el ahorro de energía.</p> <p>c) Considerar la instalación de inodoros, lavatorios y griferías con sistemas ahorradores de agua.</p> <p>d) Establecer un sistema de segregación de residuos sólidos diferenciados en la edificación, teniendo en cuenta el ítem J de las consideraciones generales.</p> <p>e) Destinar para el área libre y/o el área de retiro como área verde, considerando el ítem h de las consideraciones generales. Las áreas verdes sobre sótano o semisótano serán de uso semi extensivo (con un sustrato con una altura mínima de 30 cm).</p> <p>f) En la azotea verde, se deberá considerar una cubierta vegetal de uso semi-intensivo, el sustrato deberá tener una altura mínima de 30 cm como mínimo, en un área no menor del 50% del área de la azotea. Sobre la mitad de esta área se permitirá techos tipo Sol y Sombra, siempre que no se ubiquen, en el retanque de 3.00 ml de la edificación. Asimismo como la plantación de arbustos y plantas herbáceas considerando el ítem f de las consideraciones generales y el anexo N o 03.</p> <p>g) Estacionamiento para bicicletas, considerando 01 est. por cada unidad de vivienda de 01 y 02 dormitorios y 02 est. por cada unidad de vivienda de 03 dormitorios. Si la edificación es distinto al uso residencial se condenserá el 20% del total del número de estacionamientos de autos exigidos.</p> <p>h) Las edificaciones o conjuntos multifamiliares ubicados en el Área de Tratamiento Normativo III que tengan más de 100 unidades de vivienda deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas grises para la obtención de agua para riego de las áreas verdes, lavado de vehículos, etc; planteando su Planta de Tratamiento de Aguas Residuales-PTAR correspondiente. Si el conjunto multifamiliar tiene más de 200 unidades de vivienda las aguas grises o jabonosas tratadas deberán utilizarse además en todos los inodoros del conjunto.</p> <p>Además de las condiciones del ítem 6.1, deberá considerarse que:</p> <p>a) El incremento no será menor del 10% del área libre mínima establecida.</p> <p>b) El área del retiro será computabilizable como área libre, esta estará integrada al retiro y consecuentemente a la vía. No se considerará como incremento del área libre las áreas que constituyen pozos o ductos para la conducción de instalaciones sanitarias, eléctricas, electromecánicas o similares.</p> <p>c) Se debe constituir una unidad mínima de 45.00 metros cuadrados de superficie, en la que existan o se siembren en el proceso constructivo por lo menos 3 unidades de árboles. Ver anexo No 03</p> <p>d) Esta unidad arborizada o arborizable preserva el suelo y parte del subsuelo, deberá ocupar el subsuelo con un mínimo de rango de 1.60ml-2.00ml para la sostenibilidad del árbol. Pudiendo a partir de ahí usar el terreno para la proyección de sótanos del edificio.</p> <p>e) La preservación de área verde arborizada o arborizable existente en el predio, cuya conservación se proponga, puede ser parte del área libre que le corresponda de acuerdo con la normatividad vigente.</p>	<p>1) Se considera un área edificable adicional equivalente al 25% del área edificable total.</p> <p>2) Se otorgará el beneficio del 20% de reducción en el área neta mínima de vivienda en el 100% de la totalidad de los departamentos propuestos, en viviendas multifamiliares conforme a los parámetros permitidos.</p> <p>3) Se otorgará el beneficio del 20% de reducción del requerimiento total de estacionamientos para autos debiendo los edificios multifamiliares, conjuntos residenciales y comerciales contemplar estacionamientos para bicicletas. Para el cálculo se computará el número entero mayor a 0.5.</p>
<p style="text-align: center;"><b>6.2 BENEFICIOS POR EL INCREMENTO DEL ÁREA LIBRE ARBORIZADA O ARBORIZABLE EN LAS EDIFICACIONES</b></p>	<p>Adicionalmente a los beneficios del ítem 6.1, se adiciona los siguientes beneficios:</p> <p>1) Se compensa el área edificable que se pierde, considerando el incremento del área libre por el número de pisos que corresponda, a lo que se le adiciona un plus del 15%.</p> <p>2) Se otorgará el beneficio adicional del 5% de reducción en el área neta mínima de vivienda en el 100% de la totalidad de los departamentos propuestos en viviendas multifamiliares parámetros permitidos.</p> <p>3) Se otorgará el beneficio del 5% de reducción del requerimiento total de estacionamientos para autos.</p>	<p>Adicionalmente a los beneficios del ítem 6.1, se adiciona los siguientes beneficios:</p> <p>1) Se compensa el área edificable que se pierde, considerando el incremento del área libre por el número de pisos que corresponda, a lo que se le adiciona un plus del 15%.</p> <p>2) Se otorgará el beneficio adicional del 5% de reducción en el área neta mínima de vivienda en el 100% de la totalidad de los departamentos propuestos en viviendas multifamiliares parámetros permitidos.</p> <p>3) Se otorgará el beneficio del 5% de reducción del requerimiento total de estacionamientos para autos.</p>





<p>Además de las condiciones del ítem 6.1, deberá considerar que:</p> <p>a) Para acogerse a los beneficios que se establecen en la presente Ordenanza, el lote acumulado debe tener un área mínima de 1.200.00 metros cuadrados, encontrarse en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza y considerar una edificación o conjunto residencial Sostenibles.</p> <p>b) De estar destinados, los lotes acumulados, a uso residencial de distintas densidades, se aplicará la zonificación de mayor densidad de uso sobre la totalidad del lote acumulado.</p> <p>c) De estar destinados, los lotes acumulados, a uso comercial de distintas intensidades, se aplicará la zonificación de mayor intensidad de uso sobre la totalidad del lote acumulado.</p> <p>d) De tener distintos usos (unos de uso comercial y otros de uso residencial), se aplicará la zonificación comercial de mayor intensidad de uso sobre la totalidad del lote acumulado. Quedando establecido que no se podrá abrir ingresos ni colocar carteles de publicidad, o vitrinas, sobre el frente en zona residencial.</p>	<p>Adicionalmente a los beneficios del ítem 6.1, se adiciona los siguientes beneficios:</p> <p>1. Se compensa el área edificable que se pierde, considerando el incremento del área libre por el número de pisos que corresponda, a lo que se le adiciona a un plus del 15%.</p> <p>Se otorgará el beneficio adicional del 5% de reducción en el área neta mínima de vivienda en el 100% de la totalidad de los departamentos propuestos, en viviendas multifamiliares conforme a los parámetros permitidos.</p> <p>Se otorgará el beneficio del 5% de reducción del requerimiento total de estacionamientos para autos.</p>
<p>Además de las condiciones del ítem 6.1, deberá considerar que:</p> <p>a) A lotes iguales o mayores de 1.200.00 metros de área, sean originales u obtenidos en base a la acumulación de otros lotes menores, con zonificación Residencial de Media, RDM, con zonificación Residencial de Alta Densidad, RDA, y consideren edificaciones de 4 pisos o más, que dejen retiros laterales y posteriores de 3.00 metros de sección mínima, en todos los lados del precio y en toda su extensión.</p>	<p>1. Se considera un 15% adicional al área edificable total del beneficio del ítem 6.10.</p> <p>2. Para determinar el área mínima de unidad de vivienda se considerará los parámetros establecidos en el DS N° 022-2016-VIVIENDA</p> <p>3. De proyectar torres interiores, se podrá considerar una mayor altura en los bloques interiores siempre que no sobrepase una línea virtual a 30° sobre la horizontal que parte de la línea límite superior de la línea de fachada de los volúmenes exteriores.</p> <p>4. Se otorgará el beneficio del 20% de reducción del requerimiento total de estacionamientos, debiendo los edificios multifamiliares y conjuntos residenciales contemplar estacionamientos para bicicletas correspondientes a un cinco por ciento (5%) sobre el área neta prevista para estacionamiento vehicular.</p>
<p>6.3 BENEFICIOS POR ACUMULACIÓN DE LOTES</p>	<p>6.4 BENEFICIOS POR CONSIDERAR RETIROS LATERALES Y/O POSTERIORES</p>
<p>Además de las condiciones del ítem 6.1, deberá considerar que:</p> <p>a) Cuando se entregan los derechos de superficie y otros mediante una Servidumbre Perpetua, se procede a la subdivisión del lote y a la transferencia a la municipalidad mediante escritura pública a ser inscrita en los Registros Públicos.</p> <p>b) Esta área deberá estar integrada al retiro correspondiente y como consecuencia a la vía pública. Dicha zona deberá entregarse a la Municipalidad con la implementación de la infraestructura para el desarrollo de actividades de recreación pasiva.</p> <p>c) La sesión del área pública, inscrito a favor de la Municipalidad, se presentará como requisito a la conformidad de obra. El diseño y ejecución del área pública corre por cuenta del administrado y el mantenimiento a cargo de la Municipalidad.</p>	<p>1. Se considera un 20% adicional al área edificable total del beneficio del ítem 6.10.</p> <p>2. Se considerará la compatibilidad del uso conforme a la normatividad vigente.</p> <p>3. Para determinar el área mínima de unidad de vivienda se considerará los parámetros establecidos en el DS N° 022-2016-VIVIENDA.</p> <p>4. De proyectar torres interiores, se podrá considerar una mayor altura en los bloques interiores siempre que no sobrepase una línea virtual a 30° sobre la horizontal que parte de la línea límite superior de la línea de fachada de los volúmenes exteriores.</p> <p>5. Se otorgará el beneficio del 20% de reducción del requerimiento total de estacionamientos, debiendo los edificios multifamiliares y conjuntos residenciales contemplar estacionamientos para bicicletas correspondientes a un cinco por ciento (5%) sobre el área neta prevista para estacionamiento vehicular.</p>
<p>6.5 BENEFICIOS POR CONTRIBUIR CON MAYOR ÁREA PÚBLICA A LA CIUDAD</p>	<p>1. Se considera un 20% adicional al área edificable total del beneficio del ítem 6.10.</p> <p>2. Se considerará la compatibilidad del uso conforme a la normatividad vigente.</p> <p>3. Para determinar el área mínima de unidad de vivienda se considerará los parámetros establecidos en el DS N° 022-2016-VIVIENDA.</p> <p>4. De proyectar torres interiores, se podrá considerar una mayor altura en los bloques interiores siempre que no sobrepase una línea virtual a 30° sobre la horizontal que parte de la línea límite superior de la línea de fachada de los volúmenes exteriores.</p> <p>5. Se otorgará el beneficio del 20% de reducción del requerimiento total de estacionamientos, debiendo los edificios multifamiliares y conjuntos residenciales contemplar estacionamientos para bicicletas correspondientes a un cinco por ciento (5%) sobre el área neta prevista para estacionamiento vehicular.</p>
<p>6.6 BENEFICIOS POR CONTRIBUIR CON MAYOR ÁREA PÚBLICA A LA CIUDAD</p>	<p>6.7 BENEFICIOS POR CONTRIBUIR CON MAYOR ÁREA PÚBLICA A LA CIUDAD</p>

Nota.- Los beneficios son acumulables, siempre y cuando no sobrepasen la altura máxima permitida en pisos conforme al numeral n) de las consideraciones generales del presente reglamento.



# Municipalidad de Santiago de Surco

ANEXO N° 02

## SOLICITUD DE ACOGIMIENTO A LOS BENEFICIOS DE LA ORDENANZA N° 595 -MSS



Yo,....., identificado con DNI o CE N°.....de estado civil casado con..... identificado(a) con DNI o CE N°.....; en la condición de propietario(s) (1) del inmueble ubicado en la ..... de la Urbanización ....., del distrito de Santiago de Surco.

Que, deseando promover y construir una edificación sostenible en el inmueble de mi propiedad, solicito acogerme a los incentivos correspondientes, para obtener los beneficios de:

- (....) Beneficio por Edificaciones Sostenibles (2)
- (....) Beneficios por el incremento del área libre arborizada o arborizable en las Edificaciones (3)
- (....) Beneficios por Acumulación de Lotes (3)
- (....) Beneficios por Considerar Retiros Laterales y/o Posteriores (3)
- (....) Beneficios por Contribuir con mayor área pública a la ciudad (3)

Que, conociendo las condiciones, alcances, disposiciones, finalidad, requerimientos técnicos y legales, responsabilidades, compromisos y obligaciones consideradas en la presente Ordenanza N° -MSS, "Ordenanza de Promoción de la Construcción de Edificios Sostenibles y creación de Espacios Públicos en Áreas Privadas en el Distrito de Santiago de Surco", me comprometo a cumplir con lo establecido en dicha norma.



Nombre: .....  
DNI o CE N°: .....



Nombre: .....  
DNI o CE N°: .....



- 1) En caso que un inmueble pertenezca a dos o más propietarios, deberá adjuntarse las declaraciones juradas necesarias suscritas por cada uno de los propietarios.
- 2) De aplicación obligatoria para todas las edificaciones, siendo
- 3) De aplicación opcional para la obtención de mayor bonificación.





# Municipalidad de Santiago de Surco

ANEXO N° 03

## DECLARACIÓN JURADA Y COMPROMISO DE ACEPTACIÓN DE LAS CONDICIONES DE INGRESO AL PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE EDIFICACIONES SOSTENIBLES Y CREACIÓN DE ÁREA VERDE Y ESPACIOS PÚBLICOS EN PROPIEDAD PRIVADA EN EL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO:

Yo, \_\_\_\_\_, identificado con Documento Nacional de Identidad N° \_\_\_\_\_ en mi condición de representante legal y/o apoderado de \_\_\_\_\_

Declaro bajo juramento lo siguiente:

Que, conozco las condiciones, requerimientos técnicos y legales establecidas en la Ordenanza N° \_\_\_\_\_ - MSS, "Ordenanza de Promoción de la Construcción de Edificios Sostenibles y creación de Espacios Públicos en Áreas Privadas en el Distrito de Santiago de Surco" así como los beneficios que otorga, que entiendo que esta es una norma de fomento y promoción por lo que al acogerme a ella reconozco los beneficios como convenientes y ventajosos para los proyectos de edificación que se desarrollen bajo este marco normativo.

Que, acepto voluntariamente ingresar al Programa de Promoción de Edificaciones Sostenibles, comprometiéndome a respetar los procedimientos, requisitos, restricciones y demás aspectos y detalles que en la Ordenanza se regulan con el objetivo de lograr edificaciones sustentables, como parte de las acciones para mejorar la calidad de vida y formar parte de las políticas ambientales del distrito de Santiago de Surco.

Que, renuncio voluntariamente a que se apliquen otras normas reglamentarias y/o procedimentales sobre los aspectos técnicos y legales y sobre los procedimientos administrativos que inicie y siga ante la Municipalidad de Santiago de Surco sobre edificaciones sostenibles, que no sean los que están establecidos específicamente en la Ordenanza que los regula, entendiéndolo que solo sobre aspectos no regulados por esta norma se aplican las normas generales de edificaciones privadas.

\_\_\_\_\_  
Firma

DNI:

Santiago de Surco, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20\_\_\_\_



# Municipalidad de Santiago de Surco

ANEXO N° 04

## LISTA DE ARBOLES, ARBUSTOS Y PLANTAS HERBACEAS DE LA ORDENANZA N° 595-MSS



### Ejemplo **ÁRBOLES:**

1. Molle serrano, *Schinus molle*.
2. Molle costeño, *Schinus terebinthifolius*.
3. Parkinsonia, *Parkinsonia aculeata*.
4. Mimosa, *Acacia dealbata*.
5. Tara, *Caesalpinia spinosa*.
6. Tipa, *Tipuana tipu*.
7. Tulipán africano, *Spathodea campanulata*.
8. Acacia forrajera, *Leucaena leucocephala*.
9. Jacaranda, *Mimosifolia jacaranda*.
10. Callistemo, *Callistemo citrinus*.
11. Huaranguay, *Tecoma stans*.
12. Meijoo, *Hibiscua tiliaceus*.
13. Mioporo, *Myoporum laetum*.
14. Papelillo, *Koelreuteria paniculata*.
15. Ponciano, *Delonix regia*.
16. Sauce, *Salix humboldtiana*.



### Ejemplo de **ARBUSTOS:**

1. Laurel rosa, *Nerium oleander*.
2. Bouganvillea, *Bouganvillea glabra*.
3. Cucarda, *Hibiscus rosa-sinensis*.
4. Acalipha picta, *Acalypha godseffiana*.
5. Acalipha roja, *Acalypha wilkesiana*.
6. Cardenal, *Euphorbia pulcherrima*.
7. Choclo de oro, *Pachystachys lutea*.
8. Madreselva, *Lonicera sp.*
9. Sheflera, *Schefflera actinophylla*.
10. Cola de Zorro, *Acalypha hispida*.
11. Crotons, *Codiaeum variegatum*.
12. Dracaena, *Dracaena marginata tricolor*.
13. Granado, *Punica granatum*.
14. Yucca, *Yucca elephantipes*.



### Ejemplo de **PLANTAS HERBÁCEAS**

1. Agapanto blanco/ Azul, *Agapanthus africanus*.
2. Clorofito, *Chlorophytum comosum*.
3. Coleus, *Coleus sp.*
4. Geranio mix, *Pelargonium hortorum*.
5. Hemerocalis, *Hemerocallis flava*.
6. Hiedra, *Pelargonium peltatum*.
7. Hipoestes, *Hypoestes sanguinolenta*.
8. Lentejita, *Pilea microphylla*.
9. Lantana, *Lantana sp.*
10. LLamadolar, *Pileanum mularifolia*.
11. Statice, *Limonieun perezii*.
12. Vinca, *Vinca minor*.
13. Wedelia, *Wedelia trilobata*.

