



Municipalidad de Santiago de Surco

13

DECRETO DE ALCALDÍA N°
Santiago de Surco,

-2009-MSS

17 JUL. 2009

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE SURCO:

VISTO: El Memorandum N° 1327-2009-GM-MSS de la Gerencia Municipal, el Informe N° 264-2009-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Acta de la Comisión Especial Revisora del Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS sobre Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del Área de Tratamiento Normativo III, el Informe Colegiado N° 001-2009, el Informe N° 793-2009-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 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 S01), 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





Municipalidad de Santiago de Surco

13

Página N° 02 del Decreto de Alcaldía N° -2009-MSS

publicado el 07.04.2009, N° 06-2009-MSS publicado el 30.04.2009, N° 07-2009-MSS publicado el 07.05.2009, N° 07-2008-MSS publicado el 28.03.2008, N° 16-2008-MSS publicado el 08.07.2008);

Que, mediante Resolución N° 256-2009-RASS, del 07.05.2009, se designó la Comisión Especial Revisora del Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS, a fin que revise, analice y formule el nuevo marco normativo que unifique todas las modificaciones que haya sufrido dicha norma; otorgándole para tal efecto un plazo de 15 días hábiles; y mediante Resolución N° 304-2009-RASS se amplió el plazo otorgado a la Comisión Revisora para que cumpla con el encargo asignado;



Que, la Comisión Revisora Especial del Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS 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° 07-2006-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° 07-2006-MSS publicado en el diario oficial El Peruano el 20.07.2006; así como todos los Decretos de Alcaldía que modificaron, precisaron y ampliaron dicha norma;



Que, asimismo, mediante Decreto de Alcaldía N° 08-2009-MSS publicado en el Diario Oficial El Peruano el 30.05.2009, se dispuso Suspender temporalmente por un período de 90 días calendarios o hasta la emisión del Informe de la Comisión Especial Revisora del Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS, la recepción de las Solicitudes de Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios en todos los inmuebles correspondiente al sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana;



Que, habiendo cumplido la Comisión Revisora Especial del Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS 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° 08-2009-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:

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 Colegiado N° 01-2009 de la Comisión Especial Revisora del Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS, el Informe N° 793-2009-GAJ-MSS, de la Gerencia de Asesoría Jurídica.

En uso en uso de las facultades establecidas en el numeral 6) del Artículo 20° de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades.



DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR el Texto Actualizado 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.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR el Plano N° PTN 01-2009-MSS "Plano de Tratamiento Normativo", correspondiente al sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana.

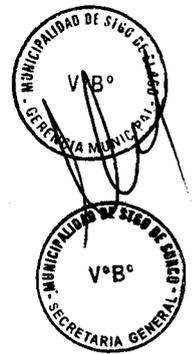
ARTÍCULO TERCERO.- APROBAR el Plano de Ubicación BRV-01-2009 "Ejes Viales Metropolitanos del Área de Tratamiento Normativo III del distrito de Santiago de Surco" y Anexo 01, los mismos que forma parte integrante del presente Decreto.

ARTÍCULO CUARTO.- DEROGAR el Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS "Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y el Plano de Secciones y Áreas de Tratamiento diferenciado (Plano N° S01) correspondiente al sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana", publicado en el Diario oficial El Peruano el 20.07.2006; así como las modificatorias, ampliaciones y precisiones, efectuadas con posterioridad al citado decreto.

ARTÍCULO QUINTO.- DEJAR sin Efecto el Decreto de Alcaldía N° 08-2009-MSS, por los considerandos expuestos en el presente Decreto de Alcaldía.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Disponer que la Gerencia de Desarrollo Urbano dentro del plazo de 60 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.





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 04 del Decreto de Alcaldía N° 13 -2009-MSS

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° PTN 01-2009-MSS "Plano de Tratamiento Normativo", correspondiente al sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana; y el Plano de Ubicación BRV-01-2009 "Ejes Viales Metropolitanos del Área de Tratamiento Normativo III del distrito de Santiago de Surco" y Anexo 01.

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

CUARTA.- 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

PEDRO CARLOS MONTOYA ROMERO
SECRETARIO GENERAL

Municipalidad de Santiago de Surco

JUAN MANUEL DEL MAR ESTREMADOYRO
ALCALDE

JMDE/PCMR/ram





Municipalidad de Santiago de Surco

ÍNDICE

TÍTULO I

Artículo 1.- NORMAS GENERALES.

Artículo 2.- ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III.

Artículo 3.- ZONIFICACIÓN.

Artículo 4.- ALTURAS

Artículo 5.- TRATAMIENTO DE ÁREAS LIBRES

Artículo 6.- COMPATIBILIDAD DE LAS ZONAS RESIDENCIALES CON EL USO COMERCIAL

Artículo 7.- NORMAS DE PROTECCIÓN AL USO RESIDENCIAL COLINDANTE CON ZONAS DE USO DIFERENTE.

Artículo 8.- RETIROS.

Artículo 9.- NORMAS DESTINADAS A MITIGAR EL PROBLEMA DEL REGISTRO VISUAL.

Artículo 10.- EDIFICACIONES EN VÍAS DE ACCESO ÚNICO.

Artículo 11.- APLICACIÓN DE LAS NORMAS.

TÍTULO II

Artículo 12.- PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES.

Artículo 13.- CONJUNTO RESIDENCIAL.

Artículo 14.- CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA RDMB.

Artículo 15.- TRATAMIENTO ESPECIAL DE LA PARCELACIONES SEMIRÚSTICAS.

Artículo 16.- DEL TECHO, AZOTEA Y SUS AIRES EN EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL.

TÍTULO III

Artículo 17.- PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LAS ZONAS COMERCIALES

TÍTULO IV

Artículo 18.- PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO

TÍTULO V

Artículo 19.- NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS

TÍTULO VI

Artículo 20.- ESTACIONAMIENTOS.

Artículo 21.- PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO.

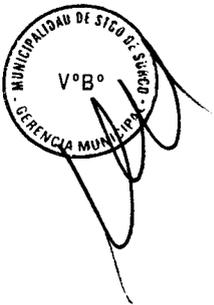
Artículo 22.- REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES UBICADOS EN ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Artículo 23.- REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES DE USO COMERCIAL.

Artículo 24.- REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES DESTINADOS A EQUIPAMIENTO.

Artículo 25.- CLUBES DEPARTAMENTALES, SOCIALES O DEPORTIVOS "OU".

Artículo 26.- PROCEDIMIENTO DE CONSULTA VECINAL.





Municipalidad de Santiago de Surco

REGLAMENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DEL ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO

TÍTULO I

Artículo 1.- NORMAS GENERALES

1.1. CONTENIDO.-

Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se aprueban con el presente Decreto de Alcaldía, constituyen normas específicas que reglamentan y complementan el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo en el distrito de Santiago de Surco, dentro del marco normativo establecido por la Municipalidad Metropolitana de Lima a través de la Ordenanza N° 912-MML, publicada en el diario oficial El Peruano en fecha 03.03.2006.

1.2. 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 Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana.

1.3. DEFINICIONES.-

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

1.3.1 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.

1.3.2 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 y las cubiertas de vidrio u otro material transparente cuando cubran patios interiores. El techo de los ambientes de doble o mayor altura, se considerará en el nivel del mencionado ambiente.

Se precisa que los balcones o jardineras voladas no podrán exceder de 0.60 m. de sección, caso contrario se computará como área techada.

1.3.3 Área verde.- Es el área de jardines sembrada de gras con plantas diversas y arborización, pudiéndose considerar en su interior únicamente senderos peatonales, en mínima proporción.

1.3.4 Jardín Público.- Es parte de la sección de la vía que colinda con la propiedad privada; a partir de la cual es exigible el retiro municipal.





Municipalidad de Santiago de Surco

Se considera jardín público, al área verde de dominio público, ubicado en el ámbito distrital, que no corresponde a los parques entregados a la administración municipal en los procesos de habilitación urbana, siendo intangible, inalienable e imprescriptible.

1.3.5 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, salvo que se requiera para mantener el perfil urbano en la vía. Los Jardines de Aislamiento se encuentran expresamente establecidos en los planos que aprueban las secciones viales de las habilitaciones urbanas.

El Jardín de Aislamiento es parte de la sección de la vía y de dominio público, en consecuencia es intangible, inalienable e imprescriptible.

1.3.6 Área Neta Mínima por Unidad de Vivienda.- Es el área techada de la unidad de vivienda que incluye muros y circulaciones, exceptuándose los garajes en cualquier nivel (integrados o no a la vivienda), jardines, patios, terrazas y balcones sin techar, áreas de dominio común, depósitos en el semisótano o sótano. Este concepto, es aplicable únicamente a las unidades de vivienda que conforman edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales (dos o más viviendas)

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

1.3.8 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.

1.3.9 Línea Municipal.- 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.

1.3.10 Vivienda Unifamiliar.- Una unidad de vivienda sobre un lote urbano independiente.

1.3.11 Vivienda Multifamiliar.- 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.

1.3.12 Conjunto Residencial.- Están constituidos por edificaciones independientes, unifamiliares, multifamiliares o mixtas, con predios de propiedad exclusiva y que comparten bienes comunes bajo el Régimen de Copropiedad.

1.3.13 Quinta.- Es el conjunto de viviendas unifamiliares o multifamiliares de dos unidades de vivienda, con predios 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.

1.3.14 Lote en Esquina.- Predio ubicado en la intersección de dos vías vehiculares o peatonales.

1.3.15 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.





Municipalidad de Santiago de Surco

1.3.15 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).

Artículo 2.- ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III .-

El Área de Tratamiento Normativo III, es el área de mayor homogeneidad de función, comprende las áreas donde predomina el uso residencial de baja densidad. Abarca el sector 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. Se divide 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 Sub áreas cada una, IIIB1 y IIIB2, IIIC1 y IIIC2 conforme se establece en el Plano N° PTN 01-2009-MSS Plano de Tratamiento Normativo.

Artículo 3.- 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.

3.1. Zonas.-

Cada Zona ha sido diferenciada por colores diferentes, de conformidad con la leyenda que figura en el mismo plano. Las zonas establecidas en el Plano de Zonificación vigente, son las siguientes:

3.1.1 Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP

Franja paralela al área urbana ubicada sobre la cumbre de los cerros destinada a arborización en forma exclusiva, para proteger el paisaje urbano.

3.1.2 Zonas Residenciales.-

- a. Zonas Residenciales de Densidad Alta - RDA
- b. Zonas Residenciales de Densidad Media - RDM
- c. Zonas Residenciales de Densidad Baja - RDB
- d. Zonas Residenciales de Densidad Muy Baja - RDMB

Las alturas de estas zonas residenciales se regirán por el Plano de Alturas vigente.

3.1.3 Zonas Comerciales.-

a. Zona de Comercio Metropolitano CM

Son las zonas comerciales que prestan servicio a varios distritos de planeamiento, en consecuencia trascienden la población del distrito político, atrayendo público de más de un distrito aledaño y congregando gran cantidad de público simultáneamente, están ubicados en zonas estratégicas relacionadas con el resto de la ciudad por vías de nivel metropolitano, se caracterizan por su magnitud y la diversidad de las actividades comerciales de bienes de consumo directo (al por menor) y de servicios de nivel metropolitano que se desarrollan a través de mercados, tiendas de autoservicio, grandes almacenes, tiendas por departamentos,





Municipalidad de Santiago de Surco

bazares, tiendas especializadas, centros de esparcimiento, sucursales bancarias e instituciones de crédito, etc.

b. Zona de Comercio Zonal - CZ

Son los centros comerciales de nivel de sector, destinados al comercio de artículos al por menor de consumo directo, duradero y no duradero, prestando servicios de mediana magnitud y frecuencia de uso.

También se consideran con este nivel, los predios ubicados en zonas residenciales calificados como compatibles según el literal D.1. del Anexo N° 02 de la Ordenanza N° 912-MML.

c. Zona de Comercio Vecinal - CV

Las zonas comerciales de nivel vecinal o de barrio, son lugares donde se comercializan bienes de consumo directo de uso diario, especialmente alimentos y servicios de pequeña magnitud, relacionados por lo general con el equipamiento, usos y quehaceres de la vida doméstica, así como para la satisfacción de las necesidades básicas de las personas. Estos centros comerciales se encuentran establecidos como tales en el Plano de Zonificación Vigente y corresponden a la zona de Comercio Vecinal CV de mayor nivel.

Igualmente se considera Zona Comercial CV, para todos sus efectos técnicos y normativos, los lotes expresamente habilitados para uso de Comercio Vecinal CV, en el proceso original de la habilitación urbana a la que pertenecen, en cualquier Área de Tratamiento o zona residencial en la que se encuentre; estas Zonas Comerciales se caracterizan por contar con estacionamiento habilitado en la vía pública frente al lote y por estar los lotes Inscritos en los Registros Públicos con uso comercial. Este nivel de servicio no se encuentra señalado en el plano de Zonificación y corresponden a la zona de Comercio Vecinal CV de menor nivel.

También se consideran con este nivel de Comercio Vecinal CV los predios ubicados en zonas residenciales que sean compatibles de conformidad con el presente Reglamento.

En la zona comercial CV establecidos como tales en el plano de zonificación vigente, se permitirá el uso comercial en la totalidad de la edificación. En las zonas con calificación CV desde la habilitación urbana y que a la fecha se encuentran graficadas en el plano de zonificación como residencial, se podrá habilitar para dicho fin, solamente en la totalidad del primer piso de la edificación, debiendo los pisos superiores ser destinados al uso residencial.

3.1.4 Equipamiento Urbano

a. Zonas de Recreación Pública - ZRP

Son zonas dedicadas a las actividades de recreación activa y/o pasiva para uso público irrestricto. Se consideran dentro de este uso los parques, plazas, plazuelas y jardines públicos.

b. Usos Especiales - OU

Están constituidos por los usos relacionados con la actividad político-administrativa e institucional, así como los servicios urbanos y todos los usos distintos al residencial, comercial, industrial o equipamiento recreacional, educativo o de salud.

En el Plano de Zonificación Urbana del distrito de Santiago de Surco, se han zonificado como "Usos Especiales" - "OU" sólo a edificaciones institucionales existentes.





Municipalidad de Santiago de Surco

c. Equipamiento Educativo - E

Comprende los siguientes niveles educativos:

- c.1 Centro de Educación Primaria y Secundaria: E1.
- c.2 Instituto Superior: E2
- c.3 Universidad o Centros de Educación Superior: E3
- c.4 Escuela Superior de Post Grado: E4.

La propuesta de nuevos locales deberá encontrar ubicación conforme en el Índice de Usos y Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas de distrito

d. Equipamiento de Salud - H

Comprende los locales destinados a equipamiento de salud en sus distintos niveles, los nuevos centros de salud deberán encontrar ubicación conforme en el Índice de Usos y Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas de distrito.

3.1.5 Zona de Reglamentación Especial - ZRE

Las zonas de Reglamentación Especial, se regirán de acuerdo a su respectivo reglamento.

3.2. Usos Permitidos.-

Se aplicará el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas, el Cuadro de Niveles Operacionales y las normas del presente Decreto de Alcaldía.

La compatibilidad con la zonificación en el caso de los Usos Especiales "OU" será determinada por la Municipalidad de Santiago de Surco a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano o quien haga sus veces, teniendo en cuenta el uso propuesto, el entorno urbano en el que se encuentra y la consulta vecinal que efectuará la administración de acuerdo a lo establecido en el Artículo 27 de la presente norma.

3.3. Densidades.-

3.3.1 En Habilitación Urbana.-

Se aplicará los parámetros urbanísticos mínimos establecidos para cada zona: área de lote normativo y frente mínimo, considerando 5 habitantes por lote unifamiliar, asimismo en los lotes para uso multifamiliar, se aplicará los parámetros edificatorios de acuerdo al área del lote.

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

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

El parámetro de Densidad, así como el de Coeficiente de edificación están regulados mediante el área libre y el área neta mínima por unidad de vivienda.

Se podrá optar sólo por una de las siguientes opciones:





Municipalidad de Santiago de Surco

a. Considerar como mínimo el 50% de las unidades de vivienda a construir en el lote con el Área Neta Mínima por Unidad de Vivienda prevista en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que figura en el numeral 12.3 del presente Decreto de Alcaldía, el 25% de las unidades de vivienda podrán tener hasta el 90% del área neta mínima establecida y el saldo podrá considerar un área neta mínima menor.

b Las unidades de vivienda deben cumplir con el 90% del Área Neta Mínima por Unidad de Vivienda prevista.

Artículo 4.- ALTURAS

El Plano de Alturas de Edificación vigente, establece las alturas a nivel de lotes del Area de Tratamiento Normativo III del distrito, incorporando las alturas establecidas en la Ordenanza Metropolitana N° 912-MML.

4.1 Las alturas establecidas en el plano de alturas vigente, están indicadas en número de pisos, la misma que tendrá una equivalencia en metros lineales de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

NUMERO DE PISOS	ALTURA EN METROS LINEALES (*)
2 PISOS	6.00M.
3 PISOS	10.50M.
4 PISOS	13.50M.
5 PISOS	16.50M.
7 PISOS	22.50M.
8 PISOS	25.50M.
10 PISOS	31.50M.
MAS DE 15 PISOS	+ 45.00M.

(*) Se precisa que el máximo de altura permisible en metros lineales incluye la azotea, no debiendo existir construcción alguna superior a este ultimo nivel.

4.1.1 En zonas residenciales, los pisos tendrán un mínimo de 2.30 metros de altura y un máximo de 3.00 metros. 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.

4.1.2 En los lotes comerciales o en zona residencial frente a vías compatibles con el uso de Comercio Zonal CZ (establecido en el literal D, Ordenanza 912 - MML) y cuando se considere bahías o refugios vehiculares, se podrá incrementar la altura en un piso, siempre que el 100% de la edificación este destinada para uso comercial.

4.1.3 La altura de la edificación no podrá sobrepasar el numero de pisos establecidos en el Plano de Alturas vigente, ni lo establecido en los Cuadros N° 01 y 02 del Anexo N° 02 de la Ordenanza N° 912-MML, a excepción de lo dispuesto en el numeral 4.1.2 y las edificaciones que correspondan a la azotea.

4.2. Altura máxima según la pendiente del terreno

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





Municipalidad de Santiago de Surco

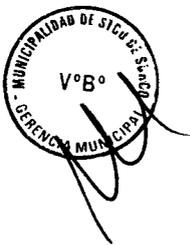
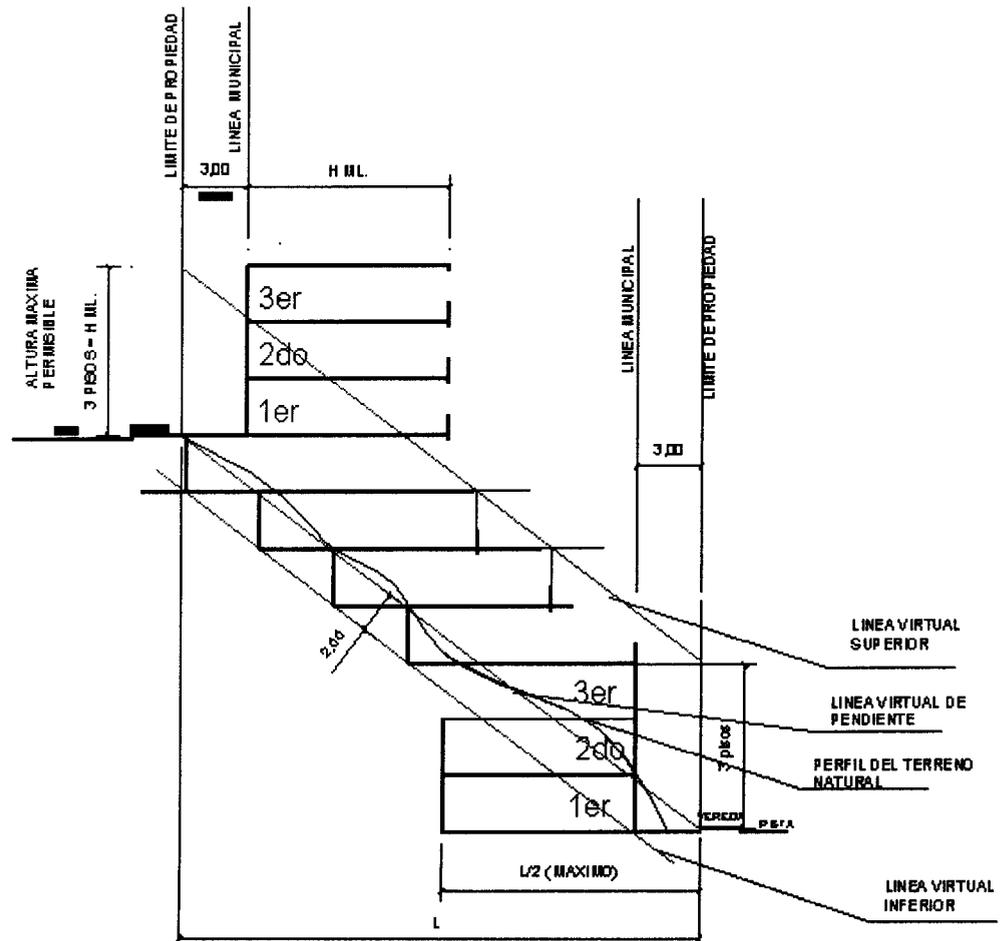
4.2.1 En terrenos con pendiente moderada de hasta 2.5% aproximadamente, se mide verticalmente sobre la línea de propiedad que da frente a la vía pública (cota más alta de la vereda).

4.2.2 En terrenos con pendiente pronunciada (terrenos en ladera), la altura máxima de edificación, se mide de la siguiente forma:

En el caso de terrenos con doble frente, la altura de edificación se medirá verticalmente desde la cota mas alta de la vereda sobre la línea de propiedad de los dos frentes, creando entre ambas una línea virtual de pendiente; asimismo, se determinará una línea virtual superior y una virtual inferior paralelas a la línea virtual de pendiente. La línea virtual superior es aquella que resulta de unir las alturas máximas permitidas de ambos frentes medidas verticalmente sobre la línea de propiedad y la línea virtual inferior es aquella que se ubica a una distancia de 2.00 ml. paralela a la línea virtual de pendiente.

La edificación en el frente de nivel de cota mayor mantendrá la altura en pisos normada desde la línea municipal hasta una profundidad de edificación equivalente a la altura normada en pisos; en el frente de nivel de cota menor se mantendrá la altura en pisos normada desde la línea de propiedad hasta una profundidad equivalente de $L/2$ (la mitad de la longitud del terreno), el resto de la edificación no deberá sobrepasar la línea virtual superior, asimismo las plataformas de cimentación no deberán sobrepasar la línea virtual inferior.

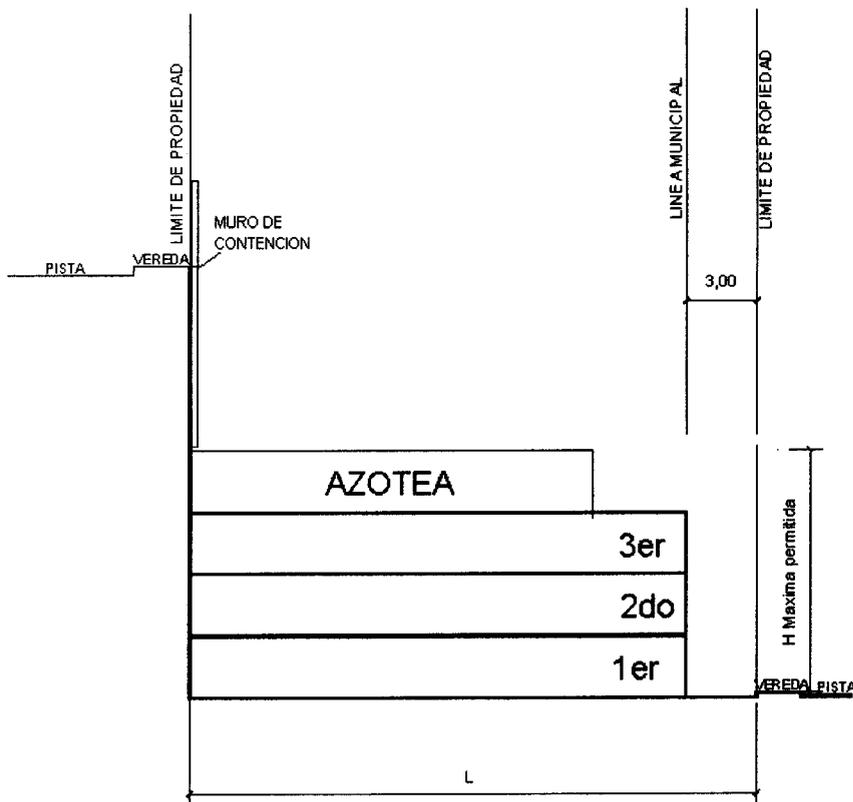
Los terrenos ubicados frente a lotes con zonificación RDMB, asumirán la altura máxima permisible de dicha zona; es decir, sólo podrán edificar máximo dos (02) pisos. La profundidad máxima de edificación será de 9.00ml., medidos desde la línea municipal. El resto de la edificación seguirá el tratamiento de los párrafos precedentes.





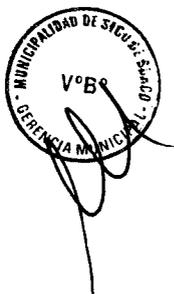
Municipalidad de Santiago de Surco

En los casos de terrenos que se encuentre nivelados a la cota de nivel menor, la altura máxima de edificación se medirá desde la plataforma de cimentación. El muro de contención deberá elevarse mínimo 2.20 ml. del nivel de vereda de la cota mas alta y este deberá de ser muro ciego.



H = Altura

EN EL CASO DE TERRENOS QUE SE ENCUENTREN NIVELADOS A LA COTA DE NIVEL MENOR, LA ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN SE MEDIRA DESDE LA PLATAFORMA DE CIMENTACIÓN



b. En los terrenos con otras características, adicionalmente a los parámetros que le correspondan se deberá considerar la densidad de 660 hab/ha.

4.3. Criterio Predominante

El criterio predominante para determinar las alturas máximas, es mantener la homogeneidad del perfil urbano, en base al Plano de Alturas vigente. En cualquier tipo de modalidad de Licencia de Edificación o Anteproyecto en consulta se dará prioridad a este criterio sobre cualquier otro.

4.4. Otros Criterios referenciales

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





Municipalidad de Santiago de Surco

La colindancia estará referida a edificaciones de mayor altura que se encuentren debidamente autorizadas.

a. En los predios 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.

b. En los predios que colinden lateralmente con dos edificaciones de mayor altura que la normada, se podrá edificar hasta el promedio entre las dos alturas existentes y autorizadas.

c. Los predios que colinden por el lado posterior con lotes calificados como RDA y CZ que permitan 10 pisos, podrán incrementar la altura máxima de edificación hasta 5 pisos.

4.4.3 En los lotes ubicados frente a vía de acceso único, se permitirá una altura máxima de tres pisos.

4.4.4 En las Zonas residenciales de Densidad Baja - RDB se podrá edificar hasta:

a. 4 pisos en lotes que tengan cualquiera de las siguientes ubicaciones:

a.1 Frente a parque (cualquiera de los lados del lote).

a.2 Frente a vía con más de 22.00 m. de sección.

a.3 Frente a lotes con altura normativa de 4 o 5 pisos.

b. 5 pisos, en los lotes ubicados frente a las zonas comerciales CV expresamente consignadas en el Plano de Zonificación vigente.

4.4.5 Los lotes en esquina podrán optar por la mayor altura normada de cualquiera de las esquinas que conforman la intersección de las vías que da frente el lote, según el Plano de Alturas vigente.

4.4.6 Sobre los lotes con frente a la futura vía expresa del Paseo de la República, sólo podrá edificarse 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.

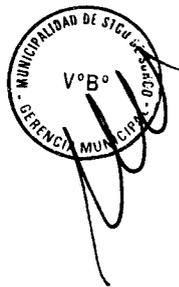
De no cumplirse con la condición antes indicada, sólo se podrá edificar hasta la altura normativa correspondiente a los lotes de uso residencial del entorno.

4.4.7 La altura de las edificaciones en la zona de influencia del Aeropuerto Las Palmas y helipuertos, deberá respetar el cono de vuelo de la FAP.

En el Caso de Comercio Metropolitano deberá contar con la opinión favorable de la Fuerza Aérea del Perú sobre el cono de vuelo, en caso de incrementarse la altura existente.

Artículo 5.- TRATAMIENTO DE ÁREAS LIBRES

5.1. Las áreas libres, destinadas a recreación pasiva, áreas verdes o jardines ornamentales podrán ser habilitados sobre sótanos o semisótanos destinados a





Municipalidad de Santiago de Surco

estacionamiento y serán computables para los efectos del cumplimiento de los porcentajes mínimos de área libre y/o área verde.

5.2. 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 directamente a dicha área libre, siempre que se cuente con una vereda de 1.20 m. de sección, debidamente aprobada para uso exclusivamente peatonal.

5.3. 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 6.- COMPATIBILIDAD DE LAS ZONAS RESIDENCIALES CON EL USO COMERCIAL

6.1. 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 excepciones siguientes:

6.1.1 Para fines de Licencia de Funcionamiento, se permitirá el uso de la unidad de vivienda para el ejercicio profesional individual del residente del predio, 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.

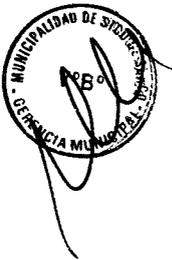
Asimismo, para el uso de oficinas administrativas y/o actividades productivas en micro industrias caseras artesanales, según lo establecido en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas y el Cuadro de Niveles Operacionales, manteniéndose el uso predominante de vivienda, debiendo funcionar a puerta cerrada, sin anuncio o letrero exterior.

Se considera "uso predominante de vivienda", cuando el área destinada a vivienda es mayor que la destinada al uso complementario.

6.1.2 En la Sección de Tratamiento Diferenciado IIIC, los lotes ubicados en esquina con frente a avenida colectora o de mayor jerarquía o vías locales iguales o mayor a 22 metros de sección, podrán optar por el uso comercial CV. Sólo se consideran para este efecto, los lotes en esquinas de las vías antes indicadas con vías de uso vehicular.

6.1.3 Los predios calificados con Uso Residencial sobre los que sea aplicable el Concepto de Colindancia de Usos que se establece en el Artículo 7 de la Ordenanza N° 912-MML.

El Concepto de Colindancia de Usos se aplica a los predios calificados con Uso Residencial colindantes lateralmente a una edificación de uso distinto, existente y autorizado (actividades económicas aprobadas antes de la vigencia del D.A No. 07-2006-MSS), sobre la misma vía a la que da frente la edificación de uso distinto. Para los lotes en esquina se aplica el concepto de colindancia, sólo al lote que colinda lateralmente sobre el mismo frente, es decir los accesos se deberán resolver hacia la vía con frente comercial.





Municipalidad de Santiago de Surco

El Concepto de Colindancia de Usos, no constituye un cambio de zonificación, sin embargo permite actividades compatibles con las actividades del lote de uso distinto y con las mismas prerrogativas.

6.1.4 Los lotes con zonificación RDA o RDM con frente al Jr. El Polo, Av. La Encalada, Av. Primavera, Av. Caminos del Inca y Av. Mariscal Castilla, cuya compatibilidad con el uso Comercial "CZ", ha sido establecida en la Ordenanza N° 912-MML mantienen las condiciones urbanísticas (sección de vías, alturas, retiros) que rigen al uso residencial, no siendo exigible la obligatoriedad del uso Residencial.

6.1.5 Las edificaciones con uso comercial, que a la fecha se ubican en zonificación residencial en las Secciones de Tratamiento Diferenciado IIIB o IIIC, ejecutadas antes de la vigencia del Plan Urbano Distrital, que tengan declaratoria de fábrica para uso comercial, mantendrán el uso comercial con nivel de comercio vecinal CV o de encontrarse frente a avenida con el nivel de comercio Zonal CZ.

6.2. En las zonas residenciales, donde se permite el uso de Comercio Vecinal CV (numeral 3.1.3 literal c), éste puede ocupar hasta el 100% del área del primer piso, en los pisos superiores es obligatorio el uso residencial. Los accesos a ambos usos, deben ser diferenciados, salvo las excepciones establecidas en el mismo.

Los predios ubicados en esquina, podrán utilizar el 100% de la edificación con fines comerciales, siempre que se trate de un proyecto integral para un solo giro comercial, cuyo uso sea compatible con la zonificación en la que se encuentra.

Artículo 7.- NORMAS DE PROTECCIÓN AL USO RESIDENCIAL COLINDANTE CON ZONAS DE USO DIFERENTE.

7.1. Para el cambio de uso de los predios originalmente destinados a uso residencial, que a mérito de la compatibilidad que establece el literal D del Anexo N° 02 de la Ordenanza N° 912-MML, admiten el uso comercial CZ, para el trámite de Anteproyecto en consulta, Licencia de Edificación o Licencia de Funcionamiento, deberán presentar un Estudio de Impacto Ambiental y/o Vial (Para los casos que establece el RNE) que considere las medidas de mitigación de los efectos negativos que pueda producir la actividad a desarrollar que afecten las propiedades de uso residencial que colindan lateralmente o por la parte posterior de la edificación, fondo y diagonales, con registros, humos, Polvo, Ruidos, vibraciones u otros.

Las recomendaciones del estudio serán de cumplimiento obligatorio durante todo el proceso, desde la ejecución de la obra y durante el funcionamiento de la actividad hasta su desactivación, su incumplimiento dará lugar a la revocatoria de la Licencia de Funcionamiento sin perjuicio de las sanciones pertinentes.

7.2. Las edificaciones en lotes de Uso Residencial que por aplicación del Concepto de Colindancia, se destinen a uso distinto y cuyo frente o frentes se ubiquen en vías de uso exclusivamente residencial, no deberán tener accesos directos de ningún tipo (vehicular ni peatonal) por los frentes residenciales; es decir, accederán por el frente al cual se le aplico la colindancia. Los cercos perimétricos laterales, en las colindancias con las edificaciones de uso residencial, deberán tener 3m. de altura como mínimo, para no afectar la calidad residencial de las edificaciones vecinas.





Municipalidad de Santiago de Surco

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.

7.3. 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.

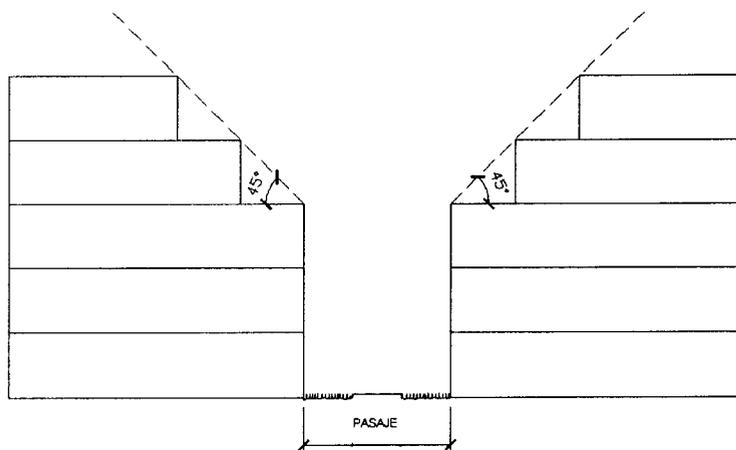
Artículo 8.- RETIROS.-

8.1. En 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:

8.1.1 En Calles, Jirones : 3 m.

8.1.2 En Avenidas : 5 m.

En Pasajes, no es exigible el retiro municipal en los primeros 3 pisos, los pisos superiores a este nivel deberán retirarse en un ángulo de 45° medidos desde la línea de edificación.



Se podrá considerar retiro menor al normativo por consolidación urbana, siempre que las construcciones de edificaciones existentes de la vía, se encuentren consolidadas al 75%, para lo cual deberán tramitar el Certificado correspondiente.

8.1.3 Los retiros en la zona RDMB se establecen en el numeral 14.5 de la presente norma.

8.1.4 En las Urbanizaciones con jardín de aislamiento establecido como tal en la habilitación urbana original, no es obligatorio el retiro frontal, salvo condiciones excepcionales establecidas al momento de la habilitación urbana original.

8.1.5 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





Municipalidad de Santiago de Surco

máxima de 7.00 ml, el cual no esta afecto a retiro municipal, debiendo respetar el retiro reglamentario a partir del segundo piso o nivel.

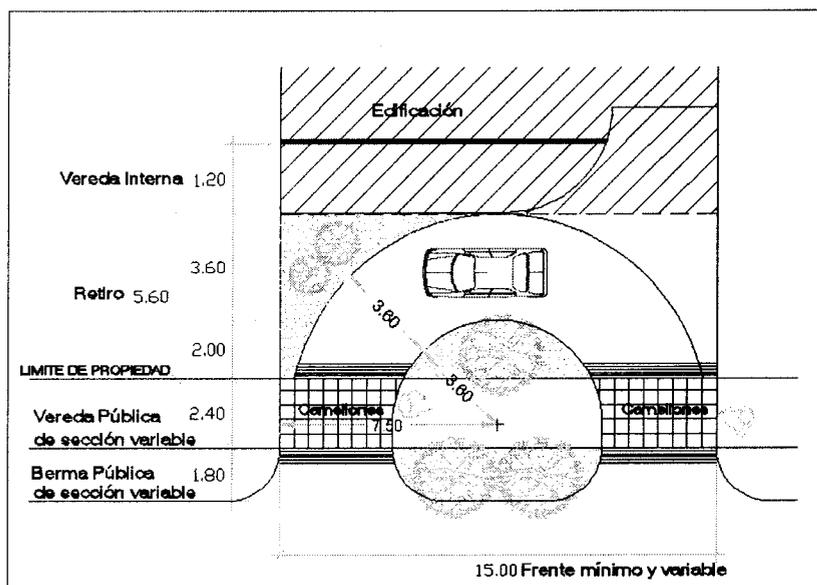
8.1.6 En las Zonas Comerciales CV, CZ y CM, que figuran como tales en el Plano de zonificación vigente, no se exige retiro frontal, cuando estas corresponden a zonas habilitadas originalmente para dicho uso, siempre y cuando cuenten con zona de estacionamiento y vereda con la sección correspondiente 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 numeral 17.7.

8.1.7 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. Asimismo no será aplicable lo establecido en el Numeral 8.1.8.

8.1.8 Las “bahías o refugios vehiculares” se habilitarán obligatoriamente en obras nuevas, con excepción de los casos debidamente estudiados y sustentados, en lotes con frente mayor o igual a 15.00 metros y para edificaciones mayores a cinco(5) pisos. Dicha área se ubicará en la zona frontal del lote y dentro de los límites de su propiedad.

Las “bahías o refugios vehiculares” deberán habilitarse en todos los lotes ubicados frente a los ejes viales indicados en el Anexo 01 y graficados en el Plano de Ubicación 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



En los lotes ubicados frente a los ejes viales señalados en el Anexo 01 y graficados en el Plano de Ubicación BRV-01-2009 de Ejes Viales Metropolitanos del Área de Tratamiento Normativo III, no se podrá subdividir en lotes menores a 15.00 m. de frente”.





Municipalidad de Santiago de Surco

8.2. Edificación en Retiro frontal:

8.2.1 En el retiro delantero, sólo se permitirá la ejecución de las obras señaladas en el presente numeral con las precisiones siguientes:

a. La construcción de cisternas para agua y sus respectivos cuartos de bombas, Subestaciones 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 guardianía deberá ceñirse al diseño y características, que se establecen en la Ordenanza N° 242-MSS (publicada el 11-11-2005). En proyectos de obra nueva, ampliación o remodelación, la caseta podrá plantearse con materiales diferentes con un diseño integrado a la edificación y contemplar adicionalmente un ½ baño, la puerta no deberá abrir directamente a la vía pública. Estas edificaciones no podrán ocupar más de 1.50 metros del frente.

c. Techos ligeros para la protección del estacionamiento de vehículos, terrazas o jardines o de protección para el acceso de personas, en ningún caso tabiques o muros adicionales a los de la edificación existente.

Precisar que Techos Ligeros deben cumplir con los siguientes requisitos:

c.1 Deben ser destinados exclusivamente para la protección contra inclemencias del clima a terrazas, jardines o estacionamiento de vehículos.

c.2 Permita que se resuelva adecuadamente la iluminación y ventilación de los ambientes interiores o colindantes.

c.3 La cobertura debe ser apoyada sobre columnas de madera o fierro y/o sobre la estructura de la edificación, muros laterales y/o muro frontal.

c.4 La estructura horizontal de la cobertura (vigas o viguetas de soporte) sean de material desmontable (madera, fierro u otros similares)

c.5 La superficie de la cobertura (techo) debe ser de material desmontable (tejas, calaminas, planchas comerciales de distinto tipo para dicho fin)

c.6 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.

c.7 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 ejecutadas, 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:





Municipalidad de Santiago de Surco

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.

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

8.2.3 Las obras en retiro en inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común deberá 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.

Artículo 9.- NORMAS DESTINADAS A MITIGAR EL PROBLEMA 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 lozas deportivas de residencias unifamiliares sean estas individuales, en conjuntos residenciales o quintas, deberán considerar elementos de protección que impidan el registro visual y garanticen su privacidad.

9.1. Para el efecto se proponen las siguientes alternativas:

9.1.1 Muro.- El cierre de los pozos de luz y/o los retiros posteriores deberán ejecutarse hasta una altura de 6.00 m. con material noble (concreto o ladrillo aporticado), 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.

9.1.2 Edificación Escalonada.- El cierre de los pozos de luz y/o los retiros posteriores, deberán ejecutarse hasta una altura que impida el registro visual a las áreas materia de protección, debiendo ser éstos de material noble (concreto o ladrillo aporticado), desde los vanos del tercer piso, incluya o no semisótano; los pisos superiores deberán estar retirados a un ángulo de 45°, hasta el sexto piso incluso con alturas mayores. Las terrazas generadas, deberán cerrarse con parapetos opacos de 1.50 m. de altura como mínimo.

9.1.3 Elementos Arquitectónicos.- Deberán ejecutarse elementos 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.

9.1.4 Documento Notarial de Conciliación.- 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 Numeral 9.1.1.





Municipalidad de Santiago de Surco

9.2. Los ductos verticales, que alojen montantes de electricidad, agua y desagüe y/o sirvan de ventilación, deberán contemplar el lado abierto hacia el ambiente de uso común y no hacia propiedad de terceros.

9.3. Las remodelaciones o ampliaciones que se ejecuten sobre el tercer piso y afecten áreas materia de protección visual, deberán registrarse por lo dispuesto en el numeral 9.5.

9.4. Las normas señaladas en los numerales precedentes no rigen cuando los predios colinden con terrenos sin construir, edificaciones multifamiliares, conjuntos residenciales multifamiliares, edificaciones comerciales, o áreas libres destinadas a zonas de servicio, lavanderías u otros en viviendas unifamiliares.

9.5. Cualquier solución que se proponga, debe garantizar la privacidad de las áreas señaladas en el artículo 9, garantizando su permanencia y calidad de los acabados por ambos lados. En los trámites de Licencia de Edificación o Anteproyecto, deberán presentar, planos de plantas, cortes y esquemas, que permitan determinar con precisión las características de los elementos y/o la altura de los muros a que se refieren los numerales precedentes.

Artículo 10.- EDIFICACIONES EN VÍAS DE ACCESO ÚNICO.-

10.1. Los parámetros 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, serán los siguientes:

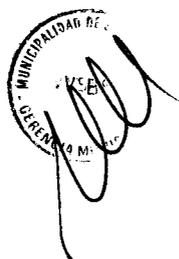
10.1.1 Uso Permitido : Residencial.
Unifamiliar, Multifamiliar (máximo de dos unidades de vivienda).

10.1.2 Altura de Edificación : **Máximo tres (3) pisos.**

10.2. 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, podrá optar por el uso multifamiliar o conjunto residencial, de cumplir con las exigencias establecidas para ello, asimismo el estacionamiento normativo deberá resolverlo con ingresos y salidas por la vía con interconexión a través de otras vías.

10.3. 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).

10.4. 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, se aplicarán los Parámetros Urbanísticos consignados en el Cuadro N° A-1; y para los lotes con acceso único de la Urbanización Los Álamos (Primera, segunda y cuarta etapa) y para las urbanizaciones El Eucalipto y La Laguna de Monterrico, los parámetros Urbanísticos serán los consignados en el Cuadro N° A-2.





Municipalidad de Santiago de Surco

CUADRO N° A-1

cuadro resumen de parámetros edificatorios para los lotes con frente a vías de acceso Único de las urbanizaciones el mirador, casuarinas sur, y lotes con frente a ca. las turmalinas de la urb. club golf los incas, área de tratamiento normativo iii-b1, iii.a., zonificación RDB	
Usos Permitidos	Unifamiliar, Multifamiliar
Usos Compatibles	Ninguno
Área Libre	35%
Área Mínima por vivienda	110.00 m2
Densidad	660 hab/ha.
Retiro	3.00 ml.
Altura de edificación	3 pisos
Estacionamiento	ATN IIIA: 2 Est. / Unidad de vivienda ATN IIIB1: 2 Est. / Unidad de vivienda

CUADRO N° A-2

CUADRO RESUMEN DE PARAMETROS EDIFICATORIOS PARA LOS LOTES CON FRENTE A VÍAS DE ACCESO ÚNICO DE LAS URBANIZACIONES LOS ALAMOS (1RA, 2DA. Y 4TA ETAPA), EL EUCALIPTO Y LA LAGUNA DE MONTEERRICO, ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III-B1. ZONIFICACIÓN RDB	
Usos Permitidos	Unifamiliar, Multifamiliar (Máximo 2 unidades de vivienda)
Usos Compatibles	Ninguno
Área Libre	35%
Área Mínima por vivienda	110.00 m2
Retiro	3.00 ml.
Altura de edificación	3 pisos
Estacionamiento	ATN IIIB1 : 2 Est. / Unidad de vivienda

Artículo 11.- APLICACIÓN DE LAS NORMAS.-

Los responsables de todo proyecto y las personas que controlan la aplicación de las normas, deberán considerar, supletoriamente a lo dispuesto por la presente norma, el Reglamento Nacional de Edificaciones o cualquier otra disposición, norma o reglamento vigente, que regule en alguna forma la edificación urbana.



TÍTULO II

Artículo 12.- PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES.

12.1. Uso.-

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

12.2. Usos Compatibles.-





Municipalidad de Santiago de Surco

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 vigente, Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas en el distrito, y Cuadro de Niveles Operacionales.

12.3. Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

Sección de Tratamiento Diferenciado	Zona	Lote mínimo con fines de habilitación o subdivisión (m2)	Frente mínimo de lote para habilitación ó subdivisión en m. (7)	Área libre mínima (% del lote) (1)	Área neta mínima por unidad de vivienda (m2) (2)
IIIA	RDMB (3) (4)	De 1,500m2. 20 % Mínimo	25	80	200
		De 1,000m2. 50% Máximo			
		De 2,000m2. Saldo que podrán ser de uso de 2 unidades de vivienda como máximo			
	RDMB(6)	1000	20	75	200
	RDB (5)	450	20	40	200
	RDM (5)	450	20	40	110
	RDA (5)	600	20	50	100
IIIB1	RDB	300	10	35	110
	RDM	450	15	40	100
	RDA	600	15	40	90
IIIB2	RDB	180	7.5	35	100
IIIC1	RDB	300	10	35	100
	RDM	450	15	35	90
	RDA	600	15	40	80
IIIC2	RDB	160	7.5	35	90
	RDM	450	15	35	90
	RDA	600	15	40	80

(1) Se podrá reducir el porcentaje de área libre de los lotes en esquina en un 25% de lo normado, siempre que resuelva adecuadamente los aspectos de iluminación y ventilación natural.

(2) Área neta mínima, se deberá considerar las opciones establecidas en el numeral 3.3.2 b.

(3) 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





Municipalidad de Santiago de Surco

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.

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

(5) Parámetros aplicables a las áreas rústicas o parcelaciones Semirústicas, para la Habilitación 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 15 de la presente norma.

(6) Parámetros aplicables para los predios ubicados en las Urbanizaciones de la Asociación Casuarinas.

(7) En lotes ubicados frente a vías locales y metropolitanas que deben habilitar obligatoriamente Bahías y Refugios Vehiculares”, establecidos en el Anexo 1, no se podrán subdividir en lotes menores de 15.00 ml de frente.

12.4 Parámetros para Quintas

Las Quintas se rigen por los siguientes Parámetros:

12.4.1 Cuadro de Áreas Mínimas de lotes en Quinta

Área de Tratamiento	Área Mínima de lotes en m2.	Frentes Mínimos de Lotes en m.	
		Exteriores	Interiores
IIIA	180	12	10
IIIB1	180	10	8
IIIB2	160	10	8
IIIC1	140	7.5	6
IIIC2	100	7.5	6

No es de aplicación en Zona RDMB.

Lotes exteriores, son los que se ubican frente a la vía pública

Lotes interiores, son los que se ubican frente al Pasaje o Patio de Ingreso.

12.4.3 El Área Neta Mínima por Unidad de Vivienda a ejecutar sobre cada lote (Exterior o Interior), se rige del Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que figura en el Numeral 12.3, según la zona donde se ubique, no es de aplicación la gradualidad en el Área Neta Mínima por Unidad de Vivienda establecida en el Numeral 3.3.2.

12.4.4 Pasaje o Patio de Ingreso. Es el 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 de vehículos a 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 de 4.50 m. cuando existan viviendas a un solo lado.

12.4.5 Estacionamiento. Las viviendas conformantes de la Quinta deberán contar con los estacionamientos que corresponda según el Área de Tratamiento Normativo en la que





Municipalidad de Santiago de Surco

se encuentra, de conformidad con el Cuadro que figura en el Numeral 22.1.2 más un 10% destinado a visitantes.

12.4.6 Calidad Arquitectónica. La Quinta deberá tener calidad arquitectónica, debiendo ejecutarse con construcción simultánea de la totalidad de las viviendas que la conforman, las viviendas deberán considerar un máximo de tres pisos de altura, no se podrá considerar azotea sobre el tercer piso. 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.

12.4.7 Área Libre, se debe considerar lo siguiente: El 50% como mínimo del área libre que corresponde al predio (establecido en el Cuadro de Parámetros señalado en el Numeral 12.3) 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.

12.4.8 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 predio, 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.

12.4.9 Retiros. Frente a la vía pública se deberá respetar el retiro establecido en el Artículo 8 del presente Reglamento.

12.4.10 Régimen de Propiedad. Las Quintas están comprendidas en el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, en consecuencia deberán contar con Reglamento Interno y Junta de Propietarios.

Artículo 13.- CONJUNTO RESIDENCIAL

13.1. El Conjunto Residencial se caracteriza por estar constituido por edificaciones independientes unifamiliares o multifamiliares, ejecutadas sobre un terreno urbano, cuya propiedad es común a todos los propietarios de las unidades de vivienda que lo conforman y contar con acceso común desde la vía pública. 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.

13.2. Podrán ejecutarse en cualquier zona residencial y en zona comercial CV y CZ, siempre que el lote cuente con área mínima de 1000 m².

13.3. En los Conjuntos Residenciales, se podrá considerar la cantidad de edificaciones independientes, sean estas unifamiliares, multifamiliares o mixtas, que resulte de dividir el lote matriz entre el área mínima del lote normativo (no se consideran decimales).

13.4. No se permitirán viviendas pareadas con acceso directo desde la calle, por conllevar implícita la subdivisión del lote, salvo que cada Sublote resultante tenga el frente y área normativa.





Municipalidad de Santiago de Surco

13.5. En la zona comercial CV se podrán ejecutar Conjuntos Residenciales sin la obligatoriedad del uso comercial.

El Área Libre Mínima y el Área Neta por Unidad de Vivienda, serán las consignadas en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que señala el Numeral 12.3. del presente reglamento, según la zona en la que se ubica.

Artículo 14.- CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA RDMB

Zona que conlleva la obligatoriedad de arborizar el 80% del área de los lotes resultantes de la habilitación urbana, permitiéndose la edificación en el 20% restante con fines exclusivamente residenciales. La habilitación de esta zona y sus edificaciones deberán estar integradas al paisaje natural y tiene como finalidad la protección al medio ambiente.

14.1. Usos Permitidos.-

En la zona RDMB sólo se permite Viviendas Unifamiliares o Conjuntos Residenciales Unifamiliares.

Para los predios ubicados en las Urbanizaciones que conforman la Asociación Casuarinas, solo se permite Viviendas Unifamiliares.

14.2. Dimensiones del Lote.-

14.2.1 En las habilitaciones urbanas, el área útil estará constituida por lotes de diferentes áreas, según los porcentajes establecidos en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios señalado en el Artículo 12.3 de la presente norma.

14.3. Altura de Edificación.-

La altura máxima de edificación será de dos pisos, medidos desde el nivel de la plataforma de cimentación.

14.4. Área Libre.-

El porcentaje de área libre mínima es del 80%, a excepción de los predios que se ubican en las Urbanizaciones que conforman la Asociación Casuarinas donde se exigirá 75%.

Las áreas libres están destinadas 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. Su ubicación y características deberán figurar en el proyecto arquitectónico.

14.5. Retiros Mínimos.-

14.5.1 Retiro Frontal:

- a. En Vías públicas: 5 m.
- b. En Vías privadas: 3 m.

14.5.2 Retiros Laterales y Posterior:

- a. En lotes unifamiliares: 3 m.





Municipalidad de Santiago de Surco

b. En los Conjuntos Residenciales Unifamiliares, se aplicarán los retiros al lote matriz.

14.6. Acceso Vehicular.-

14.6.1 Las Vías privadas de acceso a las unidades de vivienda que conforman un conjunto residencial unifamiliar, tendrán una sección mínima de 12.00 m. con 6.00 m. de calzada y 3.00 m. de bermas laterales a cada lado de la calzada donde se debe incluir la circulación peatonal.

14.6.2 Las bermas laterales deberán permitir la plantación de árboles y/o arbustos cada 10 metros, posibilitando el estacionamiento temporal en las zonas colindantes a los ingresos de las viviendas.

14.6.3 El diseño de las Vías (públicas o privadas) deberá contemplar la solución a los volteos finales que eviten maniobras 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 el tránsito de vehículos de servicio y emergencia, tales como ambulancias, bomberos, etc.

14.6.4 En el tratamiento de los pavimentos, deberán diferenciarse las circulaciones peatonales y vehiculares.

14.7 En los Conjuntos Residenciales Unifamiliares, se considerará lo siguiente:

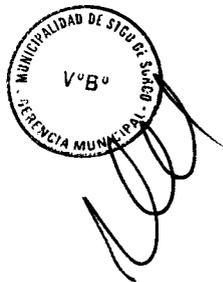
14.7.1 La totalidad del área libre, contemplará la suma de las áreas libres de propiedad común y de propiedad exclusiva.

14.7.2. El Conjunto residencial, deberá tener calidad arquitectónica y podrá ejecutarse por etapas, debiendo contar con el proyecto integral aprobado en el que se establezcan claramente las etapas a realizar.

14.7.3 El numero de viviendas unifamiliares máximas permitidas, se obtendrá de la división del lote matriz entre 1,000 m². (Área del lote normativo preferente). Las características de las viviendas unifamiliares a considerar serán las siguientes:

14.7.4 Las unidades de viviendas unifamiliares, tendrán un área ocupada máxima en el primer piso de 300 m², dentro de la cual deberán destinar como mínimo 100 m² a área libre de uso exclusivo de la vivienda.

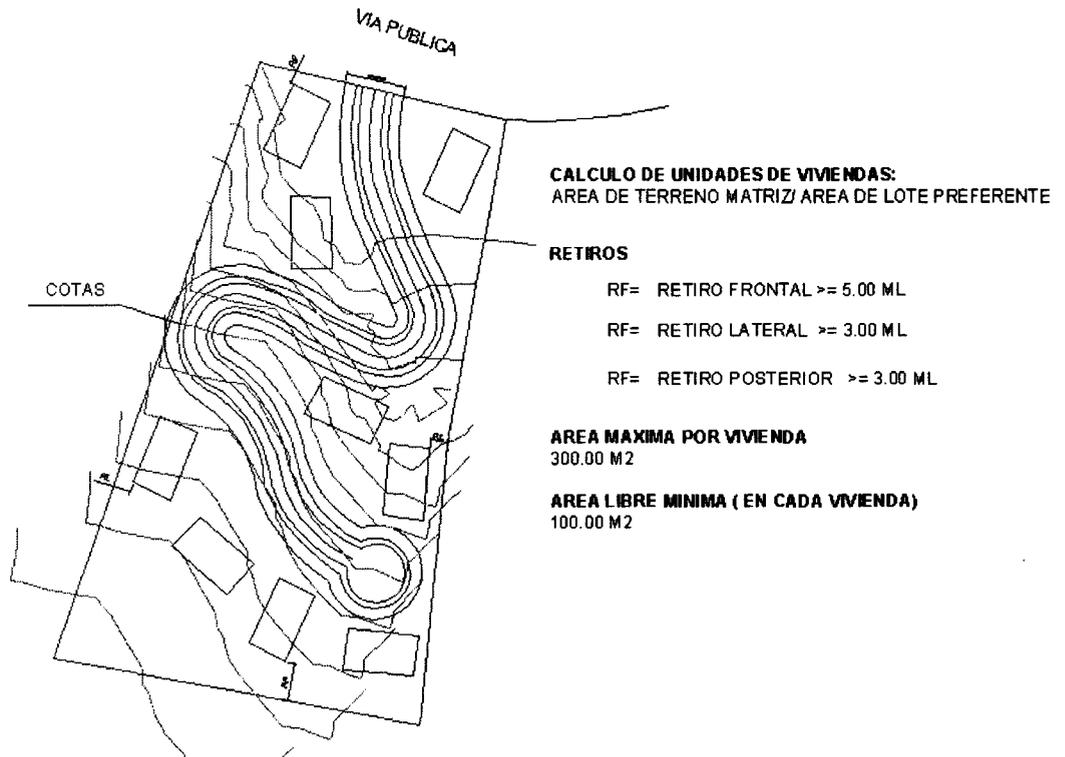
El área ocupada de cada unidad de vivienda unifamiliar, podrá independizarse del área total del lote matriz, con el fin de constituir terreno de propiedad exclusiva del propietario de la vivienda.





Municipalidad de Santiago de Surco

14.7.5. Para el cómputo del área libre, se considera la totalidad de las áreas libres exteriores de uso común y las áreas libres de uso exclusivo de las viviendas.



14.7.6 Cercos.-

El cerco del lote matriz, deberá ubicarse en la línea municipal, dejando libre el retiro municipal, el que deberá ser tratado paisajísticamente.

Todos los cercos que delimiten las unidades de vivienda unifamiliares, serán de tipo cerco vivo.

14.7.7 Del Tratamiento Arquitectónico de la Edificaciones.-

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

14.7.8 Seguridad.-

Los proyectos de los conjuntos residenciales unifamiliares, que se encuentren ubicados en terrenos con pendiente pronunciada, y en zonas escarpadas, deberán ser aprobados por los delegados Ad-Hoc de INDECI, y de considerar vías interiores, se deberá contar con informe favorable de la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad.





Municipalidad de Santiago de Surco

Todo cambio de nivel entre plataformas mayor de 1.20 ml, deberá incluir barandas o parapetos para protección de niños y ancianos.

14.7.9 Servicios Básicos.-

El Conjunto, deberá contar con iluminación artificial en vías y áreas comunes y con sistema de riego tecnificado que abarque toda el área libre de uso común, estos servicios son obligatorios en el proceso de Habilitación Urbana, caso contrario no se otorgará la Recepción de la Habilitación Urbana ni la Conformidad de Obra a las unidades de viviendas.

Las unidades de vivienda, deberán contar con las redes de los servicios de agua potable, alcantarillado, redes contra incendios, energía eléctrica y telefonía fija, etc., en concordancia con las factibilidades de servicios correspondientes.

Artículo 15.- TRATAMIENTO ESPECIAL DE LA PARCELACIONES SEMIRÚSTICAS

15.1. Ámbito de Aplicación.-

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, 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.

15.2. Usos Permitidos

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

15.3 Retiros Mínimos.-

15.3.1 Retiro Frontal:

- En Vías Calles o jirones: 6 m.
- En Avenidas: 8 m.

El retiro será computado como parte del área libre reglamentaria, contando los lotes en esquina con el beneficio del 25% del porcentaje de área libre.

15.4 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.

15.5. Estacionamientos adicionales.-

En toda edificación, se deberá considerar un número adicional de estacionamientos para visitantes, equivalente al 10% del número requerido para el estacionamiento privado, no se permitirá doble fila para este fin.

15.6. Sótanos y semisótanos.-

Los sótanos y semisótanos de estacionamiento, no podrán ocupar el área de retiro frontal colindante a éste, no podrán colocar grass block; sin embargo, se podrá utilizar como acceso vehicular y peatonal 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.

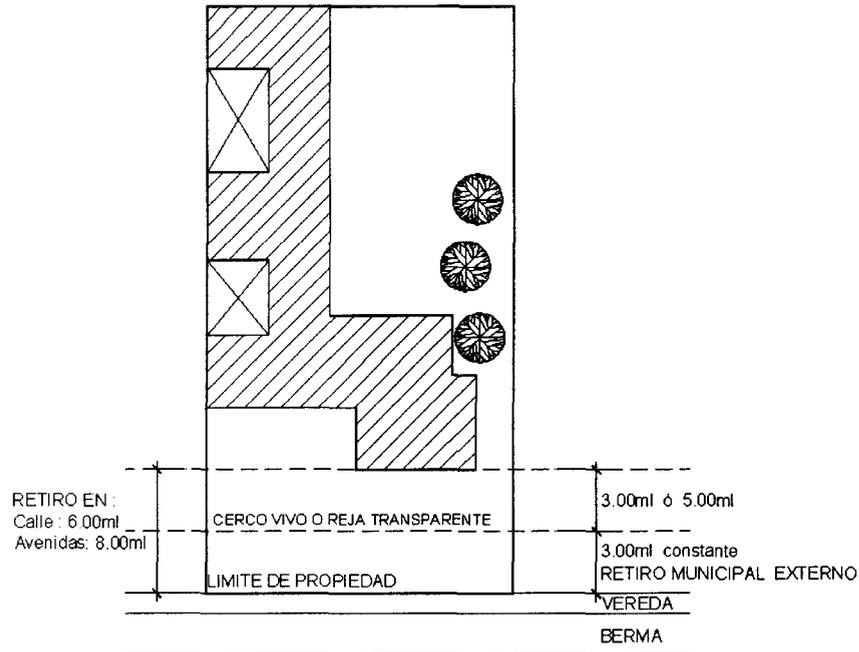




Municipalidad de Santiago de Surco

15.7 Cerco frontal

Para fines de arborización, el retiro será de 3.00m, 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 16.- DEL TECHO, AZOTEA Y SUS AIRES, EN EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL

El presente artículo define las características y condiciones de los aires, techos, azoteas y/o edificaciones que se podrán ejecutar dentro de la altura máxima permitida y según la condición de propiedad y uso que se detallan a continuación:

16.1. Techo.-

16.1.1 De mantenerse el techo como tal, éste y sus aires serán obligatoriamente de dominio común; no se permitirá la construcción de escalera convencional, permitiéndose sólo la instalación de una escalera de gato desde el área común del último piso habitable del edificio, la misma que permitirá el acceso al techo para el mantenimiento de las instalaciones comunes (tanque elevado, caseta de ascensor, u otros).

16.2. Azotea.-

16.2.1 Usos Permitidos

a. Puede ser de uso común, privado o mixto, en éste último caso, cada uso deberá respetar las condiciones de diseño que le corresponden de acuerdo al presente numeral.

b. En las azoteas de uso común no se permitirá áreas de dominio privado.





Municipalidad de Santiago de Surco

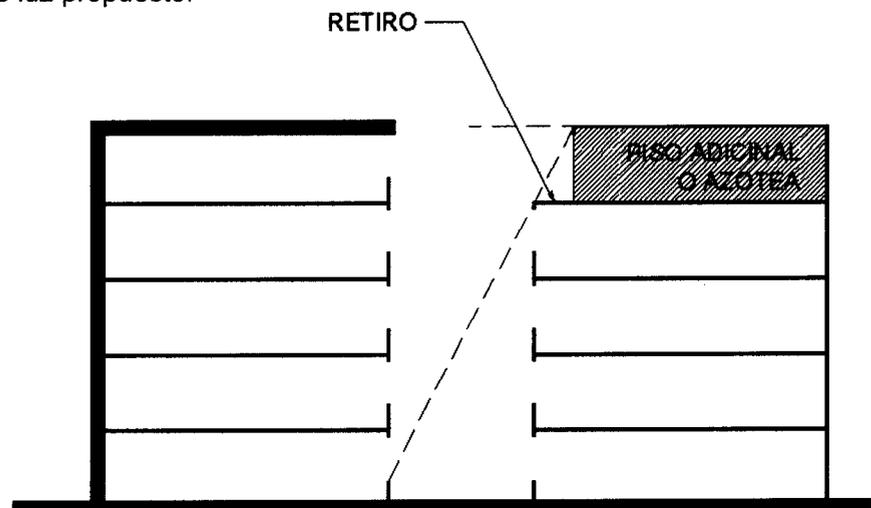
16.2.2 Área Utilizable en azotea

En azotea de uso común, el área utilizable esta constituida por la superficie total del techo. En azoteas de uso privado el área utilizable es la superficie del techo que le corresponde a cada unidad inmobiliaria.

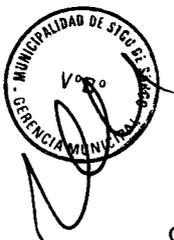
a. El área utilizable, deberá estar bordeada por un parapeto de material noble con una altura mínima de 1.50 m. frente a propiedad de terceros y con una altura mínima de 1.00m frente al área común, a fin de evitar registro visual.

b. La construcción de azoteas sobre edificaciones ejecutadas con posterioridad a la vigencia de la presente norma, deberán cumplir con las disposiciones del presente Numeral; asimismo, deberán considerar en los pozos de luz existentes, un retiro equivalente a las dimensiones del pozo de luz que requiera la nueva altura, a fin de no afectar la iluminación de los pisos inferiores; asimismo, para mantener el ángulo de ingreso de la luz hasta el primer piso sobre el o los frentes de dicho pozo, deberán tener un retiro en el frente opuesto al o los vanos a que da servicio el pozo de iluminación y ventilación.

El proyecto deberá contener planos de corte transversal y/o longitudinal de la edificación respecto del pozo de luz propuesto.



CALCULO DEL RETIRO EN POZOS DE LUZ



16.2.3 Área Techada

En todas las alternativas de uso, el área techada total, no deberá sobrepasar el 80% del área utilizable, debiendo estar retirada a 3.00 metros como mínimo de la línea de la edificación del o los frentes, exista o no construcción sobre esta.

16.2.4 Materiales

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





Municipalidad de Santiago de Surco

16.2.5 En los proyectos de edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales, deberán presentar adicional a los planos exigidos; planos y memoria descriptiva de la azotea con indicación de la alternativa elegida.

16.2.6 De considerarse edificaciones en la azotea, deberá adjuntarse los planos de arquitectura, estructuras e instalaciones sanitarias y eléctricas.

16.3. Azotea de uso común.-

Deberá tener un acceso común a través de la escalera principal de la edificación y del ascensor de contar con este servicio.

16.3.1 Usos Permitidos

Sólo podrá ser utilizada para uso de Recreación; área verde, terraza, BBQ, lavadero, piscina, pérgolas livianas, sala de recreación, cuarto de trabajo, hobby o gimnasio, servicios higiénicos o depósitos como complemento de los usos indicados.

16.3.2 Deberá presentar además del desarrollo del proyecto total, el tratamiento de aislamiento acústico requerido para el último techo, a fin de mitigar el impacto ambiental negativo, por ruidos o vibraciones que pudiera ocasionar el uso recreacional de la azotea, que afecte a los residentes del último piso.

16.3.3 En la Declaratoria de Fabrica, deberá considerarse el Reglamento Interno, el cual contendrá un capítulo especial referido al uso de la azotea y sus aires, estableciéndose las restricciones del mismo, en cuanto a actividades, horarios etc.; con el fin de no afectar a los residentes del último piso.

16.4. Azoteas de dominio privado de los propietarios del último piso.-

16.4.1 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.

16.4.2 En la azotea no debe haber comunicación directa entre las áreas de dominio privado con las áreas de dominio común.

16.4.3 Usos Permitidos

Sólo podrá ser utilizada para los siguientes usos:

a. Servicios: lavandería, tendal, cuarto de planchado o cuarto de servicio, depósitos, servicios higiénicos para el personal de servicio.

b. Recreación: área libre, terraza, BBQ, lavadero, piscina, pérgolas livianas, sala de recreación, estar, cuarto de trabajo, hobby o gimnasio, servicios higiénicos o depósitos como complemento de los usos indicados.

c. Se podrá considerar la combinación de alternativas de uso de la azotea.

d. No se permitirán ambientes destinados a usos de vivienda (sala-comedor, cocina, dormitorios).

16.4.4 Adicionalmente a lo establecido en los Numerales 16.2.5 y 16.2.6, en la planta de la azotea, deberán señalarse claramente las secciones del techo (aires) que corresponden





Municipalidad de Santiago de Surco

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.

16.5. Precisiones .-

16.5.3 Para la aprobación del proyecto de la azotea y sus aires para uso y dominio privado de los propietarios de último piso, se deberá presentar adicionalmente al título de propiedad, plano de independización en el que figure las secciones del techo que corresponden al dominio privado de los propietarios de los departamentos del último piso y el área de dominio común.

16.5.4 En los terrenos ubicados frente a lotes con zonificación RDMB, no se permitirá el uso de azoteas.

TÍTULO III

Artículo 17.- PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LAS ZONAS COMERCIALES

CUADRO DE 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 Marzano) 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.

17.1. 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 Numeral 12.3.

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

(1) Correspondiente a la Sección de Tratamiento Normativo Diferenciado en la que se ubique el predio.





Municipalidad de Santiago de Surco

(2) Se exigirá retiro mínimo reglamentario, según sea el caso (calle o avenida) cuando se plantee uso exclusivamente residencial.

(3) En la zona de Comercio Vecinal CV no es obligatorio el uso comercial.

(4) Son aplicables los parámetros establecidos en el Numeral 12.3, para la zonificación RDA, Área de Tratamiento Normativo IIIA.

17.2. Obligatoriedad del uso comercial.-

Es obligatorio el uso comercial en las zonas CM, permitiéndose el uso residencial siempre que cumplan con establecido en el Cuadro señalado en el numeral 17.1.

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

En las Zonas CV y CZ no hay obligatoriedad del uso comercial.

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

No 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 etc.); sin embargo, a criterio de la Comisión Técnica se podrá solicitar opinión a la Gerencia de Desarrollo Urbano o del área que ejerza sus funciones; de ser favorable la opinión se aceptará la compatibilidad.

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

17.4.1 Las Zonas habilitadas como Comercio Vecinal CV ubicadas frente a avenida, tendrán compatibilidad con el uso comercial CZ para desarrollar actividades establecidas en el Índice de Usos, respetando el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas y el Cuadro de Niveles Operacionales del distrito.

17.4.2 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.

17.5. Área de Lote.-

En las zonas habilitadas, se considerará el área de los lotes existentes. En las nuevas habilitaciones se considerará el área resultante del planeamiento integral de las zonas comerciales. Se permitirá la subdivisión de lotes sólo en base a un planeamiento integral del área, los lotes no serán menores del lote normativo que corresponde a la zona residencial compatible de acuerdo al Numeral 17.1.

17.6. 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 Numeral 12.3.





Municipalidad de Santiago de Surco

17.7. Retiros.-

17.7.1. No se exige retiro frontal en las zonas habilitadas originalmente para uso comercial, siempre que cuenten con estacionamientos habilitados dentro de la sección vial, caso contrario deberá considerar el retiro establecido en el Numeral 17.7.2

17.7.2. En las zonas habilitadas originalmente para uso residencial, que por cambio de zonificación o compatibilidad de uso han devenido en zonas comerciales, se deberá considerar un retiro municipal mínimo de 5.00 metros de sección, con el fin de destinarlo a estacionamiento en todo el frente o frentes (lote en esquina) en cualquier vía sea Calle o Avenida.

17.7.3. Los retiros en lotes comerciales ubicados frente a las vías establecidas en el Anexo 1 y graficados en el plano de ubicación BRV-01-2009 de ejes viales Metropolitanos del Área de Tratamiento Normativo III, se aplicará lo dispuesto en el Numeral 8.1.8.

17.8. Azoteas en Edificaciones Comerciales.-

En las edificaciones de uso comercial, se permitirá la ejecución de azoteas de uso y dominio común, no se permitirán áreas o ambientes de dominio privado sobre el techo del último piso.

El área utilizable está constituida por la superficie total del techo, la edificación sobre la azotea tendrá el tratamiento establecido en el Artículo 16, Numerales 16.2 y 16.3.

TÍTULO IV

Artículo 18.- PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO

18.1. 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 Zonificación Residencial del entorno, sin requerir el procedimiento de cambio de zonificación.

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

18.2. 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.

18.2.1 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.





Municipalidad de Santiago de Surco

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

18.2.4 Todo proyecto que se realice aprovechando las ventajas paisajísticas y naturales, deberá garantizar el uso público irrestricto de tales ventajas.

18.3. Usos Especiales - "OU"

18.3.1 Las edificaciones o la habilitación urbana de terrenos rústicos o parcelas semirústicas para "Usos Especiales" "OU" promovidas por instituciones privadas pueden ubicarse en cualquier zona de uso Residencial o Comercial, siempre que el uso específico a que esté destinada sea compatible según el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, y el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito.

El área y las características del terreno deben ser adecuadas al uso propuesto, de conformidad con las normas específicas que establezcan para cada uno, considerando entre ellas, el área y frente de lote normativo de la zona.

Los aportes que correspondan a las Habilitaciones tipo "OU" Usos Especiales en cualquier zona que se desarrollen, (Residencial, Comercial o Industrial), son los establecidos en el Cuadro N° 3 de la Ordenanza N° 836 emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

18.3.2 Se incluyen bajo esta denominación:

- a. Los centros cívicos y de administración pública.
- b. Los centros culturales.
- c. Locales con fines religiosos, establecimientos de beneficencia.
- d. Los terminales terrestres, ferroviarios, marítimos y aéreos y de transporte rápido masivo.
- e. Los locales de espectáculo masivo (ejemplo: ferias).
- f. 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.





Municipalidad de Santiago de Surco

18.3.3 Altura de Edificación.-

La altura de la edificación será evaluada en el proceso de Licencia de Obra y Anteproyecto de ser el caso, en base al uso propuesto, al planeamiento integral y estudio volumétrico presentado por el administrado, respecto de la edificación en relación al contexto urbano circundante.

18.4. Equipamiento Educativo - "E"

18.4.1 Radio de influencia de los Centros Educativos Por tipo.-

Niveles de Centros Educativos	Símbolo	Radio de Influencia mínimo en metros
Centro de Educación Inicial	CEI	300
Centro de Educación Básica de nivel de Barrio	E1	800
Centro de Educación Básica de nivel de Sector		1000
Institutos o Escuelas Superiores de Educación Técnica o profesional	E2	1000
Centros de educación Superior, Universidades o Facultades de éstas.	E3	2000
Escuelas de Post-Grado	E4	4000

18.4.2 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.

18.4.3 Características de los locales de Nivel "CEI"

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

Las características del lote y la edificación se encuentran en el Cuadro que figura en el Numeral 18.4.4 (b)

a. El uso para Centros de Educación Inicial CEI, es compatible con el uso residencial y podrá ubicarse en cualquier lote frente a vías locales. Se mantendrá la ubicación conforme de los CEI implementados frente a avenida, autorizados durante la vigencia de la Ordenanza N° 181-MSS.

b. No se exige el uso residencial en el predio.

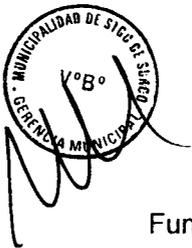
c. La altura de edificación máxima con uso de CEI, será de 01 piso; Sin embargo, podrán proponerse áreas administrativas en segundo piso con acceso restringido al alumnado.

d. Para la instalación de un Centro de Educación Inicial previo a la Licencia de Funcionamiento, deberá contar con Licencia de Edificación para el uso antes indicado.

e. La instalación de un Centro 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 26 del presente Reglamento.

18.4.4 Características de los locales de nivel "E1"

Se consideran en el nivel educativo E1, los Centros de Educación Básica, están constituidos por los colegios de educación primaria y secundaria.





Municipalidad de Santiago de Surco

Las características del lote y de las edificaciones que constituyen, se encuentran establecidas en el Cuadro que figura en el Literal (b) del presente Numeral.

1 La ubicación de estos locales están consignados en el Plano de Zonificación del distrito, con zonificación E1.

b. Áreas Mínimas en locales de nivel CEI y E1:

Nivel		Número de pisos máximo	Área mínima de lote y frente mínimo (3)				Relación entre el número de alumnos y las áreas del local escolar		
			IIIA	IIIB	IIIC		Área de lote x alumno	Área de aulas x alumno	Área libre x alumno (1)
					IIIC1	IIIC2			
Centro de Educación Inicial	Nido Jardín	1 piso (2)	450 m ² 15 m.	320 m ² 12 m.	300 m ² 12 m.	240 m ² 8 m.	8 m ²	2.00 m ²	4 m ²
Centro de Educación Básica	Primaria o Secundaria	2 pisos	2,400 m ² 25 m.	2,000 m ² 20 m.	900 m ² 15 m.	600 m ² 15 m.	8 m ²	1.30 m ²	5 m ²
	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.	8 m ²	1.40 m ²	6 m ²

(1) El 50% del área libre deberá estar destinada a recreación activa, canchas, lozas o campos deportivos.

(2) Podrán destinarse áreas administrativas en segundo piso con acceso restringido al alumnado

(3) No se podrán subdividir las áreas mínimas de los lotes establecidas según el nivel educativo.

c. El aforo de la población educativa o número máximo de alumnos por local, se calculara a razón de un alumno por cada 8.00 m². de área de lote. Aquellos predios que cuenten con declaratoria de fábrica o licencia de Edificación para uso educativo o licencia de funcionamiento vigente para cualquiera de los usos educativos que se señalan en el presente Cuadro, mantendrán el uso, debiendo adecuar el aforo indicado.

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

e. 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 el Cuadro que figura en el Numeral N° 18.4.4 (b) y Numeral N° 18.4.4 (c).





Municipalidad de Santiago de Surco

18.4.5 Características de las Edificaciones Destinadas al Nivel "E2".-

Se consideran en el nivel educativo E2, las academias pre universitarias, institutos de nivel superior técnico, escuelas o institutos de nivelación profesional o de enseñanza de idiomas y otros similares.

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

b. Los locales existentes, están identificados en el Plano de Zonificación del distrito con zonificación E2; podrán ubicarse nuevos locales de este nivel educativo, sólo frente a Ejes Viales Metropolitanos a nivel de vía Arterial o Expresa que cuenten con servicio de transporte público masivo, de conformidad con el Índice de usos y Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas en el distrito.

18.4.6 Características de las Edificaciones Destinadas al Nivel "E3".-

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.

a. La ampliación o remodelación de los locales 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.

a.1 Estacionamiento dentro del local, de conformidad con lo establecido en el Título VI de la presente norma.

b. 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:

b.1 El local deberá tener acceso directo desde Ejes Viales Metropolitanos a nivel de vía Arterial o Expresa que cuenten con servicio de transporte público masivo.

b.2 Área mínima de 30,000 m².

b.3 Área verde mínima equivalente al 60% 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.

b.4 Contar con la opinión favorable de los vecinos en un área de influencia de 500 metros de distancia medidos desde el centro de gravedad del lote propuesto en el plano catastral de la Municipalidad. Para considerar la opinión como favorable se deberá contar con la mayoría calificada de los vecinos (75%), los que deberán emitir su opinión expresa.

18.4.7 Características de las Edificaciones Destinadas al Nivel "E4".-

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.





Municipalidad de Santiago de Surco

18.4.8 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.

a. Estacionamiento dentro del local de conformidad con lo establecido en los Parámetros para la Provisión de Estacionamientos (Título VI).

b. Acceso a través de vías Arteriales, Colectoras o Avenidas de doble calzada con separador central.

c. Área Mínima de 10,000 m².

d. 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.

18.5. Equipamiento de Salud "H".-

18.5.1 Disposiciones 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).

18.5.2 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)

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

18.5.4 En el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y según el Cuadro de Niveles Operacionales, se establecen las zonas donde pueden ser ubicados los locales destinados a equipamiento de salud. No podrán compartir el uso de equipamiento de salud (a excepción del nivel H1) con el residencial en una misma edificación.





Municipalidad de Santiago de Surco

18.5.5 Cuadro Resumen: Equipamiento de Salud

Nivel de Sectorización Urbana	Población Habitantes	Nivel de Equipamiento		Radio de Influencia (m)	Población Servida (Hab.)	Capacidad (camas)	Terreno Área
		H3	Hospital Especializado				
Metrópoli		H3	Hospital Especializado	Metropolitano	Tratamiento Especial		
Distrito de Planeamiento	De 300,000 A 100,000	H3	Hospital General Clínica	2,000 a 1,500	125,000	500	80,000 M2.
					75,000 a 50,000	200 (máximo)	36,000 m2 a 50,000 m2
Sector	De 10,000 A 30,000	H2	Centro de Salud Policlínico	800 a 1,000	30,000 a 50,000		1,500 m2 (mínimo) 2,000 m2 (óptimo)
Barrio y Grupo Residencial	De 2,500 A 7,600	H1	Consultorio Periférico	Hasta 600	2,500 a 7,600		1,000 m2 (mínimo)

18.6. 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.- 1,000.00 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.

El Porcentaje de Área Libre se podrá utilizar de la siguiente manera:

El 60%, deberá destinarse exclusivamente a parques, jardines y arborización, no se permiten sótanos ni semisótanos bajo este sector.

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.





Municipalidad de Santiago de Surco

TÍTULO V

Artículo 19.- NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS

19.1. 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.

19.2. Jardín de Aislamiento.-

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

19.4 Servicios Higiénicos Públicos.-

19.4.1 Cálculo de aparatos sanitarios para Servicios Higiénicos de Mujeres

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

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

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

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

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

(c) 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.

19.4.2 Espacio, Comodidad, Seguridad y Limpieza

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

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





Municipalidad de Santiago de Surco

c. 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.

19.4.3 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 indicadas en los Numerales 19.4.1 y 19.4.2, son de obligatoria aplicación de acuerdo a los siguientes criterios:

a. 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.

b. En los locales de asistencia pública masiva:

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

c. 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.

d. 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 a) de este artículo.

- 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 indicados en el Inciso a) de este Artículo.





Municipalidad de Santiago de Surco

- 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 indicados en el Inciso a) de este Artículo.

TÍTULO VI

Artículo 20.- ESTACIONAMIENTOS

20.1. Consideraciones Generales,

Es requisito indispensable que cada unidad inmobiliaria (vivienda, comercio, 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. En consecuencia es conveniente establecer pautas técnicas que cubran la demanda de estacionamientos dentro de cada lote, de acuerdo al uso de la edificación y según las características del mismo.

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 21.- 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-

21.1.1 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.

21.1.2 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.

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





Municipalidad de Santiago de Surco

- a. Cerco frontal de 2.50 m. de altura mínima.
- b. Cerco perimétrico de 1.50 m. de altura mínima.
- c. Puerta de acceso de vehículos de 3.00 metros de ancho mínimo.
- d. Trazado de los cajones de estacionamiento con las 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. Nivelación y tratamiento superficial del terreno, debidamente compactado.

Artículo 22.- REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES UBICADOS EN ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

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

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

22.1.2 Para edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales, se calculará de conformidad con la Tabla que se señala a continuación:

Área de Tratamiento	Numero de estacionamientos por unidad de vivienda
IIIA, IIIB, IIIC	2 x cada unidad de vivienda

22.1.3 En edificaciones multifamiliares y/o conjuntos residenciales, para los efectos del cómputo de estacionamiento, se exigirá una plaza de estacionamiento adicional por cada 100 metros cuadrados de área techada adicionales al área neta mínima por vivienda establecida en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (Artículo 12.3), correspondiente a la zona en que se ubica el predio. En ningún caso se exigirá más de 3 estacionamientos por vivienda.

22.1.4 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. En la Sección de tratamiento Diferenciado IIC2, se admitirán plazas de estacionamiento con las siguientes dimensiones mínimas: 2.40 m. de ancho para los estacionamientos individuales o dos juntos y 2.30m de ancho cada uno, cuando se coloquen tres o más estacionamientos continuos, 5.00 m. de largo y 2,10 m. de alto.

c. 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.





Municipalidad de Santiago de Surco

d. 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.

22.1.5 Las nuevas edificaciones residenciales de cualquier tipo, con frentes mayores de 15.00 m., sólo podrán utilizar hasta un 50% del frente del lote para estacionamiento privado, porcentaje que incluye el acceso vehicular a la zona de estacionamientos dentro del lote. En lotes con varios frentes, el porcentaje establecido podrá aplicarse a la sumatoria de los frentes.

Esta norma no es de aplicación para el caso de ampliaciones o remodelaciones de edificaciones ejecutadas con declaratoria de fábrica anterior al presente Reglamento.

22.1.6 Las edificaciones que se ejecuten sobre lotes habilitados en parcelaciones semirústicas, deberán considerar para estacionamiento un 10% adicional del número total de estacionamientos que le correspondan, según la tabla que figura en el Numeral 22.1.2 del presente Artículo, para uso exclusivo de visitantes. Estos estacionamientos deberán estar diferenciados del resto, mediante alguna anotación indicada en los planos al momento de su aprobación.

22.1.7 En lotes iguales o menores de 15.00 metros de frente se permitirá utilizar todo el frente del lote para estacionamiento y en la Sección de Tratamiento Diferenciado IIC2, adicionalmente se permitirá el estacionamiento hasta en doble fila, uno detrás de otro para distintos departamentos de ser necesario para cumplir con el número de estacionamientos mínimo exigido.

22.1.8 En Conjuntos Residenciales Unifamiliares en la zona RDMB adicionalmente a lo establecido, deberá prever estacionamiento para visitantes en área común a razón de uno (01) por cada tres (03) viviendas, ubicados estratégicamente equidistantes. No se computan los estacionamientos planteados uno detrás de otro.

22.1.9 En las edificaciones nuevas y en aquellas que se modifique el sistema de apertura de las puertas de acceso vehicular, éstas no deberán invadir las veredas o áreas públicas de circulación peatonal al abrir. Estas restricciones no son aplicables para puertas batientes.

22.1.10 Todas las edificaciones existentes que cuenten con puertas levadizas que invadan veredas o área de circulación peatonal, deberán colocar algún sistema de alarma visual y/o sonora, que alerte al peatón respecto a su apertura.

22.1.11 El espacio para estacionamiento deberá tener individualmente senderos de circulación y salida a la vía pública libre de obstrucciones, fijas o móviles.

22.1.12 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 la vereda, incluyendo el área de retiro.

22.1.13 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), pudiéndose habilitar terrazas en el retiro sobre el npt. +1.50 metros, el cerco frontal





Municipalidad de Santiago de Surco

hacia la vía pública medido desde el nivel de vereda no deberá tener una altura mayor a 3.00m.

22.1.14 Los sótanos y semisótanos para estacionamiento, permitirán los usos de depósitos, cisternas, cuartos de basura. Excepcionalmente en semisótano se permitirá uso de vivienda cuando la ventilación e iluminación natural este bien resuelta.

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

22.1.16 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.

22.1.17 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 Numerales 22.1.18 ó 22.1.19 según corresponda.

22.1.18 Las ampliaciones menores a 100 m² de área techada de una vivienda unifamiliar, no se exigirá estacionamientos adicionales a los existentes.

22.1.19 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 21.1.2).

En la Sección de Tratamiento Diferenciado IIIC2, en lotes que por su frente, área o características de la edificación ejecutada, no permitan el incremento de estacionamientos dentro del lote, no será de aplicación este requerimiento adicional, debiendo consignarse expresamente en la Licencia de remodelación o ampliación, así como en la Declaratoria de Fábrica respectiva, el déficit de estacionamiento como observación, la que será inscrita como carga en la partida registral del o los departamentos con déficit de estacionamiento. Esta carga inscrita tendrá las mismas características legales que las establecidas en el artículo 32 del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC Reglamentario de la Ley N° 27157. Carga que sólo podrá ser levantada con autorización expresa de la Municipalidad de acreditarse que se ha resuelto el déficit de estacionamiento en alguna forma reglamentaria.

22.1.20 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 y no sea posible considerar el total del estacionamiento requerido dentro del lote por alguna de las siguientes causales:

- a. Cuando no lo permiten las características de la edificación existente.
- b. Cuando el inmueble tiene frente a vías de circulación peatonal.





Municipalidad de Santiago de Surco

En cualquier tipo de modalidad de Licencia de Edificación o anteproyecto en consulta se podrá autorizar la provisión de estacionamientos faltantes fuera del lote, con las siguientes condiciones:

b.1 La adquisición a través de escritura pública, por parte del propietario de la edificación, de espacios en edificios o playas de estacionamiento de uso colectivo.

b.2 La construcción de espacios de estacionamiento en terrenos de propiedad del propietario de la edificación.

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

b.3 En cualquier tipo de modalidad de Licencia de Edificación o anteproyecto en consulta se deberá acreditar la propiedad de los espacios de estacionamiento debidamente independizados, que servirán para cubrir el déficit. Para la etapa de conformidad de obra, en la partida registral de cada estacionamiento deberá inscribirse la carga, consignándose que se encuentra destinado a cubrir el déficit de estacionamientos de la edificación materia de licencia, indicándose el número de la licencia así como el inmueble a servir; carga que no podrá ser levantada por las partes sin la autorización expresa de la Municipalidad, la que sólo la otorgará de acreditarse que se ha resuelto el déficit de estacionamiento en otra forma reglamentaria.

b.4 En cualquiera de los casos señalados, los estacionamientos a prever fuera del lote deberán ubicarse dentro de un radio no mayor a 350 m. del inmueble que lo motiva.

22.1.21 En lotes con doble frente; uno frente a una vía con interconexión a través de otras vías y el otro frente a una vía de acceso único, se deberá resolver el estacionamiento normativo dentro del lote con ingresos y salidas por la vía con interconexión a través de otras vías, no se aceptará el ingreso o salida de los estacionamientos a través de la vía de acceso único.

22.1.22 Las edificaciones ubicadas en zona destinada a uso residencial, que por la compatibilidad de usos proyecten desarrollar actividades comerciales, deberán adicionar al estacionamiento requerido por las unidades de vivienda, el número de estacionamientos que corresponda a la actividad comercial, siendo de aplicación las condiciones establecidas en el presente reglamento.

22.1.23 En las Zonas Residenciales, los lotes compatibles con el uso de Comercio Vecinal CV así como en las que por cambios de zonificación a la fecha han devenido en uso comercial CV o CZ, que no cuenten con área de estacionamiento habilitada en la vía pública, para edificaciones nuevas, deberán acondicionar una zona de estacionamiento en todo el frente del lote, incrementándose el retiro municipal a 5.00 metros, en cualquier nivel de vía en la que se encuentre (Calle o Avenida) a excepción de los lotes donde se aplique lo establecido en el Artículo N° 8.1.8.

22.1.24 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





Municipalidad de Santiago de Surco

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 23.- REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES DE USO COMERCIAL

23.1.1 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 ítem 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.

Toda edificación comercial nueva, CV o CZ, en terrenos habilitados originalmente para uso residencial que por cambio de zonificación o compatibilidad de uso se permita el uso comercial, deberá dejar un retiro Municipal de 5.00 metros de sección en todo el frente o frentes del terreno (de encontrarse en esquina) en cualquier nivel de vía en la que se encuentre (Calle o Avenida), con el fin de proveer estacionamientos a los clientes del establecimiento, a excepción de los lotes donde se aplique lo establecido en el Numeral 8.1.8.

En todos los casos se contabilizarán los estacionamientos existentes frente al lote en las zonas comerciales originalmente habilitadas como tales.

23.1.2 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.

En obra nueva se permitirá la ejecución del estacionamiento por etapas, debiendo considerarse en el proyecto la totalidad de las plazas de estacionamiento que corresponden a su obligación según la presente norma, y en la primera etapa se ejecutará un mínimo del 70% de dicha obligación. La segunda etapa será de ejecución obligatoria al sólo requerimiento de la Municipalidad, al constatarse la existencia de déficit de estacionamiento, este requerimiento puede efectuarse en cualquier momento así se haya sobrepasado el plazo de vigencia de la licencia de obra originalmente emitida, el desacato a esta disposición conlleva la revocatoria de la Licencia de Funcionamiento en forma inmediata.

23.1.3 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.

23.1.4 En los procedimientos de remodelación, ampliación o acondicionamiento de edificaciones existentes de uso comercial o cambio de giro, se exigirá el número de





Municipalidad de Santiago de Surco

estacionamientos adicionales que se requiera, según el nuevo giro propuesto, aplicando el Cuadro que figura en el Numeral 23.1.9, aplicándose para tal efecto lo establecido en los Numerales 23.1.5, 23.1.6 y 23.1.7

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.

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

23.1.6 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.

23.1.7 Con respecto al numeral 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".

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





Municipalidad de Santiago de Surco

23.1.9 Requerimientos de Estacionamiento Vehicular para Establecimientos Comerciales y de Equipamiento Según Uso

USOS	UN (01) ESTACIONAMIENTO CADA	
Supermercados, Autoservicios, Tienda por Departamentos	20	M2. del área techada total
Mercados o Micro mercados	20	M2 de área techada total
Ferias, Parques de Diversiones	10	M2. de área destinada al público
Cines, teatros, auditorios, coliseo de gallos u otros locales de espectáculos similares.	8	Butacas
Locales Culturales, Clubes, Instituciones y Similares	40	M2. del área techada total (1)
Locales de Culto, Iglesias, Instituciones Religiosas	16	Feligreses o asistentes (2)
Estadios, Locales deportivos con acondicionamiento para espectadores, incluyen los que se ubican en colegios, clubes u otras instituciones	10	Espectadores (3)
Instalaciones deportivas: Canchas, lozas deportivas, piscinas u otras instalaciones similares, techadas o sin techar.		(4)
Nidos, Colegios, Academias institutos, Universidades y Inst. de Post Grado		Ver normas específicas artículo del 24
Restaurantes	15	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
Hospitales, Clínicas, Sanatorios, Centros Médicos, Policlínicos, Postas Sanitarias y Emergencias (Locales con internamiento de pacientes)	20	M2. del área techada total
Centros Médicos, Policlínicos, (Locales sin internamiento de pacientes) y Laboratorios	40	M2. del área techada total
Consultorios Individuales	40	M2. del área techada total
Hoteles y Hostales de 4 o 5 estrellas	3	Dormitorios (5)
Hoteles y Hostales de 3 estrellas	4	Dormitorios
Apart Hotel	2	Dormitorios
Oficinas administrativas	20	M2. del área techada total (6)

(1) Se refiere a los estacionamientos permanentes para el personal administrativo y hábiles, para eventos sociales sólo se otorgará licencia si acredita contar con estacionamiento adicional a razón de 1 por cada 4 asistentes. Estacionamientos adicionales (Artículo 24).

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





Municipalidad de Santiago de Surco

una actividad económica independiente (escuelas de fútbol, fútbol, natación o cualquier otro deporte o el alquiler de las canchas o instalaciones para el uso de terceros).

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

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

23.1.10 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.

23.1.11 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 diferentes trámites de Licencia de Edificación y/o Anteproyecto en consulta, en coordinación con la Gerencia de Desarrollo Urbano o la que haga las veces de ésta, tomando en consideración el aforo del local.

23.1.12 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 Numeral 21.1.1

23.1.13 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.





Municipalidad de Santiago de Surco

Artículo 24.- REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES DESTINADOS A EQUIPAMIENTO

24.1. 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 Numeral 23.1.9 conjuntamente con los establecimientos de uso comercial, los locales que no figuren en las indicadas disposiciones serán determinados para cada caso específico por la Gerencia de Desarrollo Urbano o la que haga sus veces.

24.2. 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 Numeral 21.1.1

24.3. Centros de Educación Inicial (Nidos, Jardines).-

24.3.1 Cuando se trate de locales nuevos edificados para tal fin, o que se instalen en locales existentes mediante la remodelación de los mismos, deberán satisfacer la siguiente provisión de estacionamientos:

a. Estacionamiento permanente para el personal administrativo y profesorado, a razón de una plaza de estacionamiento por aula y un estacionamiento por cada 20.00 metros de área total techada del local (descontando aulas).

b. Estacionamiento para los padres de familia o personas que se dedican al servicio de transporte escolar (sólo en locales nuevos), se deberá dejar un retiro municipal de 6.00 metros de sección en todo el frente o frentes del terreno, en cualquier nivel de vía en la que se encuentre (Calle o Avenida). Este retiro deberá estar tratado con elementos de concreto y césped o Grass Block y deberá considerar veredas de acceso con un mínimo de 2.40 m de sección frente a las puertas de ingreso del local y pozos de un metro de diámetro para arborización cada 10 m. de frente. Los lotes con menos de 15 metros de frente en esquina, sólo considerarán este retiro en uno de sus frentes.

En caso de lotes con frente mayor o igual a 15.00 ml. podrá aplicar lo establecido en el Numeral 8.1.8.

24.4. Centros de Educación Básica - E1.-

Los Centros de Educación Básica E1, Colegios Primarios o Secundarios, deberán satisfacer la siguiente provisión de estacionamientos:

24.4.1 Estacionamiento permanente para el personal administrativo y profesorado; se deberá prever dentro del lote, una plaza de estacionamiento por aula y un estacionamiento por cada 20 metros de área destinada a la zona de administración, servicios y demás usos complementarios del Centro Educativo, no se consideran auditorios, coliseos u otras instalaciones que puedan tener actividad independiente de la estrictamente educativa, prestando servicio a terceros, para los que se deberá proveer el estacionamiento que les corresponda de acuerdo a la normatividad correspondiente.

24.4.2 Estacionamiento para los padres de familia o personas que se dedican al servicio de transporte escolar; se deberá dejar un retiro Municipal de 6.00 metros de sección en todo el frente o frentes del terreno, en cualquier nivel de vía en la que se encuentre (Calle





Municipalidad de Santiago de Surco

o Avenida). Este retiro deberá estar tratado con Grass Block y deberá considerar veredas de acceso con un mínimo de 2.40 m de sección frente a las puertas de ingreso de los estudiantes al local y pozos de un metros de diámetro para arborización cada 10.00 m. de frente.

En caso de lotes con frente mayor o igual a 15.00 ml. podrá aplicar lo establecido en el Numeral 8.1.8.

24.4.3 Estacionamiento para los padres de familia e invitados para las actuaciones, celebraciones o eventos; se deberá prever acceso vehicular a todas las canchas, lozas y campos deportivos con que cuente el colegio, a fin de utilizarlos como estacionamiento de vehículos.

24.5. Academias, Institutos o Escuelas Superiores De Educación Técnica o Profesional - E2.-

Los locales destinados a Academias, Institutos o Escuelas Superiores de Educación Técnica o Profesional, Centro de Idiomas y otros similares deberán considerar dentro del lote el siguiente requerimiento de plazas de estacionamiento:

24.5.1 Una plaza de estacionamiento por cada 10 alumnos, considerando para el cómputo el 100% del alumnado de atención simultánea, para el efecto se considera la capacidad total del local.

24.5.2 Dos plazas de estacionamiento por aula para el staff de profesores y auxiliares.

24.5.3 Una plaza de estacionamiento por cada 20 metros de área techada del local destinada a ambientes administrativos, servicios y otros complementarios de la educación (Área techada total menos el área destinada a las aulas).

24.6. Universidades, escuelas Superiores Militar o Policial - E3

Deberán considerar dentro del lote el siguiente requerimiento de plazas de estacionamiento:

24.6.1 Las Edificaciones nuevas, deberán proveer una plaza de estacionamiento por alumno, considerando el 30 % del alumnado de atención simultánea. Se entiende por Edificación nueva, aquella que se ubica aislada en un lote de terreno independiente, sin conexión directa ni colindancia a otro lote de la misma institución (institución educativa E3 existente a la fecha) o aquella que pertenezca a una institución nueva.

Igualmente deberán incluir en su diseño una bahía para vehículos, para el recojo de los alumnos, cuya capacidad será de 1 vehículo por cada 200 alumnos de atención simultánea en el local correspondiente.

24.6.2 Adicionalmente al estacionamiento para alumnos deberá preverse el estacionamiento para el personal de administración y profesorado, a razón de dos (2) estacionamientos por aula más uno cada 40 Metros del área correspondiente a las oficinas administrativas, sala de profesores, cafetería y demás locales de servicio al alumnado y profesorado. Los centros de investigación especializada, biblioteca, auditorios o coliseos cerrados para usos deportivos o multiusos, que pueden permitir un uso independiente de los alumnos matriculados e incluso de los horarios de clase, deberán calcularse, según cada uso, conforme lo establecido en la presente norma.





Municipalidad de Santiago de Surco

24.6.3.- Las ampliaciones, remodelaciones de Edificaciones de Educación Superior E3, que impliquen el incremento de alumnos deberán proveer una plaza de estacionamiento por alumno considerando el 15% del incremento de alumnos de atención simultánea. Las ampliaciones incluyen el caso de pabellones o locales nuevos, siempre y cuando se edifiquen en el mismo lote de locales existentes o en lotes colindantes acumulados a éste.

24.6.4.- Se considera alumnos de atención simultánea al equivalente al número de plazas consideradas en la totalidad de las aulas, laboratorios y demás ambientes destinados al uso educativo de funcionamiento simultáneo con que cuente el local.

24.7. Escuelas de Post Grado - E4.-

Las Escuelas de Post Grado, Especialización, Maestrías y similares, deberán considerar el siguiente requerimiento de plazas de estacionamiento:

24.7.1 Una plaza de estacionamiento por alumno, considerando el 100% del alumnado de atención simultánea, para el efecto se considera la capacidad total del local.

24.7.2 Adicionalmente al estacionamiento para alumnos deberá preverse el estacionamiento para el personal de administración y profesorado, a razón de dos (2) estacionamientos por aula más uno cada 20 Metros del área correspondiente a las oficinas administrativas, sala de profesores, cafetería y demás locales de servicio al alumnado y profesorado. Los centros de investigación especializada, biblioteca, auditorios o coliseos cerrados para usos deportivos o multiusos, que pueden permitir un uso independiente del los alumnos matriculados e incluso de los horarios de clase, deberán calcularse, según cada uso, conforme lo establecido en el presente Reglamento.

Artículo 25.- CLUBES DEPARTAMENTALES, SOCIALES O DEPORTIVOS "OU".-

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

25.1. Una (1) plaza de estacionamiento por cada 40.00 m². del área techada total correspondiente al área administrativa y de servicios,

25.2. 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).

25.3. Diez (10) plazas de estacionamiento por cada cancha deportiva

25.4. De contar con instalaciones para espectadores en las canchas deportivas, deberán considerar una plaza de estacionamiento por cada 8 espectadores deberán considerar una plaza de estacionamiento por cada 8 espectadores.

25.5. Las canchas deportivas de concreto deberán estar preparadas para el estacionamiento eventual en caso de realizar Eventos Sociales, que se permiten en el local de conformidad con el Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas del distrito.





Municipalidad de Santiago de Surco

Artículo 26- PROCEDIMIENTO DE CONSULTA VECINAL.

Procedimiento para efectuar las consultas vecinales:

Las consultas vecinales serán efectuadas por la administración a través de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro en los casos que así se establece y por los interesados para el caso de los Centros de Educación Inicial, de acuerdo al formato que se aprueba en el presente, la misma que será verificada por la citada subgerencia.

Ámbito de la consulta.- El ámbito materia de la consulta estará constituido por los predios ubicados sobre ambos frentes de la cuadra completa donde se ubica el predio que motiva la consulta vecinal, hasta las esquinas conformadas con otra vía vehicular, si la esquina quedara a menos de 50 metros de distancia se continuará en la siguiente cuadra, hasta las esquinas con vía vehicular siguientes, también se extenderá la consulta vecinal a los predios ubicados en la parte posterior del predio que motiva la consulta, sobre los predios que colindan por el fondo y diagonales al mismo.

Procedimiento de la consulta vecinal.- Se tendrá en cuenta la opinión de los propietarios y/o residentes, los que podrán expresar en forma directa en el momento de la consulta, consignando, los datos establecidos en el formato de consulta vecinal, debidamente firmando. Es obligación del residente del mismo hacer de conocimiento la existencia del documento de consulta al propietario del predio, quien puede emitir su opinión vía correo electrónico o mediante documento expreso presentado en la Mesa de Partes de los Centros de Atención Surcana "CAS" de la Municipalidad, en caso de ser contradictoria la opinión del residente y del propietario prevalecerá la opinión del propietario.

El plazo máximo para la recepción de estas opiniones es de 8 días hábiles posteriores a la entrega del documento de consulta en el predio, al propietario o residente del mismo. La opinión vía correo electrónico deberá contener los datos completos: nombre, ubicación del predio (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.

De no encontrarse el propietario o residente del predio hasta en una segunda visita a efectuarse en distintas horas y días, para que se considere encuestado el predio, se entregará el documento de la consulta a cualquier persona adulta residente en el predio, 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 predio y el teléfono fijo ubicado en el predio, para la verificación respectiva por la administración.

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 página 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.

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 predios comprendidos en el ámbito de la consulta no manifiestan su oposición en forma expresa.





Municipalidad de Santiago de Surco

ANEXO 1

LOTES QUE DEBEN CONSIDERAR OBLIGATORIAMENTE BAHIAS O REFÚGIOS VEHICULARES

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

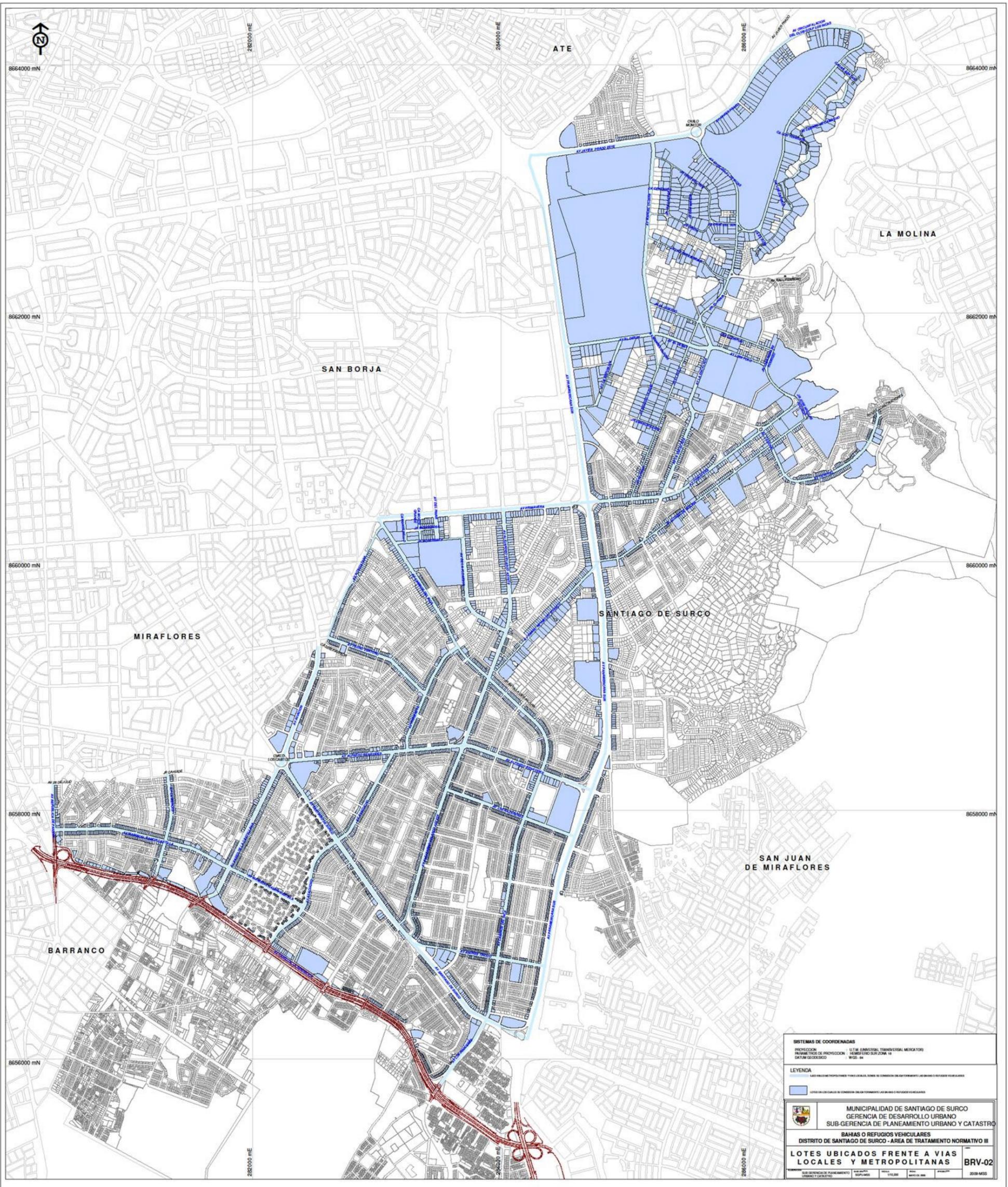




Municipalidad de Santiago de Surco

- Ca. Los Topacios (desde Av. Circunvalación del Club Golf Los Incas hasta el Jr. Cerros de Camacho).
- Ca. Los Zafiros (desde Av. Circunvalación del Club Golf Los Incas hasta el Jr. Cerros de Camacho).
- Ca. El Rubí (desde Av. Circunvalación del Club Golf Los Incas hasta el Jr. Cerros de Camacho).
- Jr Cruz del Sur (desde Av. Manuel Olgúin hasta Av. Club Golf Los Incas).
- Ca. Centauro (desde Av. Manuel Olgúin hasta el Jr. Vía Láctea).
- Jr. Orión (desde Av. Manuel Olgúin hasta el Jr. Cruz del Sur).
- Jr. Las Tres Marías (desde Av. Manuel Olgúin hasta el Jr. El Polo).
- Jr. El Cortijo (desde Av. Manuel Olgúin hasta el Jr. José Nicolás Rodrigo).
- Jr. Vía Láctea (desde el Jr. Cruz del Sur hasta el Jr. Orión).
- Jr. Osa Mayor (desde el Jr. Cruz del Sur hasta el Jr. Orión).
- Av. Manuel Olgúin (desde Av. El Derby hasta el Jr Emancipación).
- Av. Manuel Olgúin (desde Av. Javier Prado hasta la Av. EL Derby, solo en el lado oeste de la vía).
- Av. La República (desde Av. El Derby hasta Av. Panamericana Sur).
- Jr. Emancipación (desde Av. Manuel Olgúin hasta Jr. El Polo).
- Av. Central (desde la Av. Primavera hasta la Av. Los Constructores).
- Av. De la Floresta (desde Av. Alejandro Velasco Astete hasta Av. Primavera).
- Jr. Monterrey (desde la Av. Caminos del Inca hasta la Av. De la Floresta)
- Jr. Monterosa (desde la Ca. Monte Bello hasta Av. Del Pinar)
- Av. Del Pinar (desde Av. Primavera hasta el Jr. Monterrey).
- Ca. Monte Grande (desde Av. Primavera hasta Jr. Monterrey).
- Ca. Monte Bello (desde Av. Primavera hasta Jr. Monterrey).
- Av. Las Nazarenas (desde Av. Panamericana Sur hasta la Av. Alejandro Velasco Astete).
- Av. Andrés Tinoco (desde Av. Panamericana Sur hasta Av. Santiago de Surco).





SISTEMAS DE COORDENADAS	
PROYECCION: UTM	ESCALA: UNIVERSAL TRANSVERSAL MERCATOR
PARAMETROS DE PROYECCION: SANTIAGO SURCOSA 19	WGS 84
SISTEMA GEODESICO: SANTIAGO SURCOSA 19	WGS 84
LEYENDA	
LÍNEA AZUL: LÍNEA DE TRAZADO PARA CALLES, EN EL CASO DE CALLES DE TRAZADO CURVO LAS BAHÍAS O REFUGIOS VEHICULARES	
ÁREA AZUL: LOTES UBICADOS EN CONSERVA O SIN CONSERVA (ALTERNATIVAMENTE LAS BAHÍAS O REFUGIOS VEHICULARES)	
 MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO GERENCIA DE DESARROLLO URBANO SUB-GERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO	
BAHÍAS O REFUGIOS VEHICULARES DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO - AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III	
LOTES UBICADOS FRENTE A VIAS LOCALES Y METROPOLITANAS	
SUB GERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO	BRV-02 2019-MDS