

**Municipalidad de Santiago de Surco
Gerencia de Desarrollo Urbano**

DECRETO DE ALCALDÍA Nº 07-2006-MSS

**REGLAMENTO DE
PARÁMETROS URBANÍSTICOS
Y EDIFICATORIOS PARA
EL ÁREA DE TRATAMIENTO
NORMATIVO III**

Ordenanza Nº 912 - MML
Artículo 8º y Segunda Disposición Transitoria

NORMAS LEGALES

Santiago de Surco, junio 2006

**DECRETO DE ALCALDIA
Nº 07-2006-MSS**

Santiago de Surco, 14 de julio de 2006

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE SURCO

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú en su Artículo 194 modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, precisando la última norma indicada 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, conforme a lo dispuesto por el Artículo 195 inciso 6) 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, en el distrito de Santiago de Surco, vienen operando Centros de Educación Inicial y/o Básica, sin Licencia Municipal de Funcionamiento, y siendo una política permanente de esta Corporación de facilitar la formalización de todas las actividades urbanas, en el presente caso es necesario establecer los Parámetros Edificatorios mínimos de excepción que permitan a los Centros de Educación Inicial y/o Básica ingresar a la formalización;

Que, en ese contexto, es necesario reglamentar los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que registrarán en el distrito de Santiago de Surco, así como otorgar beneficios adicionales que requieren los Centros de Educación Inicial y/o Básica para su formalización;

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

Estando al Informe N° 290-2006-GDU-MSS, de la Gerencia de Desarrollo Urbano e Informe N° 606 -2006-OAJ-MSS, de la Oficina 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 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 mismo que contiene seis Títulos y 26 Artículos; Reglamento que forma parte integrante del presente Decreto de Alcaldía.

Artículo Segundo.- Aprobar 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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Otorgar un plazo excepcional de 180 días calendarios, de entrada en vigencia la presente norma, a todas las personas naturales y/o jurídicas promotoras de Centros de Educación Inicial y/o Básica, que se encuentren desarrollando actividades educativas en el distrito de Santiago de Surco, sin contar con la respectiva Autorización Municipal de Funcionamiento; a efectos que se adecuen al presente Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del distrito de Santiago de Surco.

Segunda.- Establecer que todas las personas que se acojan al Artículo precedente, y previa solicitud, se les otorgará una tolerancia máxima del 50% de las disposiciones establecidas en los Numerales 19.4.4 b), y 19.4.4 e), del Artículo 19; y los Numeral 25.3.1 a), y 25.4.1 del Artículo 25 del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios; asimismo, a las mencionadas personas no les serán aplicables las disposiciones contenidas en los Numerales 19.4.2, 19.4.4 a) del Artículo 19; Numeral 25.4.2 y 25.4.3 del Artículo 25 de la norma acotada; y una vez concluido el procedimiento, se otorgará la respectiva Autorización Municipal de Funcionamiento (consignándose en la misma, que no se autorizará ninguna ampliación, modificación o remodelación, que implique incremento de población escolar.

Tercera.- Vencido el plazo indicado en el Primera Disposición Transitoria, este Corporativo coordinara con la Municipalidad Metropolitana de Lima, sobre el cambio de Zonificación a E-1, de los inmuebles que sólo se hayan acogido a lo dispuesto en el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, y no a la tolerancia máxima; de conformidad a lo dispuesto en la Segunda Disposición Final de la Ordenanza N° 912, expedida por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Cuarta.- Disponer que todas las personas naturales y/o jurídicas promotoras de Centros de Educación Inicial, que deseen iniciar actividades educativas en el distrito de Santiago de Surco, podrán acogerse a los beneficios establecidos en la Primera y Segunda Disposición Transitoria del presente Decreto de Alcaldía.

Quinta.- Precisar que, las solicitudes de Refacción y Acondicionamiento; así como las de Autorización Municipal de Funcionamiento, de Centros de Educación Inicial y/o Básicas, que se encuentren en trámite, podrán acogerse a los beneficios establecidos en la Segunda Disposición Transitoria del presente Decreto de Alcaldía.

Sexta.- Suspender por el plazo de 180 días calendarios, todos los procedimientos sancionadores que se encuentren en giro, incluso los que se encuentren en la Oficina de Ejecutoria Coactiva, los mismos que se reactivarán previa verificación del no acogimiento al presente Decreto de Alcaldía.

Séptima.- La Gerencia de Fiscalización a través de las Sub Gerencias Inspecciones y sanciones, iniciarán las acciones correspondientes de fiscalización y sanción, una vez vencido el plazo establecido en el Artículo Primero de las Disposiciones Transitorias del presente Decreto de Alcaldía.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano, la Gerencia de Fiscalización, la Gerencia de Desarrollo Social y la Subgerencia de Defensa Civil, el cumplimiento del presente Decreto de Alcaldía.

Segunda.- El presente Decreto de Alcaldía entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.

CARLOS DARGENT CHAMOT
Alcalde

INDICE

TÍTULO I

- Artículo 1.-** NORMAS GENERALES
- Artículo 2.-** ESTRUCTURACIÓN URBANA
- 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.-** CONJUNTOS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES EN ZONA RDMB
- Artículo 16.-** TRATAMIENTO ESPECIAL DE LA PARCELACIONES SEMIRÚSTICAS
- Artículo 17.-** DEL TECHO, AZOTEA Y SUS AIRES EN EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL

TÍTULO III

- Artículo 18.-** PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LAS ZONAS COMERCIALES

TÍTULO IV

- Artículo 19.-** PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO

TÍTULO V

- Artículo 20.-** NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS

TÍTULO VI

- Artículo 21.-** PARÁMETROS PARA LA PROVISIÓN DE ESTACIONAMIENTOS
- Artículo 22.-** PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO
- Artículo 23.-** REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES UBICADOS EN ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL
- Artículo 24.-** REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES DE USO COMERCIAL
- Artículo 25.-** REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES DESTINADOS A EQUIPAMIENTO

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 las 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 en la Ordenanza N° 912-MML publicada en el diario oficial El Peruano en fecha 3 de marzo de 2006 y de conformidad con lo establecido en el Artículo 8° de la misma Ordenanza.

1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.-

El ámbito de aplicación de los parámetros urbanísticos y edificatorios que se aprueban está constituido por el sector del distrito de Santiago de Surco comprendido en el Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana.

1.3. DEFINICIONES.-

Para su aplicación 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.- Superficie cubierta sobre el lote (nivel 0.00 o primer piso), por la proyección de todos los techos, volúmenes, o cualquier otro elemento de la edificación, a cualquier altura que se encuentre, no se consideran las cornisas, balcones y jardineras voladas descubiertas.

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

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

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, la municipalidad determina el alineamiento de fachada. Los Jardines de Aislamiento se encuentran expresamente establecidos en los planos que aprueban las secciones viales de las habitaciones urbanas.

1.3.6 Jardinera volada.- Elemento arquitectónico para contener plantas de diversos tipos con fines ornamentales, estructurado sobre alfeizar o muros, no se consideran jardineras voladas las ejecutadas sobre la proyección del techo.

1.3.7 Área Neta Mínima por Unidad de Vivienda.- Es el área de la unidad de vivienda incluido muros y circulaciones. No incluye garajes, jardines, patios, terrazas, jardineras ni balcones, techados o no, áreas de dominio común, los ambientes de dominio exclusivo

en la azotea, ni los depósitos o garajes en el semisótano o sótano, estén o no integrados físicamente al departamento. Concepto aplicable únicamente a las unidades de vivienda que conforman edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales (dos o más viviendas).

1.3.8 Línea de Fachada.- Línea virtual ubicada en la parte posterior del retiro municipal que establece el inicio de la zona edificable dentro del lote exista o no edificación sobre la misma.

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

1.3.10 Vivienda Bifamiliar.- Edificación de dos viviendas construidas una sobre otra, al lado de la otra o integradas. El diseño de las mismas no debe permitir la subdivisión de hecho del lote urbano sobre el que se ubica, el que constituye una propiedad común (se tipifica como Vivienda Multifamiliar en el RNE).

1.3.11 Vivienda Multifamiliar.- Dos o más viviendas que constituyen una sola edificación sobre un lote urbano de propiedad común.

1.3.12 Conjunto Residencial.- Los Conjuntos Residenciales están constituidos por edificaciones independientes, unifamiliares, multifamiliares o mixtas, ejecutadas sobre un terreno urbano, cuya propiedad es común a todos los propietarios de las unidades de vivienda que lo conforman.

1.3.13 Quinta.- Es el conjunto de viviendas unifamiliares o bifamiliares con terrenos y aires de dominio exclusivo, que cuentan con acceso desde la vía pública a través de pasajes y/o patios de dominio común.

Artículo 2.- ESTRUCTURACIÓN URBANA.-

Con la finalidad de dar un tratamiento diferenciado a la aplicación de las normas de zonificación, Lima Metropolitana ha sido organizada en Áreas de Tratamiento Normativo, caracterizadas por diferentes grados de homogeneidad en la distribución y tendencia de los usos del suelo urbano, por patrones diferenciados del asentamiento residencial y por diversos indicadores sociales, económicos y ecológicos.

El Área de Tratamiento Normativo III, materia del presente texto reglamentario 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 de Estructuración Urbana que forma parte de la presente reglamentación, Plano N° PE01-2006-MSS.

2.1.1 Cuando en el presente Reglamento se establecen normas para el Área de Tratamiento Normativo III sin establecer Secciones de Tratamiento Diferenciado o Subáreas, se entiende que rigen para la totalidad del Área de Tratamiento Normativo, en igual forma cuando se especifica una Sección de tratamiento Diferenciado o Subárea (IIIB) o (IIIC2) significa que la norma rige exclusivamente para esa Sección o Subárea en su totalidad.

Artículo 3.- ZONIFICACIÓN.-

En el distrito de Santiago de Surco, rige el Plano de Zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 912 MML, en base al cual se ha elaborado el plano de

zonificación a nivel de lote urbano, que forma parte del presente Reglamento como Plano N° PZ01-2006-MSS.

3.1. Zonas.-

En el Plano de Zonificación se han delimitado las distintas Zonas mediante colores claramente diferenciados, a cada zona corresponde un color de conformidad con la leyenda que figura en el mismo plano, los colores identifican las zonas no se requiere que necesariamente se ubique la denominación escrita sobre ella. Las zonas establecidas en la Zonificación de Santiago de Surco 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

Son aquellas zonas residenciales que permiten la construcción de edificios multifamiliares con alturas hasta de 10 pisos según el área de lote y el Plano de Alturas vigente.

b. Zonas Residenciales de Densidad Media - RDM

Son las zonas caracterizadas por el uso residencial unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar con alturas hasta de 8 pisos según el área de lote y el Plano de Alturas vigente.

c. Zonas Residenciales de Densidad Baja - RDB

Son las zonas caracterizadas por el uso residencial unifamiliar o multifamiliar con alturas promedio de 3 a 4 pisos, con un máximo de 5 pisos en zonas expresamente señaladas en el Plano de Alturas vigente.

d. Zonas Residenciales de Densidad Muy Baja - RDMB

Son las áreas calificadas como tales de uso exclusivamente unifamiliar y alturas no mayores de 2 pisos.

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, ubicados en zonas estratégicas relacionadas con el resto de la ciudad por vías de nivel metropolitano, caracterizados 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, bazares, tiendas especializadas, centros de esparcimiento, sucursales bancarias e instituciones de crédito, etc.

En el distrito de Santiago de Surco existe un centro comercial de esta categoría establecido como Área Estratégica de Nivel Metropolitano.

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, y a prestar servicios de mediana magnitud generalmente de mediana frecuencia de uso.

También se consideran con este nivel de comercio "CZ" los predios ubicados en zonas residenciales que sean compatibles de conformidad con el literal D.1. del Anexo N° 02 de la Ordenanza N° 912-MML.

c. Zona de Comercio Vecinal - CV

Son los centros comerciales de nivel vecinal o de barrio, se caracterizan por contar con estacionamiento en la vía pública a la que dan frente y por la comercialización de 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 a la que dan frente 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.

Teniendo en cuenta el nivel de servicio de este tipo de Comercio Vecinal CV, en todos los casos a que se ha hecho referencia en el presente literal, se podrá habilitar para dicho fin, como máximo, la totalidad del primer piso de la edificación, el resto de los pisos de acuerdo a la altura máxima permitida estarán destinados a 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, con los servicios urbanos y en general todos los usos distintos del 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.

c. Equipamiento Educativo - E

El Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del sector III del distrito de Santiago de Surco señalan los siguientes niveles educativos:

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

El Plano de Zonificación recoge el equipamiento educativo existente, la propuesta de nuevos locales deberán 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, el Plano de Zonificación recoge los locales existentes en actual funcionamiento, los nuevos centros de salud a proponer 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

El Plano de Zonificación aprobado con la Ordenanza N° 912-MML establece las zonas que por alguna condición singular deben ser materia de una Reglamentación Especial.

3.2. Usos Permitidos.-

Para establecer los usos permitidos en cada zona, se aplicarán: El Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas y el Cuadro de Niveles Operacionales y las normas del presente texto reglamentario.

La compatibilidad con la zonificación en el caso de los Usos Especiales "OU" la determinará la Municipalidad 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 de considerarse actividades que puedan perturbar la zona residencial del entorno al alterar el medio ambiente circundante, mediante una consulta vecinal.

3.3. Densidades.-

3.3.1 En Habilitación Urbana.-

Es la resultante de aplicar los parámetros urbanísticos mínimos establecidos para cada zona: área de lote normativo y frente mínimo, considerando 5 habitantes/lote unifamiliar, en los lotes para uso multifamiliar será la resultante de aplicar los parámetros edificatorios correspondientes, de acuerdo al área del lote.

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

a. Es la resultante de considerar 5 habitantes por unidad de vivienda cualquiera sea el área y características de ésta. El número de viviendas se determina aplicando los parámetros edificatorios correspondientes a la Zonificación Residencial en la que se encuentra el predio, referidos a: Área Libre Mínima, Altura Máxima de Edificación y Área Neta Mínima por Unidad de Vivienda.

b. Se podrá optar por 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 texto reglamentario, 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.

La presente norma no se aplica en las Zonas RDMB de las Sección de Tratamiento Diferenciado IIIA, en las que solo rige, para la totalidad de las unidades de vivienda, el Área Neta Mínima establecida en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

c. Teniendo en cuenta que estos parámetros, Área Libre Mínima, Altura Máxima de Edificación y Área Neta Mínima por Unidad de Vivienda son sumamente importantes para el control de la densidad y la calidad residencial en el distrito, **No Tienen Tolerancia**, deberán aplicarse las dimensiones mínimas establecidas o mayores e igualmente los porcentajes de distribución del área mínima de las viviendas deberán ser iguales o mayores a los porcentajes mínimos establecidos cuando no sea posible aplicarlos con exactitud.

La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos deberá verificar el estricto cumplimiento de lo establecido en el párrafo precedente al dictaminar los Proyectos arquitectónicos.

Artículo 4.- ALTURAS

El Plano de Alturas de Edificación, aprobado mediante Ordenanza N° 265-MSS, incorpora a nivel de lote, las

alturas aprobadas, por la Ordenanza Metropolitana N° 912-MML, para los Ejes y Sectores de Nivel Provincial y establece las alturas en los Ejes y Sectores de Nivel Distrital, dentro de los Rangos aprobados en los cuadros que figuran como Anexo N° 02 (Cuadros N° 01 y N° 02) de la misma Ordenanza.

4.1. Aplicación del Plano de Alturas Máximas de Edificación:

Las alturas establecidas en el Plano de Alturas Máximas de Edificación están indicadas en número de pisos y en metros lineales, consideran la posibilidad de ejecución de un semisótano adicional al número de pisos máximo indicado, siempre que no se exceda la altura establecida en metros.

La lectura de las alturas máximas se efectuará de la siguiente manera:

4.1.1 En la Línea de Fachada

a. En zonas destinadas a uso Residencial y Comercio Vecinal CV, en la línea de fachada se aplicará el número de pisos señalado en el Plano de Alturas.

No se considerará para el cómputo del número de pisos máximo el primer piso cuando esté destinado exclusivamente a estacionamiento permitiéndose, adicionalmente, sólo el hall de ingreso y las circulaciones verticales de acceso a los pisos superiores. Siempre que no exceda la altura en metros normada.

En los Conjuntos Residenciales se aplicará la presente norma a los bloques con frente a la vía pública.

b. En zonas residenciales los pisos tendrán un máximo de 3.00 metros de altura. los pisos que superen esta altura serán considerados como doble altura o el número de pisos que corresponda según la altura propuesta. La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos podrá evaluar y aceptar alturas hasta de 4.00 metros en casos especiales, cuando el diseño arquitectónico de los espacios lo amerite.

4.1.2 En el interior del lote

En el interior del lote se tomará en cuenta sólo la altura en metros a partir de una profundidad equivalente al doble del retiro municipal y en vías con retiro cero o con jardines de aislamiento se considerará a partir de de una profundidad mínima de 3.00 metros medidos desde la línea de propiedad colindante con la vereda. Esta norma se aplicará exista o no edificación a partir de la línea de fachada. Los espacios libres que se generen por la diferencias de alturas podrán ser utilizadas solo como terrazas (sin ningún tipo de cobertura).

4.1.3 En zonas destinadas a uso de Comercio Zonal CZ o en zona residencial frente a vías compatibles con el uso de Comercio Zonal CZ, no se aplicará la altura máxima en pisos solo será aplicable la altura en metros a nivel de la línea de fachada. En estas zonas cuando el 100% de la edificación este destinada para uso comercial y el primer piso para uso exclusivo de estacionamientos, podrá incrementarse la Altura máxima en 2.00 metros.

4.1.4 La altura de la edificación en la línea de fachada o en la parte interior del lote no podrá sobrepasar la altura máxima de edificación en pisos que corresponda a la zona en la que se encuentra el predio, según lo establecido en los cuadros N° 01 y 02 del anexo N° 02 de la Ordenanza N° 912-MML, ni la altura establecida en metros en el Plano de Alturas, con excepción de lo establecido en el numeral 4.1.3 y las edificaciones que correspondan a la azotea.

4.2. Altura máxima según la pendiente del terreno

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

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 verticalmente sobre la línea de propiedad del frente, siguiendo la rasante de la vereda, y sobre el límite de propiedad por el fondo del terreno siguiendo la pendiente natural del mismo, creando entre ambos frentes, a la altura máxima establecida en metros, líneas virtuales que no deberán ser sobrepasadas por las edificaciones, salvo las siguientes excepciones:

a. Cuando la altura en metros entre la línea virtual y la topografía del terreno sea menor a la normada, prevalecerá la altura normativa en pisos aunque sobrepase la línea virtual, para el efecto se considera la edificación sobre el terreno natural, con las excavaciones necesarias para la conformación de la plataforma de cimentación.

b. En los terrenos con pendiente descendente sobre la horizontal se mantendrá la altura en pisos normada desde la línea de fachada hasta una profundidad equivalente a la altura normada en metros, permitiéndose hacia abajo, los pisos que admita el uso racional del terreno, sin mayores excavaciones que las necesarias para la conformación de la plataforma de cimentación, a partir de este punto rige el criterio de las líneas virtuales establecido en el presente numeral.

4.3. Criterio Predominante

El criterio predominante para determinar las alturas máximas, es el de mantener la homogeneidad del perfil urbano, en base al Plano de Alturas. La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos 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:

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

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 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.

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

4.4.2 Las Alturas máximas indicadas en el Plano de Alturas, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo. En lotes menores se aplicará la altura correspondiente a la calificación inmediata anterior. Para los lotes de uso comercial se considerará un área equivalente a la de los lotes residenciales del entorno a efectos de calcular la altura máxima permitida.

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 (13.50 ml) en lotes que tengan 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 13.50 m. o 16.50 m.

b. 5 pisos (16.50 m.), en las zonas comerciales CV expresamente consignadas en el plano de Zonificación.

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 a la que da frente el lote, según el Plano de Alturas.

4.4.6 Sobre los lotes con frente a la futura vía expresa del Paseo de la República solo podrá edificarse 10 pisos (31.50 m.), según lo establecido en el Plano de Alturas, 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. Precursores, Av. Surco, Av. Ayacucho, Av. La Castellana, Av. La Merced o Av. República de Panamá.

De no cumplirse con la condición indicada, solo 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 de Las Palmas y helipuertos, estará determinada en el Reglamento del sector correspondiente.

Artículo 5.- TRATAMIENTO DE ÁREAS LIBRES

5.1. Las áreas libres, destinadas a recreación pasiva, áreas verdes o jardines ornamentales, habilitados sobre sótanos o semisótanos destinados a estacionamiento, serán computables para los efectos del cumplimiento de los porcentajes mínimos de área libre y/o área verde, con la excepción establecida en el numeral 16.3.2 referido a las edificaciones a ejecutarse sobre lotes habilitados en parcelas simirústicas. Para este efecto el área verde deberá tener como mínimo 0.50 metros de profundidad para la conformación de los suelos necesarios para el sembrío y mantenimiento de los jardines.

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), sin mediar entre ambas una vía 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 Conjunto Residencial, que se ejecuten en lotes mayores de 1,000 m². es obligatorio reservar un área equivalente a la mitad del área libre mínima como área verde, destinada exclusivamente a jardines y arborización. A su vez, el 50% de esta área verde deberá conformar una o varias superficies concentradas de uso común, en módulos con un área mínima de 300 m², y con 10 ml. en su dimensión mínima, salvo que la obligación sea menor. 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 El uso de la unidad de vivienda para el ejercicio profesional individual del residente del predio, ocupando para dicha actividad un máximo de 40 m², manteniéndose el uso predominante de vivienda, debiendo funcionar a puerta cerrada y sin anuncio o letrero en el exterior.

6.1.2 El uso de la unidad de vivienda para 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, con las condiciones, niveles operacionales y restricciones normadas en el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas en el distrito y el Cuadro de Niveles Operacionales, manteniéndose el uso predominante de vivienda, debiendo funcionar a puerta cerrada y sin anuncio o letrero en el exterior.

Se considera "uso predominante de vivienda", a que se refieren los numerales precedentes, cuando el área destinada a vivienda es mayor que la destinada al uso complementario, en los porcentajes y áreas máximas que se establecen en el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas.

6.1.3 En la Sección de Tratamiento Diferenciado IIIC, los lotes ubicados en esquina con frente a avenida colectora o de mayor jerarquía o a vías locales de 22 metros o mayor sección, podrán optar por el uso comercial CV.

6.1.4 Los predios calificados con Uso Residencial sobre los que sea aplicable el Concepto de Colindancia de Usos que se establece en el Artículo 9º de la Ordenanza N° 912-MML.

El Concepto de Colindancia de Usos se aplica a los predios calificados con Uso Residencial en las siguientes condiciones:

a. Colindantes lateralmente a una edificación de uso distinto, existente y autorizado, 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.

b. Con colindancia posterior al predio de uso distinto, existente y autorizado, solo cuando el lote residencial se acumule registradamente al lote matriz de uso distinto con el fin de ampliar o regularizar la ampliación de las instalaciones del local.

El principio de colindancia posterior, no es aplicable para lotes de propietarios distintos ni para usos independientes.

En ambos casos, literales (a y b) cuando por el Concepto de Colindancia se afecta una vía lateral o posterior a la que dan frente predios de uso exclusivo residencial, se aplicarán las normas de protección al uso residencial que se establecen en el numeral 7.2 del presente Texto Reglamentario.

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

6.1.5 Los lotes con zonificación 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 establecido en la Ordenanza N° 912-MML. Estos corredores urbanos mantienen las condiciones urbanísticas (sección de vías, alturas, retiros) que rigen al uso residencial, no siendo exigible la obligatoriedad del uso Residencial.

6.1.6 Las edificaciones con uso comercial, que a la fecha se ubican en zonificación residencial en las Secciones de Tratamiento Diferenciado IIIB o IIIC, ejecutadas al amparo de las disposiciones que normaron la zonificación antes de la vigencia del Plan Urbano Distrital aprobado con la Ordenanza N° 181-MSS (03/03/2004), que tengan declaratoria de fábrica para uso comercial, mantendrán el uso comercial con de 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.

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 ubicados en las zonas de tratamiento diferenciado IIIA y IIIB1, originalmente destinados a uso residencial, que en mérito de la compatibilidad que establece el literal D del anexo N° 02 de la Ordenanza N° 912-MML, admiten el uso comercial, al momento de tramitar: Licencia de Obra nueva o de Remodelación o de Acondicionamiento para obtener Licencia de Funcionamiento en edificaciones existentes, deberán presentar un estudio que considere las medidas de mitigación de los impactos 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 den a vías de uso exclusivo residencial, no deberán tener accesos directos de ningún tipo (vehicular ni peatonal) por este o estos frentes y de tener cerco éste deberá tener 3m. de altura como mínimo, los cercos perimétricos laterales, en las colindancias con las edificaciones de uso residencial, deberán tener la altura mínima necesaria para no afectar la calidad residencial de las edificaciones vecinas.

Por excepción se permitirán puertas peatonales de salida de emergencia cuando el Delegado Ad Hoc de Defensa Civil, ante la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos 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 aun en los lotes que por la compatibilidad de uso se permita el uso comercial. La exigencia se efectuará de acuerdo con los siguientes parámetros:

8.1.1 En Vía Local: 3 m.

8.1.2 En Vía Colectora o de mayor jerarquía, así como en Vías Locales de 22 m. o más de sección: 5 m.

8.1.3 En zonas RDMB todas las vías: 5 m.

8.1.4 En las urbanizaciones con jardín de aislamiento expresamente 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 a la construcción de muros de contención sobre la vía pública de acceso, los muros de contención no están afectos al retiro municipal, en estos muros se pueden habilitar ingresos a cocheras o depósitos. el retiro municipal de las edificaciones se considera sobre la plataforma del acceso principal.

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.

8.1.7 En las zonas habilitadas expresamente 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. En las zonas que no cuenten con la sección vial comercial se exigirá un retiro frontal mínimo de 5.00 m. en cualquier tipo de vía en el que se encuentre, para ser dedicado a estacionamiento, estas condiciones se mantienen aunque se opte por el uso residencial en el 100 % de la edificación.

8.2. Edificación en Retiro

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, Sub-estaciones eléctricas y Almacenamiento enterrado de GLP o líquidos combustibles, instalaciones que deberán quedar en su totalidad en el subsuelo bajo el nivel 0.00 (nivel de vereda) y ocupar la sección del retiro destinada a estacionamiento, en ningún caso la destinada a área verde jardín o arborización, según las restricciones establecidas en el presente Reglamento.

b. La caseta de guardiania deberá ceñirse al diseño y características, que se establecen en la Ordenanza N° 242-MSS, 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.

Entiéndase como Techos Ligeros los que cumplen con los siguientes requisitos:

c.1 Que estén destinados en forma exclusiva a dar protección contra inclemencias del clima a terrazas, jardines o estacionamiento de vehículos.

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

c.3 Que la cobertura esté apoyada en columnas de madera o fierro y/o sobre la estructura de la edificación, muros laterales y/o muro frontal.

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

c.5 Que la superficie de la cobertura (techo) sea de material ligero y desmontable (tejas, calaminas, planchas comerciales de distinto tipo para dicho fin)

c.6 Que 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 Que 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 para los efectos del procedimiento de aprobación a seguir.

d. Cercos delanteros opacos, salvo los casos expresamente 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 Estas obras, en edificaciones ejecutadas, se considerarán como "Acondicionamiento" para los efectos de su autorización.

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

8.2.4 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

En las Secciones de Tratamiento Diferenciado IIIA y IIIB, en cualquier zonificación que se encuentre, toda edificación que se proponga con más de tres pisos cuando afecta, por el registro visual, áreas libres privadas destinadas a recreación u ocio, como jardines, terrazas o lozas deportivas, de residencias unifamiliares, individuales, en conjuntos o quintas, colindantes, 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 hasta una altura de 6.00 m. con muro de material noble (concreto o ladrillo aporticado) a partir de dicha altura podrá proponerse otros materiales opacos debidamente acabados por ambas caras, con la altura suficiente para impedir el registro visual y garantizar 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 hasta una altura que impida el registro visual a las áreas materia de protección desde los vanos del tercer piso, incluya o no semisótano, con muro de material noble (concreto o ladrillo aporticado), los pisos superiores deberán estar retirados bajo un ángulo de 45°, hasta el sexto piso inclusive en caso de permitirse alturas mayores. Las terrazas que se generan por la aplicación de lo establecido en el presente numeral, deberán cerrarse con parapetos opacos de 1.50 m. de altura como mínimo.

9.1.3 Elementos Arquitectónicos.- Elementos permanentes especialmente diseñados que impidan el registro visual a las áreas libres materia de protección y garanticen la privacidad de las propiedades colindantes.

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.

9.2. Cualquier solución que se proponga, además de garantizar la privacidad de las áreas señaladas en el artículo 9, deberán garantizar su permanencia y la calidad de los acabados por ambos lados, lo que será evaluado por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, para lo cual, se deberá presentar, los 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.

9.3. Las remodelaciones o ampliaciones que eleven una edificación sobre los tres pisos y afecten con ello las áreas materia de protección visual, igualmente deberán proponer una solución que impida el registro visual.

9.4. En el Área de Tratamiento IIIC, cuando el registro visual afecta las áreas materia de protección, a que se refiere el presente artículo, los pozos de luz o retiros

posteriores o laterales deberán cerrarse hasta los 4.50 m. de altura.

9.5. Las normas señaladas en los numerales precedentes no rigen cuando los predios colinden con terrenos sin construir, edificaciones multifamiliares, conjuntos residenciales, lotes o edificaciones comerciales, o áreas libres en viviendas unifamiliares destinadas a zonas de servicio, lavanderías u otros, en general con espacios distintos de los específicamente establecidos en el presente artículo 9.

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 y/o Bifamiliar.

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

10.2. La presente norma no es de aplicación en las urbanizaciones: Cerros de Camacho, Los Álamos, Las Laderas, Casuarinas Sur y las urbanizaciones integradas en la Asociación Las Casuarinas y la Calle Las Turmalinas.

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

10.4. Los lotes con frente a vía de acceso único y área matriz superior al lote normativo de la zona, podrán considerar tantas viviendas unifamiliares o bifamiliares como numero de veces contenga el lote matriz al área mínima del lote normativo (no se consideran decimales).

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 el presente Reglamento, El Reglamento Nacional de Edificaciones o cualquier otra disposición, norma o reglamento vigente, que regule en alguna forma la edificación urbana.

Es de responsabilidad de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos hacer cumplir en anteproyectos o proyectos las normas del presente Reglamento, sin tolerancia los parámetros que así se establecen y con un criterio técnico muy estricto los demás.

TÍTULO II

Artículo 12.- PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES.

12.1. Uso.-

En las zonas residenciales el uso genérico es el Residencial en sus distintas modalidades: Unifamiliar, Bifamiliar, Quintas, Multifamiliar y Conjunto Residencial, regulado por los parámetros del presente Texto Reglamentario.

12.2. Usos Compatibles.-

En las Zonas Residenciales, solo podrán ubicarse usos compatibles en estricta concordancia con lo establecido en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, 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.	Área libre mínima (% del lote) (1)	Área neta mínima por unidad de vivienda (m2) (2)	
IIIA	RDDB (3)	De 1,500m2. 50% Mínimo	25	80	200	
		De 1,000m2. 30% Mínimo				
		De 2,000m2. Saldo (4)				
	RDDB	1000	20	75	200	
	RDB (5)	1000	20	50	200	
	RDB (6)	450	15	40	160	
IIIB1	RDM (5)	450	15	40	110	
	RDA (5)	600	15	40	100	
	RDB	300	10	40	110	
IIIB2	RDM	450	15	40	100	
	RDA	600	15	40	90	
	RDB	180	7.5	30	100	
IIIC1	RDB	300	10	40	100	
	RDM	450	15	40	90	
	RDA	600	15	40	80	
IIIC2	RDA	600	15	40	80	
	RDB	160	7.5	30	90	
	RDM	450	15	40	90	
		RDA	600	15	40	80

- Se podrá reducir el porcentaje de área libre de los lotes en esquina en un 25% de lo normado, siempre que se resuelva adecuadamente los aspectos de iluminación y ventilación natural. (ver nota 5)
- Área neta mínima en el 50% de las unidades de vivienda, para el saldo se puede optar por dimensiones menores de conformidad con lo establecido en el numeral 3.3.2 b.
- Los porcentajes a aplicar para la determinación del número de lotes mínimo en cada rango no admiten tolerancia y las habilitaciones nuevas, que se ejecuten al amparo de la presente reglamentación, no permitirán la subdivisión de lotes. Limitación que se establecerá en la Resolución que apruebe la Habilitación Urbana y deberá inscribirse como carga en cada lote al momento de la independización de éstos en los Registros públicos.
- En las habilitaciones en ladera zonificadas como RDDB se permitirán lotes con áreas diferenciadas según los porcentajes que se indican en el presente cuadro. (ver Numeral 14.2)
- Parámetros aplicables a las parcelas o lotes habilitados como lote único, conformantes de las Parcelaciones Semirústicas, según la habilitación urbana original. En las Parcelaciones los Granados, El Derby, El Vivero, San Jacinto y Santa Teresa. No es de aplicación la reducción en el área libre establecida en la nota (1), Están afectas al tratamiento especial que se establece en el Artículo 16 del presente texto normativo.
- Aplicable a lotes existentes a la fecha de aprobación del presente Reglamento, resultantes de la subdivisión o habilitación urbana de parcelas rústicas o semirústicas en lotes menores de 1,000.00 metros cuadrados.

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. Podrá ejecutarse en cualquier zona residencial y en zona comercial CV, siempre que el lote sobre el que se edificará tenga como mínimo 1000 m2.

13.3. En los Conjuntos Residenciales se podrá considerar tantas edificaciones independientes, sean estas unifamiliares, multifamiliares o mixtas, como lotes normativos contenga el lote matriz, es decir el número

resultante de dividir el área del lote matriz (lote habilitado) entre el área del lote normativo.

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.

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 se rigen del Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que figura en el Numeral 12.3. del presente Texto Reglamentario, según la zona en la que se ubica.

Artículo 14.- CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA RDDB

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 RDDB solo se permite Viviendas Unifamiliares o Conjuntos Residenciales Unifamiliares.

14.2. Dimensiones del Lote.-

14.2.1 En las habilitaciones urbanas, tratándose de terrenos de topografía accidentada, el área útil estará constituida por lotes de diferentes áreas, para adecuarse a las características del terreno, según los porcentajes establecidos en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

14.3. Altura de Edificación.-

La altura máxima de edificación será para todos los casos de dos pisos 6.00 m. medidos desde el nivel de la plataforma de cimentación.

14.4. Área Libre.-

El porcentaje de área libre mínima de 80 % rige para los lotes unifamiliares así como para los Conjuntos Residenciales Unifamiliares.

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:

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

14.5.2 Retiros Laterales y Posterior:

- En lotes unifamiliares: 3 m.
- En los Conjuntos Residenciales Unifamiliares, las viviendas tendrán un retiro lateral mínimo de 3 m. y posterior mínimo de 6 m. con relación a los linderos del lote virtual en el que se ubican.

14.6. Acceso Vehicular.-

14.6.1 Las Vías públicas tendrán una sección mínima de 10.00 m. con 6.00 m. de calzada y 2.00 m. de bermas a cada lado de la calzada.

14.6.2 Las Vías privadas de acceso a las unidades de vivienda que conforman un conjunto residencial unifamiliar, tendrán una sección mínima de 9.00 m. con

6.00 m. de calzada y 1.50 m. de bermas laterales a cada lado de la calzada.

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

14.6.4 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.

14.6.5 En el tratamiento de los pavimentos deberán diferenciarse las circulaciones peatonales de las vehiculares.

Artículo 15.- CONJUNTOS RESIDENCIALES UNIFAMILIARES EN ZONA RDMB.-

15.1. En los Conjuntos Residenciales Unifamiliares, la totalidad del área libre es de propiedad común, sólo para efectos de la ubicación de las viviendas se podrán considerar lotes denominados "virtuales" por tratarse de delimitaciones teóricas.

15.2. Sólo se permitirá la edificación de una unidad de vivienda por cada lote, sea éste real o virtual.

15.3. El Conjunto deberá tener unidad y calidad arquitectónica. Podrá edificarse por etapas, debiendo contar con el proyecto integral aprobado en el que se establezcan claramente las etapas a realizar, así como los lotes virtuales dentro de los que se emplaza cada unidad de vivienda.

15.4. En los Conjuntos Residenciales Unifamiliares, que por lo accidentado de la topografía no sea posible considerar para los lotes virtuales las mismas características de los lotes reales (frente y área de lotes según lo establecido en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que figura en el Numeral 12.3. del presente Texto Reglamentario), el área total del lote matriz se dividirá entre 1,500 m. que constituye el área del lote normativo preferente, para determinar el número máximo de lotes virtuales a considerar en el Conjunto Residencial, las características de cada lote virtual y de las viviendas unifamiliares a considerar en cada uno, serán las siguientes:

15.4.1 Los lotes virtuales tendrán un área mínima de 750.00 m². y un frente mínimo de 20 m.

15.4.2 Sobre los lotes virtuales las viviendas unifamiliares ocuparan un área techada máxima de 200 m². y el conjunto de área techada más área libre de uso exclusivo no deberá sobrepasar los 300.00 m². constituyendo el saldo parte del área libre de uso común.

15.5. El área techada de cada vivienda unifamiliar (numeral 1.3.2) más sus áreas libres de uso exclusivo podrá independizarse del área total del lote matriz, con el fin de constituir terreno de propiedad exclusiva del propietario de la vivienda,

15.6. La totalidad de las áreas libres del conjunto constituyen área de propiedad común de todos los propietarios de las viviendas que lo conforman.

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

15.8. Cercos.-

Los cercos deberán ubicarse en la línea de fachada, dejando libre, el retiro municipal, el que deberá ser tratado paisajísticamente.

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

15.9. Del Tratamiento Arquitectónico de las Edificaciones.-

Todas las elevaciones, techos y azoteas de las edificaciones deberán tratarse arquitectónicamente,

tanto en lo referido a su composición formal como a los materiales, acabados y colores, por estar expuestos a registro visual desde cualquier punto del Conjunto y formar parte del paisaje urbano, quedando terminantemente prohibido el uso de los techos o azoteas como depósitos, almacenes u otros, que atenten contra el ornato de la zona.

15.10. Seguridad.-

Por estar ubicados en terrenos con fuerte pendiente y zonas escarpadas, los proyectos de los conjuntos residenciales unifamiliares deberán ser aprobados por los delegados Ad-Hoc de INDECI y el Cuerpo General de Bomberos, y de considerar vías interiores, se deberá contar con informe favorable de la Subgerencia de Vialidad y Transporte de la municipalidad.

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

15.11. 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, esta obra es obligatoria en el proceso de Habilitación Urbana, sin cuya recepción previa no se otorgará la recepción de la habilitación urbana ni la conformidad de obra a las viviendas.

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

Artículo 16.- TRATAMIENTO ESPECIAL DE LA PARCELACIONES SEMIRÚSTICAS

16.1. Ámbito de Aplicación.-

El presente Tratamiento Especial se aplicará a las parcelaciones semirústicas Los Granados, El Derby, Santa Teresa, El Vivero y San Jacinto, para llevar a cabo la regularización de la Habilitación Urbana Convencional, de conformidad con lo establecido en el artículo 35.- de las Normas que Regulan los Procedimientos de Habilitaciones Urbanas para la Provincia de Lima, aprobado con el Decreto de Alcaldía N° 079-MML.

16.2. Usos Permitidos

En el ámbito de aplicación del presente Tratamiento Especial se permitirá el uso exclusivamente Residencial en sus distintas modalidades: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, Quinta o Conjunto Residencial.

16.3. Del aporte para Recreación Pública.-

La obligación del aporte para Recreación Pública, cuando este sea menor a 800 m², no será redimible en dinero, se sustituirá por un Área libre equivalente que se adicionara al área libre reglamentaria que figura en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (numeral 12.3).

En el proceso de habilitación urbana se fijara el Área Libre Adicional a considerar al momento de efectuar cualquier trámite relacionado con edificaciones nuevas, remodelaciones o ampliaciones en los lotes comprendidos en el ámbito del presente tratamiento especial. El Área Libre Adicional se fijará a razón de: Los lotes Ubicados en Zona Residencial de Densidad Baja RDB 5% del área bruta del terreno materia de la habilitación, los lotes Ubicados en Zona Residencial de Densidad Media RDM a razón del 7% del área bruta del terreno materia de la habilitación y los lotes Ubicados en Zona Residencial de Densidad Alta RDA a razón del 10% del área bruta del terreno materia de la habilitación. En este último caso, el saldo del aporte para recreación pública (6% del terreno materia de la habilitación) con relación a lo establecido

en la Ordenanza N° 836-MML será redimido en dinero.

El Área Libre Adicional estará sujeta a las siguientes obligaciones a tenerse en cuenta al aprobarse los proyectos de edificación sobre los mismos:

16.3.1 El Área Libre Adicional se ubicará en su totalidad a continuación del retiro municipal que le corresponda, según el tipo de vía a la que da frente, colindando con el, ocupando todo el frente del lote o como mínimo el 50% de éste, e integrándose físicamente al retiro a manera de una franja de área verde de ancho uniforme o variable, según la solución arquitectónica de la edificación.

16.3.2 El frente del lote al que se integra esta Área Libre Adicional (sector comprendido por el retiro municipal más el Área libre Adicional), deberá destinarse a jardines y arborización de uso común, no se permitirá estacionamientos, "Grass Block" ni sótanos o semisótanos bajo este sector, a fin de permitir la arborización del área.

16.3.3 El resto del frente del lote, podrá destinarse a estacionamiento de visitantes y al ingreso y salida del estacionamiento al interior del lote.

16.3.4 El frente del lote sólo se podrá cercar con reja transparente, o cerco vivo con una altura máxima de 1.20 m., quedando visible hacia el exterior la totalidad del retiro municipal y el Área Libre Adicional destinada a arborización.

16.3.5 En las parcelas semirústicas, que provienen de la subdivisión de los lotes originales, no les será aplicable el tratamiento especial relativo al aporte de Recreación Pública señalado en los numerales anteriores, debiendo ser éste redimido en dinero.

16.4. 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.

16.5. Sótanos y semisótanos.-

Los sótanos y semisótanos de estacionamiento no podrán ocupar la franja de Área Libre Adicional ni el área de retiro frontal colindante a éste.

Artículo 17.- 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 propongan ejecutar por encima de la altura máxima de edificación establecida en metros, en el plan urbano vigente, según la condición de propiedad y uso que se detallan a continuación:

17.1. Techo.-

17.1.1 De mantenerse el techo como tal, éste y sus aires serán obligatoriamente de dominio común, no deberá llegar al mismo ninguna escalera convencional, sea ésta de uso común o individual de los departamentos del último piso.

17.1.2 No debe considerarse acceso al techo para ningún uso distinto al de mantenimiento de las instalaciones comunes que se ubican en el mismo, como los tanques elevados, las casetas de ascensor, u otros. Para evitar el uso indebido del techo sólo se permitirá la colocación de parapetos de hasta un metro de alto en los frentes, con fines estéticos o de diseño y de ser necesario, en forma parcial en su perímetro lateral.

17.1.3 El parapeto podrá ubicarse en la línea de fachada cuando se encuentre totalmente bajo la altura máxima permitida y con un retiro de un metro de sobrepasar dicha altura.

17.1.4 Se permite únicamente una escalera de gato, desde el área común del último piso habitable del edificio, al techo.

17.2. Azotea.-

17.2.1 Usos Permitidos

a. Las azoteas podrán ser de uso común, uso privado o la combinación de ambos, en este último caso cada uso deberá respetar las condiciones de diseño que le corresponden de acuerdo al presente artículo.

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

17.2.2 Área Utilizable

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

b. El área utilizable, definida en el literal anterior, deberá estar bordeada por un parapeto opaco, con una altura mínima de 1.50 m. en las colindancias que generen registro visual a propiedad de terceros y con las áreas de dominio común y de 1.00 m. en el resto. El parapeto podrá ubicarse en la línea de fachada cuando se encuentre totalmente bajo la altura máxima permitida y con un retiro de un metro de sobrepasar dicha altura, en los linderos laterales y posteriores no se requiere de retiro.

c. La ejecución de azoteas sobre edificaciones ejecutadas con posterioridad a la emisión del presente Decreto de Alcaldía, no previstas en el proyecto original, además de cumplir con las normas del presente Numeral 17.2, deberán considerar en los pozos de luz existentes un retiro adicional conforme se describe en el numeral 17.5.2, para no afectar la iluminación a los pisos inferiores.

17.2.3 Área Techada

a. En todas las alternativas de uso el área techada total no deberá sobrepasar el 35% del área utilizable y deberá estar retirada como mínimo 3.00 metros de la línea de fachada, en edificaciones con varios frentes se respetará el retiro indicado en todos los frentes.

b. Sólo se permiten edificaciones de un piso que en ningún caso deberán sobrepasar los 3.00 metros de altura.

17.2.4 Materiales

Para edificaciones nuevas en las que se proyecten azoteas no habrá restricción respecto a los materiales a utilizar, debiéndose integrar arquitectónicamente y mantener la expresión del edificio, en el caso de ampliaciones o edificaciones no previstas en el proyecto original se deberá utilizar únicamente materiales ligeros.

17.2.5 Para la aprobación de los proyectos de edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales, se deberá presentar para su calificación por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos conjuntamente con los proyectos del total de la edificación, los planos y memoria descriptiva del techo o azotea con indicación de la alternativa elegida.

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

17.3. Azotea de uso común.-

De habilitarse la azotea y sus aires para el uso común de todos los moradores de la edificación, ésta tendrá obligatoriamente un acceso común a través de la escalera principal de la edificación y del ascensor o ascensores de contar la edificación con este servicio.

17.3.1 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.

17.3.2 Para habilitar la azotea y sus aires según esta alternativa, deberá presentarse, conjuntamente con los proyectos, para su aprobación por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, 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.

17.3.3 En el Certificado de Finalización de Obra deberá quedar establecida la obligación de considerar en el Reglamento Interno un capítulo especial referido al uso de la azotea y sus aires, en el que se establezcan claramente las restricciones del mismo en cuanto a actividades, horarios etc., con el fin de no afectar a los residentes del último piso, para que el cumplimiento de esta obligación sea verificada por el Notario al momento de la inscripción de la Fábrica y Reglamento Interno en los Registros de la Propiedad Inmueble de Lima y Callao.

17.4. Azoteas de uso y dominio privado de los propietarios de último piso.-

17.4.1 El acceso a las áreas de dominio privado será obligatoriamente a través de escaleras, con la sección mínima reglamentaria, a ser consideradas al interior de cada uno de los departamentos del último piso.

17.4.2 En la azotea no debe haber comunicación directa entre las áreas de dominio privado con las áreas de dominio común destinadas al mantenimiento de las instalaciones de uso común, cuyo acceso se efectuara únicamente a través de escalera de gato desde el área común del último piso.

17.4.3 Usos Permitidos

Sólo podrá ser utilizada para los siguientes usos:

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

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

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

d. No se permitirán ambientes destinados a usos obligatorios de la vivienda como estar-comedor, cocina, dormitorios o baño. El baño solo se permite como complemento de la vivienda para ser utilizado por el área de servicios o recreativa.

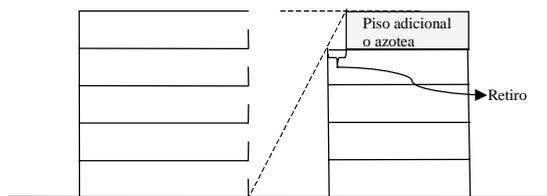
17.4.4 Adicionalmente a lo establecido en los numerales 17.2.5 y 17.2.6 en la planta de la azotea deberán señalarse claramente las secciones del techo (aires) que corresponden al dominio privado de cada uno de los propietarios de los departamentos del último piso con indicación de las áreas utilizables y el acceso de cada uno y de la sección que corresponde al dominio común.

17.5. Uso del Techo para la ejecución de Azoteas nuevas sobre edificaciones aprobadas o ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la presente Reglamentación.-

17.5.1 Las edificaciones en las azoteas deberán proyectarse con materiales livianos y techos ligeros, de preferencia prefabricados que no permitan la edificación de más niveles habitables sobre las mismas, esta restricción es aplicable sólo a las azoteas planteadas sobre la altura máxima permitida.

17.5.2 Deberán tener en cuenta, adicionalmente a los retiros establecidos en el presente artículo un retiro en el frente opuesto al o los vanos a que da servicio el pozo de iluminación y ventilación, para mantener el

ángulo de ingreso de la luz hasta el primer piso sobre el o los frentes a que presta servicio el pozo.



Cálculo del retiro en pozos de luz

17.5.3 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, el 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.

17.5.4 En forma individual cada propietario podrá presentar los proyectos para el uso de la sección de la azotea que le corresponde, en estricta concordancia con los parámetros edificatorios establecidos en el presente Reglamento. No se requiere de la aprobación de la junta de propietarios.

17.6. Regularización de azoteas ejecutadas, con anterioridad a la fecha de vigencia de la Ordenanza N° 181-2004-MSS.-

17.6.1 La regularización de las azoteas ejecutadas sobre la altura máxima reglamentaria, antes de la vigencia de la Ordenanza N° 181-2004-MSS, (6 de marzo de 2004), serán autorizadas respetándose las edificaciones existentes, cualquiera sea el área techada ejecutada, siempre que cuenten con la conformidad, por mayoría simple, de la Junta de Propietarios y, de no haber Junta de Propietarios reconocida e inscrita en el Registro correspondiente, la regularización deberá ser autorizada por acuerdo adoptado con el voto conforme de cuando menos la mitad+1, de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación.

17.6.2 Los pozos de luz que no cumplan con las medidas reglamentarias por las ampliaciones ejecutadas en la azotea se mantendrán como tales de contar la regularización con la aprobación indicada en el numeral anterior.

17.6.3 De no contarse con la aprobación de los copropietarios, a que se refieren los párrafos anteriores, la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos revisará el proyecto y teniendo en cuenta las normas del presente Artículo y el informe técnico de inspección ocular, de encontrarlo conforme lo aprobará o en su defecto dispondrá su adecuación o lo desaprobará. Con dictamen desaprobatario emitido por dicha Comisión, la administración municipal dispondrá su demolición, en concordancia con el Reglamento de Aplicación de Sanciones.

17.6.4 La regularización de una azotea o piso adicional sobre parte de los aires de una edificación multifamiliar o bloque de un Conjunto Residencial, aprobada en mérito de las disposiciones de la Ordenanza N° 181-2004-MSS o del numeral 17.6 de la presente Ordenanza, en aplicación del Concepto de Compatibilidad de Alturas, establecido en la Ordenanza N° 912-MML, otorga derecho a los propietarios del saldo de los aires colindantes para ejecutar con las mismas características arquitectónicas el resto de la edificación sobre los aires de su propiedad. A fin de preservar la armonía arquitectónica de la edificación y del espacio urbano en el que se encuentra. Esta norma no es de aplicación en un Conjunto Residencial

a bloques distintos del que ha sido materia de la regularización parcial.

TÍTULO III

Artículo 18.- 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.

18.1. Uso Residencial en Zona Comercial.-

Se permite el uso residencial con las características que figuran en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (numeral 12.3.) Correspondientes a las zonas que se indican en el cuadro siguiente:

Área de Tratamiento	Zona Comercial	Uso Residencial Compatible(1)	Edificación comercial Mínima (2)
IIIA	CM	RDMA	4 primeros pisos
	CZ	RDM y RDA	2 primeros pisos
	CV	Zonificación Residencial del entorno	(3)

- (1) Correspondiente a la Sección de Tratamiento Normativo Diferenciado en la que se ubique el predio.
- (2) La diferencia entre la edificación comercial mínima y la altura máxima de edificación según la zona, puede cubrirse con uso residencial.
- (3) En la zona de Comercio Vecinal CV no es obligatorio el uso comercial.

18.2. Obligatoriedad del uso comercial.-

Es obligatorio el uso comercial en las zonas CM, CZ permitiéndose el uso residencial una vez cubierto el nivel de comercio establecido en el cuadro de Edificación Comercial Mínima que figura en el numeral 18.1. 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 no hay obligatoriedad del uso comercial.

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

Existen usos comerciales que por la actividad que se realiza en los mismos o por poner en riesgo la salud o la seguridad de las personas, como centros de salud, laboratorios, clínicas, veterinarias etc., no será permitido el uso mixto comercial/residencial, cuando a criterio de la Comisión Técnica Calificadora se requiera, la compatibilidad se determinará con la opinión favorable de la Gerencia de Desarrollo Urbano o del área que ejerza sus funciones.

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

18.4.1 Las Zonas habilitadas como Comercio Vecinal CV ubicadas frente a avenida tendrán compatibilidad con el uso comercial CZ para las actividades que establezca el Índice de Usos, respetando el Reglamento para la

Ubicación de Actividades Urbanas y el Cuadro de Niveles Operacionales del distrito.

18.4.2 No hay compatibilidad del uso comercial con el uso industrial, sólo se permitirán 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.

18.5. 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 18.1.

18.6. Área Libre Mínima.-

18.6.1 No es exigible dejar área libre en los pisos destinados a uso comercial, siempre y cuando se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación.

18.6.2 En los pisos dedicados al uso residencial, será obligatorio dejar el porcentaje de área libre respectiva, señalada para la zonificación residencial correspondiente en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos y edificatorios del presente reglamento.

18.7. Retiros.-

No se exige retiro frontal en las zonas habilitadas originalmente para uso comercial. 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 en todo el frente o frentes en el caso de los terrenos en esquina, en cualquier nivel de vía en la que se encuentre (Calle o Avenida) con el fin de destinarlo a estacionamiento.

TÍTULO IV

Artículo 19.- PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO

19.1. 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, 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, admiten en forma automática la Zonificación Residencial del entorno sin requerir del procedimiento de cambio de zonificación, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza N° 912-MML artículo 9º, de la Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales y con la norma C.4 que figura en el Anexo N° 02. Los lotes menores de 2,400 m². sobre los que se vienen desarrollando actividades educativas "E1", "E2" o "E3", pasarán a ser considerados exclusivamente con el uso residencial del entorno.

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

19.2. Áreas de Recreación Pública - "ZRP"

Sobre las Áreas de Recreación Pública sólo podrán ejecutarse obras para fines de recreación pasiva (la habilitación de 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, con las limitaciones que establezca la Municipalidad.

19.2.1 Las áreas de aportes para Recreación Pública que correspondan a las Habilitaciones Urbanas que se desarrollen en el distrito se entregarán obligatoriamente en terreno habilitado con fines de recreación pública, en áreas destinadas a Parques, Plazas o Plazuelas, siempre que la obligación sea igual o mayor de 800.00 m². de área. Solo se aceptará la redención en dinero cuando la obligación del aporte sea menor de 800.00 m² de área, a excepción de las parcelaciones semirústicas El Derby, los Granados, Santa Teresa, San Jacinto y El Vivero que tienen un tratamiento especial normado en el numeral 16.3.

19.2.2 La redención en dinero del área para Recreación Pública cuando el aporte es menor de 800 m². es potestativa no obligatoria, siendo preferente para la Municipalidad su cumplimiento en terreno para destinarlo a área verde, cualquiera sea el área materia de la obligación. En estos casos no hay limitación alguna en cuanto a dimensiones o forma para su entrega.

19.2.3 Toda área destinada a Recreación Pública deberá tener un ancho mínimo de 10 m. y acceso directo e irrestricto desde vía pública considerando uno de sus lados frente a calle.

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

19.3. Usos Especiales - "OU"

19.3.1 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 rijan para cada uno, considerando como mínimo el área y frente del lote normativo de la zona.

19.3.2 Se incluyen bajo esta denominación:

- Los centros cívicos y de administración pública.
- Los centros culturales, educación superior pos universitaria especial,
- Locales con fines religiosos, establecimientos de beneficencia.
- Los terminales terrestres, ferroviarios, marítimos y aéreos y de transporte rápido masivo.
- Los locales de espectáculo masivo (ejemplo: ferias).
- Los siguientes servicios complementarios:

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

19.3.3 Altura de Edificación.-

La altura de la edificación será determinada, en base al uso propuesto y al planeamiento integral y estudio

volumétrico de la edificación en relación al contexto urbano circundante, la determinará la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos con la opinión favorable de la Gerencia de Desarrollo Urbano.

19.3.4 Los Lotes destinados a aportes para servicios públicos reglamentarios, resultantes de los procesos de habilitación Urbana, trasferidos a particulares con anterioridad a la fecha de emisión de la Ordenanza N° 912-MML, serán considerados con la zonificación residencial que corresponde al entorno urbano circundante.

19.4. Equipamiento Educativo - "E"

19.4.1 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 Centro de Educación Básica de nivel de Sector	E1	800 1,000
Institutos o Escuelas Superiores de Educación Técnica o Profesional	E2	1,000
Centros de educación Superior, Universidades o Facultades de éstas.	E3	2,000
Escuelas de Post-Grado	E4	4,000

19.4.2 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.

19.4.3 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 de los locales con fines educativos de nivel CEI se encuentran en el cuadro que figura en el numeral 19.4.4 (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 durante la vigencia de la ordenanza N° 181-2004-MSS.

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

c. La aprobación por la municipalidad de la Licencia de Obra sea ésta de ampliación, remodelación o la Licencia de Funcionamiento cuando el local solo requiere de acondicionamiento, esta sujeta a la aceptación mayoritaria de los vecinos de ambos frentes de la cuadra con un mínimo de 50 metros de distancia por lado sobre la misma vía, y los lotes de la parte posterior que colindan por el fondo y diagonales del lote. Se considera aceptación mayoritaria de los vecinos cuando en la consulta vecinal a efectuar por la administración el 50% o más de los propietarios de los predios vecinos no manifiestan su oposición en forma expresa.

19.4.4 Características de los locales de nivel "E1"

Se consideran en el nivel educativo E1 los Centros de Educación Básica, constituidos por los colegios que imparten educación primaria y secundaria, por su magnitud y nivel de servicio o radio de influencia se clasifican en Centro de Educación Básica de Barrio o Centro de Educación Básica de Sector

Las características del lote y de las edificaciones que constituyen estos locales, con fines educativos de nivel

E1, se encuentran en el cuadro que figura en el literal (b) del presente numeral.

a. La ubicación de estos locales esta restringida a la zonificación E1 que figura en el Plano de Zonificación del distrito.

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

Nivel		Área mínima de lote y frente mínimo	Número de Alumnos Máximo	Número de pisos máximo	Relación entre el número de alumnos y las áreas del local escolar		
					Área de lote	Área de aulas	Área libre (*)
Centro de Educación Inicial	Nido Jardín	320.00 m ² . 15.00 m.	40	1 piso	8.00 m ² . x alumno	2.00 m ² . x alumno	4.00 m ² . x alumno
	Primaria	2,400.00 m ² . 25.00 m.	300	2 pisos	8.00 m ² . x alumno	1.30 m ² . x alumno	5.00 m ² . x alumno
Centro de Educación Básica	Secundaria o Primaria y Secundaria BARRIO	5,000.00 m ² . 50.00 m.	625	3 pisos	8.00 m ² . x alumno	1.40 m ² . x alumno	6.00 m ² . x alumno
	Secundaria o Primaria y Secundaria SECTOR	10,000.00 m ² . 100.00 m.	1,250	3 pisos	8.00 m ² . x alumno	1.40 m ² . x alumno	6.00 m ² . x alumno

(*) Por lo menos el 50% del área libre deberá estar obligatoriamente destinada a recreación activa, canchas, lozas o campos deportivos.

c. Las áreas mínimas de los lotes, establecidas según el nivel educativo, no se podrán subdividir.

d. Los locales educativos con áreas mayores a las mínimas establecidas calcularán el número de alumnos máximo en relación al área total del lote, a razón de un alumno por cada 8.00 m². de área de lote.

e. Servicios Básicos (Aparatos sanitarios mínimos en relación al número de alumnos) de locales de nivel CEI y E1:

e.1 Centros de educación inicial:

Número de alumnos	Hombres	Mujeres
De 0 a 30 alumnos	1L, 1U, 1I	1L, 1I
De 31 a 80 alumnos	2L, 2U, 2I	2L, 2I
De 81 a 120 alumnos	3L, 3U, 3I	3L, 3I
Por cada 50 alumnos adicionales	1L, 1U, 1I	1L, 1I

L = lavatorio, U= urinario, I = Inodoro

e.2 Centros de educación primaria, secundaria:

Número de alumnos	Hombres	Mujeres
De 0 a 60 alumnos	1L, 1U, 1I	1L, 1I
De 61 a 140 alumnos	2L, 2U, 2I	2L, 2I
De 141 a 200 alumnos	3L, 3U, 3I	3L, 3I
Por cada 80 alumnos adicionales	1L, 1U, 1I	1L, 1I

L = lavatorio, U= urinario, I = Inodoro

e.3 Los lavatorios y urinarios pueden sustituirse por aparatos de mampostería corridos recubiertos de material vidriado, a razón de 0.60 mts por posición

e.4 Adicionalmente se deben proveer duchas en los locales educativos primarios y secundarios administrados por el estado a razón de 1 ducha cada 60 alumnos.

f. Deben proveerse servicios sanitarios para el personal docente, administrativo y de servicio, de acuerdo con lo establecido para oficinas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

g. Por seguridad del alumnado y para garantizar la calidad mínima del establecimiento educativo, la Licencia de Funcionamiento de los locales educativos establecerá expresamente el número de alumnos máximos a matricular en función de los parámetros establecidos en el cuadro que figura en el numeral N° 19.4.4 (b) y numeral N° 19.4.4 (d).

19.4.5 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 a considerar en estos locales es similar a la de los locales con fines educativos de nivel E1 se encuentran en el cuadro que figura en el numeral 19.4.4 (e2).

b. Los locales existentes están identificados en el Plano de Zonificación del distrito con la zonificación E2, podrán ubicarse nuevos locales de este nivel educativo solo 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.

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

Se consideran en el nivel educativo E3 las Universidades o Centros de Educación Superior, Escuela Superiores Militar o Policial. Los locales existentes están identificados en el Plano de Zonificación del distrito con la zonificación E3.

a. La edificación o apertura de nuevas universidades así como la ampliación o remodelación de las 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.1 Estacionamiento dentro del local de conformidad con lo establecido en el Título VI, Parámetros para la Provisión de Estacionamientos en el distrito de Santiago de Surco.

a.2 Los locales nuevos deberán tener: acceso directo desde Ejes Viales Metropolitanos a nivel de vía Arterial o Expresa que cuenten con servicio de transporte público masivo.

a.3 Y un área mínima de 30,000 m².

a.4 Se deberá considerar un 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.

a.5 El área de arborización a que se refiere el párrafo anterior deberá concebirse, como separadora de usos con las áreas residenciales. Sobre el saldo del terreno (40%) deberá diseñarse el local educativo con las áreas libres requeridas para la adecuada iluminación, ventilación y expansión de los ambientes en forma independiente del área de arborización a que se refiere el numeral 19.4.6 (a4).

b. En todos los casos, sea Obra Nueva, Ampliación o Remodelación de los locales existentes se deberá presentar un Estudio Integral que acredite la adecuación del local, considerando la totalidad de su población educativa, a los Parámetros para la Provisión de Estacionamientos (Título IV) y la regularización del área verde por alumno señalada en el Numeral 19.4.6 (a.4) y un Estudio de Impacto Ambiental que considere todas las medidas de mitigación de los impactos negativos del local en la zona urbana circundante.

c. La ampliación o remodelación de los locales universitarios existentes que no cuentan con acceso desde las vías a que se refiere el literal (a.2) del numeral 19.4.6, para su aprobación deberán considerar el servicio de transporte de los alumnos desde zonas estratégicas de la ciudad hasta el local institucional, con el fin de evitar la modificación o ampliación de las líneas de transporte público existentes en el distrito, para el efecto deberán presentar un planeamiento integral del local en el que se consideren los espacios de maniobra y estacionamiento de los vehículos de transporte de alumnos, la flota deberá tener la capacidad suficiente para el transporte de por lo menos el 30% de su población educativa de atención simultánea, los paraderos o centros de reunión ubicados en el distrito deberán estar en zona de Uso Comercial "CZ(R) teniendo en cuenta que esta zona está debidamente servida por el transporte público desde las distintas zonas de Lima Metropolitana. El impacto negativo de esta medida, en las zonas de concentración de alumnos para su traslado a la universidad deberá considerarse en el Estudio de Impacto Ambiental.

d. Para el otorgamiento de la Licencia de Obra Nueva, de Ampliación o Remodelación, será requisito indispensable 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.

e. Las Normas establecidas para las universidades en general, en el presente numeral, son igualmente aplicables a los locales destinados a facultades independientes o cualquier dependencia de la universidad que albergue edificaciones con fines educativos.

19.4.7 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.

19.4.8 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.

19.5. Equipamiento De Salud "H".-

19.5.1 Disposiciones Generales.-

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

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

- a. Puesto Sanitario o Consultorio Periférico, no señalado en el plano de zonificación por su pequeña dimensión física (H1).
- b. Centro de salud o policlínico
- c. (Con o sin internamiento de pacientes) (H2)
- d. Hospital o Clínica General (H3)
- e. Hospital o Clínica Especializada (H4)

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

19.5.4 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. Los locales destinados a equipamiento de salud ubicados en zonas comerciales compatibles con el uso residencial o en zonas residenciales compatibles con el uso comercial, no podrán compartir el uso de equipamiento de salud con el residencial en un mismo local por ser incompatibles.

19.5.5 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
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)

19.6. 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" en adelante son compatibles con la zonificación residencial 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.

TÍTULO V

Artículo 20.- NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS

20.1. 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.

20.2. Jardín de Aislamiento.-

El Jardín de Aislamiento constituye parte de la vía pública y como tal, el subsuelo y sus aires son bienes de dominio y uso público, en consecuencia intangible, inalienable e imprescriptible. La Municipalidad establecerá las medidas que correspondan para la recuperación de los jardines de aislamiento incorporados ilegalmente al dominio privado.

20.3. Jardines Públicos.-

Se considera jardín público toda área verde de usos y dominio público ubicadas en el ámbito distrital, que no corresponda a los parques expresamente entregados a la administración municipal en los procesos de habilitación urbana, los que tienen su régimen especial igualmente intangible, inalienable e imprescriptible, se comprenden en esta calificación los jardines públicos paralelos a las vías entre la vereda y el límite de propiedad, estos jardines públicos no eximen de la obligación de respetar el retiro municipal establecido en la presente reglamentación.

TÍTULO VI

Artículo 21.- ESTACIONAMIENTOS

21.1. 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, ya que el actual déficit de zonas de parqueo 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.

21.1.1 En tal sentido, es conveniente establecer pautas técnicas que cubran la demanda existente, regulando la dotación de estacionamientos dentro de cada lote de acuerdo al uso de la edificación y según las características del mismo.

21.1.2 Las tablas y parámetros del presente Reglamento que establecen un número mínimo de estacionamientos **no tendrán tolerancia**.

21.1.3 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 22.- PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO.-

A fin de facilitar el cumplimiento de los requerimientos de plazas de estacionamiento tanto en las zonas residenciales como comerciales se establecen los siguientes tipos de Playa de Estacionamiento:

Playa de Estacionamiento Público.-

Playa de Estacionamiento Complementario.-

Playa de Estacionamiento Residencial.-

22.1.1 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.

En el caso de edificios diseñados expresamente para estacionamiento los elementos estructurales no deben reducir los espacios mínimos de estacionamiento señalados en el presente numeral.

22.1.2 Playa de Estacionamiento Complementario, son las que se habiliten en Terrenos Sin Construir con el fin de proporcionar plazas de estacionamiento a los locales comerciales 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 zona residencial o comercial en un radio de influencia de hasta 700 m., Las playas ubicadas a más de 350 m. deberán ser obligatoriamente atendidas por servicio de "Valet Parking" proporcionado por el local comercial a que esta anexa.

22.1.3 Playa de Estacionamiento Residencial, son las que se habiliten en Terrenos Sin Construir con el fin de proporcionar plazas de estacionamiento a zonas residenciales, que por la existencia de Quintas, Conjuntos Residenciales o edificaciones multifamiliares han devenido en deficitarias de estacionamiento, estas Playas pueden tener fines comerciales alquilando o vendiendo las plazas de estacionamiento y pueden ubicarse en cualquier zona residencial o comercial.

22.1.4 Los Terrenos Sin Construir que sean utilizados con el fin de habilitar Playas de Estacionamiento Complementario o Residencial sólo requieren del siguiente acondicionamiento mínimo:

- Cerco frontal de 2.50 m. de altura mínima.
- Cerco perimétrico de 1.50 m. de altura mínima.
- Puerta de acceso de vehículos de 3.00 metros de ancho mínimo.
- 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.)
- Nivelación y tratamiento superficial del terreno, para evitar el polvo.

El Acondicionamiento no requiere de Licencia de Obra sólo la presentación de un FOM, Formulario Oficial Múltiple poniendo en conocimiento de la Municipalidad el acondicionamiento para la actividad que va a realizarse.

Artículo 23.- REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES UBICADOS EN ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

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

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

23.1.2 Para edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales, según la Sección de Tratamiento Diferenciado en la que se encuentren, el número mínimo de estacionamientos vehiculares por unidad de vivienda se calculará de conformidad con la Tabla que se señala a continuación:

Área de Tratamiento	Numero de estacionamientos por unidad de vivienda*
IIIA	2 x cada unidad de vivienda
IIIB	3 x cada 2 unidades de vivienda
IIIC	1 x cada unidad de vivienda

*Al dividir el total de unidades de vivienda del proyecto entre el número de estacionamientos requeridos para cada caso, solo se tomará en cuenta los números enteros.

23.1.3 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, correspondiente a la zona en que se ubica el predio. En ningún caso se exigirá más de 3 estacionamientos por vivienda.

23.1.4 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 2.25 m 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 éste tenga las dimensiones mínimas y como máximo en 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.

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.

23.1.5 Las nuevas edificaciones residenciales de cualquier tipo, con frentes mayores de 15 m., solo 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 en los lotes en ladera (con más de 10% de pendiente), ni para el caso de ampliaciones o remodelaciones de edificaciones ejecutadas con declaratoria de fábrica anterior al presente Reglamento.

23.1.6 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 23.1.2 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.

23.1.7 En lotes iguales o menores de 15 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.

23.1.8 En Conjuntos Residenciales Unifamiliares en la zona RDMB adicionalmente a lo establecido, deberá, igualmente, proveerse 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.

23.1.9 En el caso de regularizaciones se permitirá el estacionamiento uno detrás de otro para diferentes unidades de vivienda cualquiera sea el frente del lote

23.1.10 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.

23.1.11 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.

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

23.1.13 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.

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

23.1.15 Los sótanos y semisótanos para estacionamiento, adicionalmente 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.

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

23.1.17 En los procesos de Habilitación Urbana los lotes con frente a pasajes peatonales serán sólo para uso de viviendas unifamiliares o bifamiliares, debiendo proveerse de áreas comunes de estacionamiento, en las que se dispondrá de los espacios necesarios para cada unidad de vivienda, considerando en todos los casos el uso bifamiliar de los lotes, para efecto del computo de estacionamientos requeridos de conformidad con la tabla que figura en el Numeral 23.1.2

23.1.18 Para lotes que se ubiquen frente a pasajes peatonales y que en las habilitaciones urbanas existentes se hayan contemplado bolsas de estacionamientos, no se requerirá de plazas de estacionamiento dentro del lote en tanto se mantenga el uso de vivienda unifamiliar, de plantearse viviendas bifamiliares o multifamiliares deberá resolver el requerimiento de acuerdo a lo indicado en los numerales 23.1.22 o 23.1.23 según corresponda.

23.1.19 Las ampliaciones de una misma unidad de vivienda no motivaran una mayor exigencia de estacionamientos manteniéndose el número original existente, en ningún caso las ampliaciones podrán tener más de 100 m2. de área ni la posibilidad de un acceso independiente.

23.1.20 Las remodelaciones o ampliaciones de edificaciones existentes a bifamiliares o 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.

En la Sección de Tratamiento Diferenciado IIC2, 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 32º del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC Reglamentario de la Ley N° 27157. 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 alguna forma reglamentaria.

23.1.21 En las Secciones de Tratamiento Diferenciado IIIA, IIIB y IIIC1 para la remodelación o ampliación de edificaciones existentes de unifamiliares a bifamiliares o multifamiliares, que incrementan 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.

La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos podrá autorizar se provea de los estacionamientos faltantes fuera del lote, en 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 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 sola 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 Como acción previa a la aprobación del proyecto o anteproyecto correspondiente deberá acreditar la propiedad de los espacios de estacionamiento debidamente independizados, que servirán para cubrir el déficit. Para la etapa de finalización de obra, en la partida registral de cada estacionamiento deberá haberse inscrito la carga, que éste está destinado a cubrir el déficit de estacionamientos de la edificación materia de licencia, consignándose expresamente 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 proveer fuera del lote no deberán ubicarse a una distancia mayor de 350 m. de recorrido peatonal del inmueble que lo motiva.

23.1.22 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.

23.1.23 Las edificaciones ubicadas en zona destinada a uso residencial, que por la compatibilidad de usos proyecten llevar a cabo 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 demás condiciones establecidas en el presente reglamento.

23.1.24 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)

Artículo 24.- REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES DE USO COMERCIAL

24.1.1 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 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 de estacionamiento a los clientes del establecimiento.

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

24.1.2 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 depósitos, baños, cocinas u otros 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 las presentes normas y en la primera etapa ejecutar 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.

24.1.3 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.

24.1.4 En los procedimientos de cambio de giro en edificaciones existentes con licencia de construcción y declaratoria de fábrica para uso comercial, ubicados en lotes con frente a vías con estacionamiento y veredas habilitados para el uso comercial, no se requerirá mayor número de estacionamientos que los aprobados originalmente, siempre que se mantengan las características originales de la edificación.

Para la remodelación, ampliación o acondicionamiento de edificaciones de uso comercial existentes, se contabilizará la mayor cantidad de estacionamientos que permita el terreno dentro del lote, para el efecto se permitirá utilizar todo el frente del lote hasta en doble fila. En estos casos se considerará estacionamientos adicionales aplicando el cuadro que figura en el numeral 24.1.9 considerando sólo el incremento del área de venta, de acuerdo al giro que corresponda.

24.1.5 Cuando se trate de edificaciones existentes de uso comercial o residencial compatible con el uso

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

24.1.6 Esta alternativa de alquiler de plazas de estacionamiento, se aplicará con el objeto de obtener licencia de 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 inicial mínimo de 5 años.

La condición de revocatoria de la Licencia de Funcionamiento por la causal de resolución del contrato de alquiler del estacionamiento, deberá consignarse expresamente en la Licencia de Funcionamiento que se otorgue.

24.1.7 Para el caso a que se refiere el numeral anterior, el estacionamiento a proveer fuera del lote podrá ubicarse hasta una distancia de 700 metros, de ubicarse a una distancia mayor de 350 m. de recorrido peatonal del inmueble comercial que lo motiva, deberá obligatoriamente brindarse el servicio gratuito de "Valet Parking".

24.1.8 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.

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

USOS	UN (1) ESTACIONAMIENTO CADA
Supermercados, Autoservicios, Tienda por Departamentos	20 m2. del área techada total
Mercados o Micromercados	20 m2 de área techada total
Ferias, Parques de Diversiones	10 m2. de área destinada al público
Oficinas administrativas	40 m2. del área techada total
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 25
Restaurantes (5)	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 (6)
Hoteles y Hostales de 3 estrellas	4 Dormitorios
Apart Hotel	2 Dormitorios

(1) Se refiere a los estacionamientos permanentes para el personal administrativo y habitúes, para eventos sociales sólo se otorgará licencia si acredita contar con estacionamiento adicional a razón de 1 por cada 4 asistentes. Estacionamientos adicionales ver Artículo 26.

- (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 una actividad económica independiente (escuelas de futbol, fulbito, natación o cualquier otro deporte o el alquiler de las canchas o instalaciones para el uso de terceros.
- (5) En Vías de Tratamiento Urbano Diferenciado "VTUD" Tipo 1, se considerará el 15% adicional a lo establecido en el presente cuadro. (Ver Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas)
- (6) 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.

24.1.10 La relación de establecimientos que figura en el presente cuadro no es limitativa debiendo aplicarse a locales de uso similar. Otros casos especiales no asimilables a los indicados (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 por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos en coordinación con la Gerencia de Desarrollo Urbano o la que haga las veces de ésta, tomando en consideración el aforo del local.

24.1.11 Los establecimientos comerciales que requieran de sótanos, semisótanos o edificaciones de varios pisos para satisfacer su demanda de estacionamiento asumirán las mismas características que las Playas de Estacionamiento Público señaladas en el numeral 22.1.1

Artículo 25.- REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES DESTINADOS A EQUIPAMIENTO

25.1. 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 24.1.9 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.

25.2. 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 22.1.1

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

25.3.1 Los Centros de Educación Inicial, Nidos o Jardines, cuando se trate de locales nuevos especialmente edificados para el fin indicado, 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, se deberá prever dentro del lote estacionamiento para los profesores y personal administrativo a razón de una plaza de estacionamiento por aula y un estacionamiento por cada 20 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 llevando y recogiendo a los niños del colegio (sólo en locales nuevos), se deberá dejar un retiro Municipal de 6.00 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). 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 del local y pozos de un metros de diámetro para arborización cada 10 m. de frente.

25.4. Centros de Educación Básica - E1.-

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

25.4.1 Estacionamiento permanente para el personal administrativo y profesorado; se deberá prever dentro del lote a razón de 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 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.

25.4.2 Estacionamiento para los padres de familia o personas que se dedican al servicio de transporte escolar llevando y recogiendo a los niños del colegio; se deberá dejar un retiro Municipal de 6.00 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, Avenida, Colectora o Expresa). 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 m. de frente.

25.4.3 Estacionamiento para los padres de familia y allegados para las actuaciones, celebraciones o eventos que reúnen a todos los padres de familia, ocurrencias eventuales; 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 en las oportunidades que se produzcan los eventos que congregan a todos los padres de familia.

25.5. 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:

25.5.1 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.

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

25.5.3 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).

25.6. Centros de Educación Superior, Universidades - E3.-

Las Universidades, ampliación o modificación de las existentes y locales o instituciones destinados a

estudios de post grado, deberán considerar dentro del lote el siguiente requerimiento de plazas de estacionamiento:

25.6.1 Una plaza por alumno considerando el 30 % del alumnado de atención simultánea, para las Universidades nuevas, ampliación o modificación de las existentes.

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

25.6.2 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 20 Metros del área correspondiente a las oficinas administrativas, sala de profesores, cafetería y demás locales de servicio al alumnado y profesorado, centros de investigación especializada, biblioteca, auditorios o coliseos cerrados para usos deportivos o multiusos, que pueden permitir un uso independiente del de los alumnos matriculados e incluso de los horarios de clase, éstos deberán calcularse, según cada uso, conforme lo establecido en el presente Reglamento.

25.7. Escuelas de Post Grado - E4.-

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

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

25.7.2 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, 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, éstos deberán calcularse, según cada uso, conforme lo establecido en el presente Reglamento.

Artículo 26.- Clubes Departamentales, Sociales o Deportivos "OU".-

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

26.1. El correspondiente al área administrativa y de servicios, una plaza de estacionamiento por cada 40 metros cuadrados de área techada total.

26.2. Comedores, área del comedor, incluye bar de tenerlo y terrazas ligadas al comedor o bar, sean estas al aire libre o con techos ligeros o sol y sombra, una plaza de estacionamiento por cada 20 metros de área.

26.3. Canchas deportivas, 10 plazas de estacionamiento por cada cancha deportiva

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

26.5. Las canchas deportivas de concreto deberán estar preparadas para el estacionamiento eventual para el caso de realizar los Eventos Sociales, que se permiten en el local de conformidad con el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito.