

## MUNICIPALIDAD DE SURQUILLO

### Aprueban Ordenanza de consolidación de zonas, áreas mínimas de unidad de vivienda, estacionamientos y uso de azoteas en el distrito de Surquillo

#### ORDENANZA N° 391-MDS

Surquillo, 29 de septiembre de 2017.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SURQUILLO:

VISTO, el Memorandum N°864-2017-GM-MDS, con fecha 18 de septiembre de 2017, emitido por la Gerencia Municipal, el Informe N° 400-2017-GAJ-MDS, con fecha 05 de septiembre de 2017, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe N° 094-2017-GDU/MDS, con fecha 14 de agosto de 2017, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y el "Proyecto de Ordenanza de consolidación de zonas, Áreas Mínimas de unidad de vivienda, estacionamientos y uso de azoteas en el Distrito de Surquillo"; y,

#### CONSIDERANDO:

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

Que, el numeral 9.1) del artículo 9° de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, define a la autonomía política como aquella facultad de adoptar y concordar las políticas, planes y normas en los asuntos de su competencia, aprobar y expedir sus normas, decidir a través de sus órganos de gobierno y desarrollar las funciones que le son inherentes;

Que, conforme al Artículo I - Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales son entidades básicas de la organización territorial del estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo elementos esenciales del gobierno local, el territorio, la población y la organización;

Que, el Artículo IV de la Ley N° 27972, los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción;

Que, el artículo 88° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, precisa que corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro del territorio de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común;

Que, de acuerdo a lo previsto en los artículos 90° y 92° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, la construcción, reconstrucción, ampliación, modificación o reforma de cualquier inmueble se sujeta al cumplimiento de los requisitos que establezcan la Ley, el Reglamento Nacional de Construcciones y las Ordenanzas o Reglamentos sobre seguridad de Defensa Civil y otros organismos que correspondan, para garantizar la salubridad y estética de la edificación, y requiere de una licencia de construcción expedida por la municipalidad distrital, dentro de cuya jurisdicción se halla el inmueble respectivo;

Que, el artículo 74° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades ejercen de manera exclusiva o compartida, una función promotora,

normativa y reguladora, así como las de ejecución y de fiscalización y control en las materias de su competencia, conforme a la Ley de Bases de la Descentralización;

Que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 40° de la Ley N° 27972, las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa;

Que, la zonificación es el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso de suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, permitiendo la localización compatible, equilibrada y armónica de sus actividades, posibilitando la ejecución de programas y proyectos de inversión pública y privada en remodelaciones, renovaciones y en edificaciones nuevas, garantizando el uso más apropiado, conveniente y oportuno del suelo urbano en la ciudad;

Que, las normas de zonificación son técnicamente sólidas, económicamente viables, socialmente justas y de consistente vigencia. Son amplias en su contenido y sencillas en su tipología, teniendo como principales objetivos:

- (i) Fortalecer el mercado de suelos,
- (ii) Alentar la inversión inmobiliaria pública y privada, con normas claras y confiables,
- (iii) Densificar e intensificar el uso de suelo urbano,
- (iv) Integrar con eficiencia las actividades urbanas compatibles,
- (v) Promover la más alta calidad del medio ambiente en el ámbito urbano,
- (vi) Desanimar los procesos informales y
- (vii) Defender los derechos de la comunidad urbana;

Que, la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante la Ordenanza N° 1076, del 28 de septiembre de 2007, aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos de suelo del Distrito de Surquillo, que es parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana;

Que, en la primera disposición transitoria de la referida ordenanza se determina que dentro de los dos años de emitida la misma (28/09/07 – 28/09/09), ésta será evaluada conjuntamente con la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad Distrital correspondiente, pudiendo ser reajustada en lo pertinente;

Que, de acuerdo a las características urbano-morfológicas del Distrito de Surquillo, el crecimiento del mismo debe orientarse hacia la densificación planificada de su superficie, ya que por su alto grado de consolidación no existen mayormente áreas de expansión urbana para dicho fin;

Que, es necesario orientar el crecimiento de la ciudad hacia soluciones de mayor densidad en altura, para lo que resulta indispensable favorecer en este aspecto a los predios que se ubiquen con frente a espacios libres como avenidas con berma central y/o parques y plazas;

Que, así mismo deben gozar de igual beneficio los lotes que producto de un proceso de acumulación de dos o más predios hayan logrado superar el área de lote mínima normativa de la zona en que se ubiquen, propiciando en estos casos un aumento proporcional del área construida y favoreciendo el aumento de área verde en la ciudad;

Estando a los fundamentos expuestos y en uso de las facultades conferidas por el numeral 8) del artículo 9° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con la opinión favorable de los documentos de vistos, el Concejo Municipal aprobó por MAYORIA, con dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, lo siguiente:

#### ORDENANZA DE CONSOLIDACIÓN DE ZONAS, ÁREAS MÍNIMAS DE UNIDAD DE VIVIENDA, ESTACIONAMIENTOS Y USO DE AZOTEAS EN EL DISTRITO DE SURQUILLO

**Artículo Primero.- APROBAR** la Ordenanza de consolidación de zonas, Áreas Mínimas de unidad de vivienda, estacionamientos y uso de azoteas en el

Distrito de Surquillo, el mismo que consta de veintiún (21) artículos, tres (3) Disposiciones Complementarias finales, una (1) Disposición Complementaria Transitoria y una (1) Disposición Complementaria Derogatoria.

**Artículo Segundo.- OBJETIVO**

La presente norma tiene por objetivo promover la calidad residencial y de servicios en el distrito de Surquillo, estableciendo las Colindancias, así como las Condiciones Generales de Edificación, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza N° 1076, y la Ordenanza N° 1284, la ordenanza N° 1156 MML complementando la aplicación de dichas Ordenanzas y lo comprendido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, a fin de facilitar la evaluación de los proyectos urbanísticos y de edificaciones en el distrito de Surquillo, dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 192° hasta el artículo 196° de la Constitución Política del Perú, sobre las Competencias de las Municipalidades (planificar el Desarrollo Urbano de sus circunscripciones y ejecutar los planes y programas correspondientes) de acuerdo a la Ley 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades.

**Artículo Tercero.- FINALIDAD**

Tiene como finalidad el mejor aprovechamiento de los predios con potencial de ser sujetos a inversiones inmobiliarias intensa, en cumplimiento con las competencias y funciones contenidas en el numeral 2.3 inciso 2, artículo 161° del Título XIII de la Ley N° 27972, en materia de promoción del desarrollo económico Social para impulsar el empleo y permita el albergue a mas habitantes en el distrito de Surquillo.

Que, es política de la actual gestión municipal alentar el desarrollo económico y social del vecindario, los empresarios, las personas naturales o jurídicas, reconociendo el importante esfuerzo económico que estas desarrollan en el distrito mediante la construcción de sus viviendas, o conjuntos de viviendas situación que hace necesario establecer un nuevo proceso de incentivos para las edificaciones y Habilitaciones Urbanas en el distrito.

**Artículo Cuarto.- BASE LEGAL**

- La Constitución Política del Estado, modificado por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680.
- Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972.
- Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General y modificatorias.
- Ley 30056 - Ley que modifica diversas leyes para facilitar la inversión, impulsar el desarrollo productivo y el crecimiento empresarial.
- Decreto Supremo 013-2013 VIVIENDA.
- Ley 30230 - Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión del país.
- Ordenanza 210, Reglamento de Áreas Mínimas y Estacionamientos por Unidad de Vivienda y establecen beneficios por habilitaciones de estacionamientos.
- Ordenanza 283 MDS - Ordenanza que aprueba con fines de catastro la división del distrito de Surquillo en diez sectores.
- D.S. 006-2017 Vivienda.
- D.S. 011-2017 Vivienda y su Reglamento del D.S 006-2017.

**Artículo Quinto.- AMBITO DE APLICACION**

La presente norma alcanza a todas las personas naturales y jurídicas así como a las entidades públicas y privadas que realicen intervenciones en materia urbanística y edificatoria en el Distrito de Surquillo.

**Artículo Sexto.- DEFINICIONES**

**1. Área edificable máxima.-** Área resultante de la multiplicación del área edificable del primer piso (área del lote descontando el área libre mínima) por el número máximo de pisos permitido según la normatividad vigente. Esta área edificable será contabilizada desde el primer nivel de la edificación, independientemente del uso al que se destine.

**2. Área mínima por unidad de vivienda.-** Superficie techada incluyendo muros y circulaciones dentro del área de propiedad exclusiva de cada unidad de vivienda. Para casos de departamentos en los últimos pisos no se contabiliza dentro del área ocupada el área techada de la azotea, por ser ésta una altura adicional a la reglamentaria.

**3. Cerco opaco.-** Elemento de cierre que delimita un inmueble o dos espacios abiertos, utilizando materiales y/o diseño que no permitan el registro visual hacia el interior.

**4. Cerco transparente.-** Elemento de cierre que delimita un inmueble o dos espacios abiertos, utilizando materiales y/o diseño que permitan registro visual hacia el interior.

**5. Doble altura.-** altura de ambiente que duplica la altura de edificación normada.

**6. Ensanche de vía.-** Disposición mediante la cual previendo la necesidad de completar y/o dar continuidad a la sección de una vía, se establece el requerimiento de la ampliación de la misma en ciertos tramos y/o puntos. La necesidad de ensanche de vía que involucre la afectación de retiros será determinada por la Municipalidad Distrital de Surquillo. La ejecución de ensanche de vía se realizará de acuerdo a los procedimientos, competencias y normas específicas sobre la materia.

**7. Estacionamientos mínimos por unidad de vivienda.-** Número de espacios mínimos requeridos para el parqueo de unidades vehiculares por unidad de vivienda.

**8. Fondo de lote normativo.-** Resultado que se obtiene al dividir el área normativa entre el frente normativo del lote, según la respectiva zonificación.

**9. Línea de fachada consolidada.-** Límite a partir del cual se levantan las edificaciones. Se considera que una línea de fachada es consolidada, cuando en más del 50% de los lotes de una cuadra, los límites a partir de los cuales se levantan las edificaciones se encuentran sobre el mismo eje.

**10. Retiro para fines de estacionamiento.-** Área de retiro que se puede destinar para cajones de estacionamiento y/o patio de maniobras sin techar.

**11. Concepto de Colindancia de Alturas:** Establecer que en el área materia de la presente Ordenanza, complementariamente a las Alturas normativas y Planos de Alturas aprobados, se aplica el concepto de Colindancia para precisar el número de pisos o altura de edificación que corresponde a un predio que se ubica inmediatamente vecino a una edificación de mayor altura.

**12. Concepto de Colindancia de Usos:** Establecer que en el área materia de la presente Ordenanza, complementariamente a la Zonificación y Normas aprobadas, se aplica el concepto de Colindancia para precisar que el predio o los dos predios calificados con Zonificación Residencial, colindantes lateralmente a un predio con calificación de uso distinto, existente y autorizado, podrán admitir actividades compatibles, aplicándosele para ello, las normas que fije el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas (Estándares de Calidad) y el Cuadro de Niveles Operacionales para la localización de Actividades Urbanas que aprueba el Distrito.

**CAPITULO I**

**CONSOLIDACIÓN DE ZONAS DE LA ZONIFICACION CON RESPECTO SU UBICACIÓN**

**Artículo Séptimo.- LOTES CON FRENTE A DOS CALLES PARALELAS**

Cuando un lote tenga frente a dos calles paralelas y esté cruzado por una "Línea límite de zonas", cada zona afectará al terreno en áreas proporcionales a los fondos de los lotes normativos establecidos para cada zona, debiéndose respetar en cada una de ellas las normas y parámetros (alturas, retiros, área libre, etc.) correspondientes respectivamente.

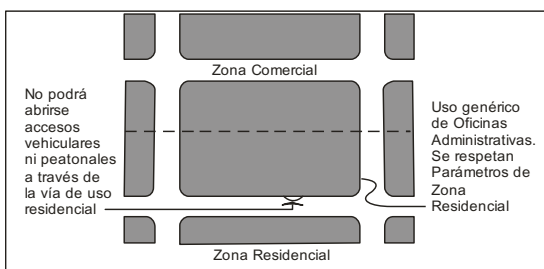
En el caso que confluyan en un mismo lote zonas de usos diferentes (Residencial y Comercial), se podrá optar por el uso comercial sobre la totalidad del lote. En la zona de uso residencial y previo dictamen de la Comisión Técnica, deberá respetarse lo siguiente:

1. Estar destinado exclusivamente a las actividades urbanas que se permitan en el Índice de Usos, los Niveles Operacionales y Estándares de Calidad para la zona residencial en la que se ubica, a los usos de oficinas administrativas en general, o al uso de hospedaje sólo para fines de alojamiento.

2. No podrán abrirse accesos vehiculares ni peatonales a través de la vía a la que corresponde el uso residencial, salvo el caso que la zona sea compatible con dicho uso genérico según el índice de Usos, y dentro de los niveles operacionales y estándares de calidad vigentes. Por la vía de uso residencial sólo se podrán habilitar los accesos para evacuación que por motivos de seguridad considere indispensables el delegado Ad-Hoc de INDECI-CENEPRED.

3. Se respetarán las normas y parámetros (alturas, retiros, área libre, etc.) correspondientes a la zona residencial (ver gráfico N° 3).

Gráfico N° 3:



a) Lotes en esquina.-

En los lotes que tengan frente a un eje vial o sector urbano con zonificación comercial, y a un eje vial o sector urbano con zonificación residencial, la zonificación comercial se aplicará a la totalidad del lote; sin embargo no se podrán abrir accesos a las zonas de uso comercial a través del frente del lote correspondiente al eje vial o sector urbano con zonificación residencial, sólo se podrá habilitar accesos para evacuación que por motivos de seguridad considere indispensable el delegado Ad-Hoc de INDECI-CENEPRED.

b) Lotes acumulados.-

Un lote constituido por la acumulación de dos o más lotes se considerará como un lote, aplicando según el caso los siguientes criterios:

- De estar destinados, ambos o más lotes, a uso residencial de distintas densidades, se aplicará la zonificación de mayor densidad de uso sobre la totalidad del lote acumulado.
- De estar destinados, ambos o más lotes, a uso comercial de distintas densidades, se aplicará la zonificación de mayor densidad de uso sobre la totalidad del lote acumulado.
- De tener distintos usos (uno o varios lotes de uso comercial y otro o varios lotes de uso residencial), se aplicará la zonificación comercial sobre la totalidad del lote acumulado.

Cuando el lote acumulado tenga frente a calles paralelas, o esté en esquina, se aplicará lo establecido en los literales c. y/o d. del presente Artículo, según corresponda.

c) Lotes subdivididos.-

Cuando un lote sea subdividido, a cada uno de los lotes resultantes le corresponderá la zonificación del eje vial o sector urbano al que tengan frente.

**DE LAS ALTURAS DE EDIFICACIÓN RESPECTO A SUS COLINDANCIAS.**

En las Zonas Residenciales, podrá incrementarse la altura de edificación normada de predios en razón de su Colindancia, según las condicionantes siguientes:

1.- Los predios que colinden lateralmente con una edificación de mayor altura que la normativa, podrá edificar hasta el promedio entre la altura existente y la normada.

2.- Los predios que colinden lateralmente con dos edificaciones de mayor altura que la normada, podrá edificar hasta el promedio entre las dos alturas existentes.

3.- Los predios que colinden por el lado posterior con lotes calificados como RDA, podrán incrementar la altura de edificación hasta 5 pisos si colindan con zonas que permitan de 8 a 10 pisos y hasta 8 pisos si colindan con zonas que permitan 12 pisos o más. Los criterios de aplicación, serán establecidos por la Municipalidad.

**Artículo Octavo.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN-CON RELACION A LA COLINDANCIA.**

La altura de edificación se medirá en la línea de fachada y será la establecida en los Planos de colindancias de Edificación del distrito de Surquillo, anexo que forma parte de la presente ordenanza. Tomando como base la Ordenanza N° 1076 –MML para el caso de los predios con frente a ejes y sectores urbanos de nivel local.

Las alturas están establecidas en metros lineales y por ejes viales o sectores urbanos, es decir, el número de pisos que corresponde a una edificación sobre un lote determinado es el número de pisos establecido para el eje vial o sector urbano al que tiene frente al lote, con las siguientes precisiones:

a) En zonas residenciales y comerciales.- En las zonas residenciales los pisos tendrán un máximo de 3.00 m. de altura y en las zonas comerciales los pisos tendrán un máximo de 3.60 m. de altura. Para efectos del cómputo de la altura se deberá tener en cuenta que los pisos que superen las alturas indicadas serán considerados como doble altura, con el número de pisos que corresponda según la altura propuesta.

Sobre las alturas máximas resultantes de la aplicación de lo regulado en el presente literal podrá edificarse una altura adicional de tres (3) metros correspondientes al uso de azoteas, y 1.50 m. exclusivamente en el caso de uso semisótano para estacionamientos.

b) En las zonas donde la altura de edificación está asignada con la fórmula:

$$1.5 (a + r)$$

a = Dimensión equivale a la sección de la vía a la que da frente la edificación en metros

r = Dimensión que corresponde a la suma de los retiros reglamentarios en ambos lados de la vía.

c) Lotes en esquina.- En los lotes ubicados en esquina, con frentes a eje viales o sectores urbanos con alturas normativas distintas, se podrá adoptar la mayor altura de edificación hasta un fondo de 30.00 m., medidos exclusivamente en dicho lote sobre el frente correspondiente al eje vial o sector urbano de menor altura normativa. Solo en casos especiales, previo dictamen de la Comisión Técnica, una mayor parte del predio podrá adoptar la mayor altura de edificación.

En el resto del lote podrá aplicarse una altura de transición que será el promedio entre la altura máxima y la altura mínima de edificación que afectan al lote, o el promedio entre la altura máxima de edificación que afecta al lote y la altura de la edificación inmediatamente colindante, en el caso que ésta sea superior a la altura mínima de edificación que afecta al lote.

Cuando la altura de la edificación del lote inmediatamente colindante sea mayor a la altura máxima de edificación del lote en esquina, podrá aplicarse el concepto de colindancia a que se hace referencia en el literal e) del presente artículo, según las consideraciones reguladas en los párrafos precedentes del presente literal.

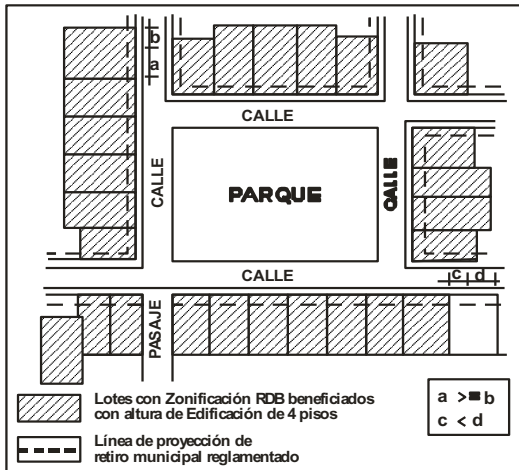
d) Lotes con frente a parque en zona RDB.- Se considerará que un lote tiene frente a parque cuando cualquiera de sus linderos tenga frente a un parque

En los lotes con frente a parque que se encuentren en zonificación RDB, se podrá edificar hasta una altura de cinco (5) pisos.

Cuando el lote que con frente a parque en zonificación RDB tenga a la vez frente a una vía paralela a la que le corresponda la misma zonificación o una distinta, se podrá edificar hasta una altura de cinco (5) pisos en el 50% del

lote correspondiente al lindero con frente a parque. En el resto del lote deberán respetarse las normas y parámetros correspondientes al eje vial o sector urbano al que tenga frente. Se consideran igualmente lotes con frente a parque en zonificación RDB a los lotes cercanos que cumplan la condición que se establece en el Gráfico N° 4.

**GRAFICO N° 4: Alturas en lotes con frente o cerca de parque**



e) Mayor altura por colindancia.- El concepto de colindancia establecido en el literal B.9. del Anexo N° 02 de la Ordenanza N° 912 se aplicará a los predios que colinden con edificaciones existentes de mayor altura que la normada, y según las consideraciones establecidas en los literales B.9.1, B.9.2 y B.9.3 de la citada norma.

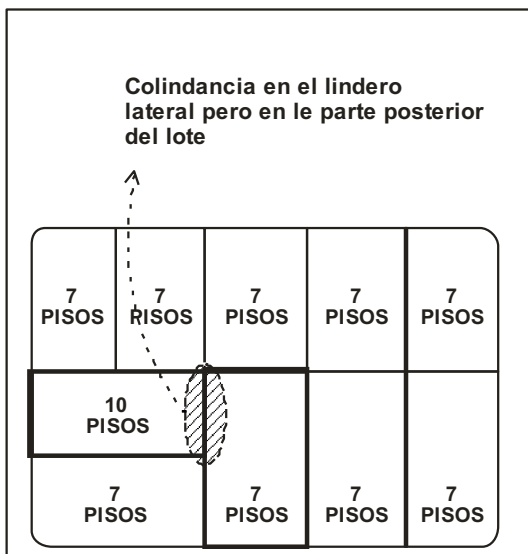
El concepto de colindancia posterior a que se refiere el literal B.9.3 del Anexo N° 02 de la citada Ordenanza N° 920 es de aplicación cuando además de lo regulado en este literal, por lo menos el 50% del lindero posterior de lote colinda con el lote cuya edificación es de mayor altura.

El concepto de colindancia sólo es aplicable cuando el o los predios de mayor altura son los inmediatos colindantes.

Sólo en aquellos predios cuya diferencia de altura sea mayor a un (1) piso, el cálculo del número de pisos correspondiente a la aplicación del concepto de colindancia considerará todo número de pisos con decimal igual a 0.5 como un (1) piso adicional.

Se aplicará el concepto de colindancia, cuando ésta se da en el lindero lateral pero en la parte posterior del lote, es decir, cuando el lote de mayor altura no es el inmediato colindante con frente a la misma vía. (Ver gráfico N° 5)

**GRAFICO N° 5**



f) Mayor altura por consolidación.-En lotes con frente a parques, avenidas y en esquinas, cuyo entorno presenta una altura consolidada, las edificaciones podrán alcanzar dicha altura consolidada, aun superando la altura máxima normativa correspondiente al eje vial o sector urbano donde se encuentren.

Se considera que el entorno de un lote presenta una altura consolidada cuando por lo menos el 50% de las edificaciones de la cuadra donde se ubica el lote tienen la misma altura o una diferencia máxima de un (1) piso, en cuyo caso se considera como consolidada la predominante. Cuando la mitad de las edificaciones que constituyen el entorno con altura consolidada tengan una diferencia de un (1) piso respecto a la otra mitad de las edificaciones que lo conforman, se considerará como altura predominante la mayor. En el caso de lotes en esquina se podrá considerar como parte del 50% de las edificaciones del entorno, a la edificación que se localice en la esquina más cercana al lote, en la siguiente cuadra del mismo lado de la vía.

Este literal no será de aplicación para los lotes ubicados en zonificación RDB frente a parques

g) Lotes de menor área que la normativa.- Los lotes cuyas áreas sean menores a los parámetros normativos establecidos en el Cuadro Resumen de Zonificación Residencial (Cuadro 3 de la Ordenanza 1076), podrán alcanzar la altura por colindancia correspondiente al eje vial o sector urbano al que tengan frente, siempre y cuando cumplan con los demás ítem de cuadro 3 de la ordenanza 1076-2007 MML.

**AREAS LIBRES**  
**Artículo Noveno.-**

a) Para edificaciones destinadas a uso residencial.- Se aplicará el área libre mínima que se establece en el Cuadro N° 3 del Anexo N° 3 que forma parte de la Ordenanza N°1076, según la zona en la que se encuentra el lote.

b) En edificaciones destinadas a uso mixto (vivienda/comercio).- No es exigible dejar el área libre en los pisos destinados a uso comercial, siempre y cuando se solución adecuadamente la iluminación y ventilación (ver Reglamento Nacional de Edificaciones, norma A.070 Capítulo II). En los pisos dedicados al uso residencial, será obligatorio dejar el porcentaje de área libre mínima según la zonificación correspondiente.

c) Cómputo del área libre.- El área libre se computará, en todos los casos, sobre el primer piso o primer nivel destinado a uso residencial.

d) Porcentaje de área libre destinados a áreas verdes.- En edificios de uso residencial multifamiliar se deberá tener como mínimo en el primer piso (+/-0.00 o hasta +1.50 m.), el porcentaje del área libre destinado a áreas verdes de propiedad privada o propiedad y uso común, será el 10%.

Cuando esta área verde se ubique sobre sótano o semisótano deberá tener como mínimo 0.30 m. de profundidad y estar debidamente protegida con materiales adecuados para evitar filtraciones.

e) Lotes con más de un frente hacia áreas públicas.- Para el cálculo del área libre en edificaciones de uso residencial cuyos lotes cuenten con dos (2) frentes hacia áreas públicas, se considerará una tolerancia del 20% sobre el porcentaje correspondiente según la zonificación del eje vial o sector urbano donde se encuentre. Este porcentaje podrá incrementarse en razón de 5% por cada frente adicional hacia áreas públicas con que cuente el lote. La tolerancia sólo será de aplicación cuando se soluciones adecuadamente la iluminación y ventilación natural de la edificación.

**Artículo Décimo.-**  
**RETIROS**

En el distrito de Surquillo sólo son exigibles los retiros frontales, los cuales se aplican como distancias mínimas a respetar según las consideraciones del presente artículo. Para efectos de facilitar su identificación y aplicación los retiros se grafican en el Plano N° 01 el cual forma parte integrante de la presente Ordenanza, prevaleciendo



sobre este los criterios y precisiones que a continuación se describen.

a) Respeto de la línea de fachada consolidada:

Deberá respetarse la línea consolidada de fachada en los retiros señalados para ese fin en el Plano de consolidación de acuerdo al sector (ordenanza 283 MDS). La Municipalidad de surquillo podrá identificar líneas de fachadas consolidadas que no figuren en el Plano de Distrital. Para tales efectos, la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro, elaborarán los informes técnicos y legales correspondientes y, de estimarse pertinente, se aprobará la propuesta de retiro mediante Decreto de Alcaldía.

b) Retiros previstos para ensanche de vía:

Deberán respetarse los retiros previstos para ensanche de vía indicados en La Municipalidad de LIMA Ordenanza 341 -MML y sus modificatorias.

**Artículo Décimo Primero.-  
CARACTERÍSTICAS GENERALES**

a) En lotes con frente a Avenidas metropolitanas deberán considerarse retiros de 5.00 m.

b) En lotes con frente a Calles deberán considerarse retiros de 3.00 m.

c) En lotes con frente a Pasajes o Parques sin calzada perimétrica no deberán considerarse retiros.

d) El área correspondiente al retiro incluirá los accesos peatonales y vehiculares que requiera la edificación para su funcionamiento, y podrá ser utilizada para fines de estacionamiento según las consideraciones del presente artículo, así como para los fines comerciales que establece la Ordenanza N°016 -1997-MDS (ordenanza que reglamenta el Uso Comercial y Residencial del Retiro Municipal). En los retiros previstos para ensanche de vía no se autoriza la ubicación de plazas de estacionamiento.

e) Los accesos peatonales y vehiculares deberán considerar la sección mínima que establece el Reglamento Nacional de Edificaciones, según el número de vehículos que ingresan a la edificación y respetar los árboles existentes en la vía pública. El administrador podrá proponer la reubicación de arbustos y/o la modificación de jardineras existentes en la vía pública para resolver los accesos peatonales y vehiculares, solicitud que deberá ser evaluada y aprobada cuando corresponda por la Gerencia de Medio ambiente y Áreas Verdes. Los gastos que irroguen la reubicación de arbustos y/o la modificación de jardineras serán asumidas por el administrador.

f) Las puertas de acceso sobre el área correspondiente al retiro no podrán invadir la vía pública.

g) En los lotes de esquina no se permiten ubicar ingresos peatonales ni vehiculares sobre la línea del ochavo ni sobre ninguna parte del área correspondiente a la intersección de los retiros. No se autoriza ningún tipo de ocupación del área correspondiente al ochavo. El área correspondiente al ochavo debe estar libre de todo elemento que obstaculice la visibilidad.

**Artículo Décimo Segundo.-  
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS EN  
EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL**

a) En edificaciones de uso residencial cuyos lotes tengan frentes menores a 10.00 m., no se autoriza el uso del retiro para fines de estacionamiento.

b) En edificaciones de uso residencial cuyos lotes tengan frentes iguales o mayores a 10.00 m., y menores a 15.00 m., se autoriza el uso del 50% del retiro para fines de estacionamiento.

c) En las áreas de retiro en las que se autoriza el uso de estacionamiento, sólo se permite la colocación de huellas que podrán ser losetas de cemento, piedras de laja o cualquier otro material apropiado para dicho uso. Las huellas serán colocadas con una separación no menor de 0.10 m. unas de otras de tal forma que permitan el sembrado de césped entre éstas. El área de césped en estas zonas de retiro no será inferior a la tercera parte del área utilizada para estacionamiento.

d) Las áreas del retiro que no sean utilizadas para fines de estacionamiento, acceso vehicular o peatonal, serán habilitadas como área verde con tratamiento paisajístico, con la finalidad de dar mayor amplitud visual a la vía donde se ubiquen, procurando su integración con los espacios urbanos.

**Artículo Décimo Tercero.-  
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS EN  
EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL**

a) En edificaciones de uso comercial se permitirá el uso de la totalidad del área correspondiente al retiro para fines de estacionamiento. En este caso el retiro municipal podrá ser totalmente pavimentado.

b) Para los fines comerciales que establece la Ordenanza N° 016-1997-MDS (ordenanza que reglamenta el Uso Comercial y Residencial del Retiro Municipal), el área correspondiente al retiro deberá utilizarse de acuerdo a las consideraciones que en dicha norma se establecen. Sobre el área necesaria para accesos peatonales y vehiculares no podrán ubicarse plazas de estacionamiento ni podrá ser destinada para los usos comerciales que establece la Ordenanza.

**Artículo Décimo Cuarto.-  
OBRAS AUTORIZADAS EN EL RETIRO**

En los retiros sólo se autorizan las obras que se detallan en el presente artículo, así como aquellas permitidas por la RNE, excepto en los retiros previstos para ensanche de vía en donde sólo se autorizará la implementación de los accesos peatonales y vehiculares que requieran las edificaciones para su funcionamiento.

a) Voladizos que podrán proyectarse hasta 0.50 m. sobre el retiro, a partir de 2.30 m. de altura medidas desde el nivel 0.00 m. (nivel de vereda). Mayores voladizos exigen el aumento del retiro de la edificación en una longitud equivalente.

b) Caseta de Guardianía o vigilancia, sólo para edificaciones destinadas a uso comercial, de material noble integrada arquitectónicamente a la edificación con máximo de 3.00 m2.

c) Rampas o elevadores para acceso para personas con discapacidad.

d) Rampas de acceso vehicular a semisótano que podrán iniciar el cambio de nivel a partir del límite de propiedad. En caso de rampas a sótanos el cambio de nivel deberá iniciarse a una distancia de 3.00 m. del límite de propiedad dentro del lote.

e) Construcción de gradas para subir o bajar como máximo a 1.50 m. sobre el nivel de vereda.

f) Escaleras abiertas a pisos superiores independientes cuando estos constituyan ampliaciones de la edificación original.

g) En los linderos laterales se permite la colocación de muretes para medidores de energía eléctrica, reguladores y medidores de gas natural, con una altura máxima de 1.20 m.

h) Cercos transparentes, con una altura no mayor a 3.30 m., aun cuando tenga el primer piso a +1.50 m., medidos a partir del nivel de vereda (+/-0.00m.).

i) Cercos opacos, necesaria y exclusivamente en playas de estacionamiento, según lo regulado en la Ordenanza N° 210-MDS Reglamento de áreas mínimas por unidad de vivienda y establecen beneficios por habilitaciones de estacionamientos), o para el cerramiento de terrenos sin construir. No se autoriza la utilización de cercos opacos para fines distintos a los considerados en el presente literal.

j) En el subsuelo se permite la construcción de estacionamientos, cisternas para agua y su respectivo cuarto de bombas, subestaciones eléctricas y tanques de almacenamiento de GLP o líquidos combustibles. Las instalaciones deberán quedar en su totalidad bajo el nivel 0.00 m (nivel de vereda) debiendo cumplirse con la condición de considerar área verde con fines paisajistas en la superficie cuando corresponda.

k) No se autoriza la colocación de instalaciones, equipos y/o la ejecución de obras, ni ningún tipo de

coberturas temporales o permanentes, distintas de las expresamente señaladas en el presente artículo, salvo lo regulado en la Ordenanza N° 16-1997-MDS (ordenanza que reglamenta el Uso Comercial y Residencial del Retiro Municipal).

## CAPITULO II

### ÁREAS MÍNIMAS DE UNIDAD DE VIVIENDA

#### Artículo Décimo Quinto.-

Las áreas mínimas de las unidades de vivienda se ajustarán las siguientes especificaciones detalladas a continuación:

15.1 Será aplicable para las zonificaciones RDM, RDA, CZ, CV y VT.

a).-Departamentos de 1 dormitorio el área mínima de unidad será de 40.00 m<sup>2</sup>.

b).- Departamentos de dos dormitorios el área mínima será de 55.00 m<sup>2</sup>.

c).- Departamentos de tres dormitorios el área mínima será de 75.00 m<sup>2</sup>.

Las unidades de vivienda de 40.00 m<sup>2</sup> no podrá exceder el 30% del total de unidades de vivienda que constituyan el proyecto presentado.

15.2 Será aplicable para las zonificaciones RDB, RDM, RDA, CZ, CV y VT.

En viviendas unifamiliares el área mínima por unidad de vivienda será la requerida del proyecto pudiendo efectuarse por etapas previa aprobación del proyecto en conjunto de acuerdo al RNE.

## CAPITULO III

### ESTACIONAMIENTOS

#### Artículo Décimo Sexto.-

16.1 Estacionamientos mínimos por unidad de vivienda:

a).-Departamentos de 2 y 3 dormitorios un estacionamiento por unidad de vivienda.

b).-Departamentos de 1 dormitorio por cada tres unidades de vivienda dos estacionamiento.

Se permitirán estacionamientos dobles, como parte del número mínimo de estacionamientos requeridos siempre y cuando haya servidumbre de paso, entre los estacionamientos afectados.

Los estacionamientos de visita deberán estar decididamente señalizados, agrupados y ubicados en las áreas adyacentes lo más cercano posible al hall de ingreso del edificio podrán ser ubicados en los primeros niveles de sótanos (la ubicación de estos estacionamientos deberán estar ubicados en zonas comunes).

16.2 Estacionamientos mínimos para uso comercial:

Las obras nuevas de edificación, las remodelaciones y las ampliaciones deben cumplir dentro del lote con el número de estacionamientos equivalente a la suma de los requeridos por el uso comercial y los correspondientes al uso residencial, debiendo ambos estacionamientos estar independientes.

Los locales comerciales existentes con un área no mayor de 40.00m<sup>2</sup>, podrá resolver los estacionamientos en la vía pública. No se exigirán estacionamientos dentro del lote.

a).-Remodelaciones y ampliaciones de no modificarse el uso comercial de la declaratoria de fábrica, al realizar el cálculo de requerimientos de estacionamientos y el número de estacionamientos requeridos no excede el 10% de los estacionamientos existentes no se requerirá un número mayor de estacionamientos.

En las zonas residenciales Para la construcción de playa de estacionamientos se podrán acoger a la ordenanza 210 MDS-2009.

#### b).- Para el caso de edificaciones nuevas

### ACTIVIDADES UN ESTACIONAMIENTO POR CADA

- Supermercados 100 m<sup>2</sup> de área de venta.
- Tiendas de Autoservicio 100 m<sup>2</sup> de área de venta
- Mercados 25 puestos - Cines, teatros y locales de 20 butacas Espectáculos
- Locales Culturales, Clubes e 75 m<sup>2</sup> de área techada Instituciones y Similares
- Locales de Culto 30 m<sup>2</sup> de área de culto

Para el cálculo de requerimiento de estacionamientos, no se incluye el área de servicios higiénicos, cocinas, escaleras, áreas de circulación, guardanías almacenes, depósitos, estacionamientos vehiculares internos, salas de reuniones y trabajos.

Se incluirá el área de retiro y de la vía pública cuando se tenga autorización para uso comercial

## CAPITULO IV

### DEL USO DE AZOTEAS

#### Artículo Décimo Séptimo.- AZOTEAS

La azotea es la construcción que se ejecuta por encima de la altura normativa establecida para la edificación cuando ésta es plana y se permite el acceso a ella. Los requisitos mínimos para el uso y construcciones en azoteas, según su uso y dominio, serán los siguientes:

a) El cerramiento de los límites de la azotea, frente a áreas públicas (avenidas, calles, pasajes, parques, plazas y estacionamientos), deberá realizarse mediante el uso de un parapeto a nivel de la línea de fachada, con una altura de 1.10 m.

b) En los linderos laterales, que colinden con las propiedades vecinas, se deberá ejecutar obligatoriamente parapetos de 1.80 m. de altura, a fin de evitar el registro visual a propiedades de terceros.

c) Se permitirá techar hasta el 40% del área utilizable de la azotea.

d) El área utilizable de la azotea es la resultante de descontar el área de uso y dominio común ocupada por las instalaciones y equipos de los servicios comunes, del área total de la azotea (la superficie que corresponda al área construida del último piso).

e) Se permitirá techar hasta un 10% adicional del área utilizable de la azotea siempre y cuando se reserve también un 10% del área utilizable de la azotea para la implementación de jardines y/o áreas verdes en general, las cuales deberán tener un mínimo de 0.25 m. de profundidad y estar debidamente protegidas con materiales adecuados para evitar filtraciones.

f) Las construcciones (área techada) sobre las azoteas deberán ejecutarse respetando un retiro mínimo de 3.00 m. desde el alineamiento de fachada (límite del retiro municipal normativo). Sobre este retiro no se permitirá ningún tipo de estructura liviana tipo sol y sombra ni ningún otro tipo de elemento arquitectónico o estructural que desvirtúe la altura máxima establecida para la edificación.

g) Sobre los linderos laterales o el linderos posterior, colindantes con propiedad de terceros, no es obligatorio dejar retiro alguno.

h) Los techos sol y sombra sobre terrazas, abierta en la azotea no se consideran como área techada para los efectos del cómputo del porcentaje indicado en el numeral 3.

i) Las construcciones sobre la azotea serán de un solo piso que no supere los 3.00 m. de altura medidos desde el nivel del piso terminado de la azotea hasta la superficie del techo o cobertura. No se autorizará la regularización de construcciones de dos o más pisos ejecutadas sobre la azotea.

j) Las áreas techadas en la azotea no se contabilizarán para el cálculo del área mínima por unidad de vivienda, por ser esta una altura adicional a la reglamentaria.

k) Las construcciones en azotea deberán ser de material liviano, a excepción de los servicios higiénicos y áreas húmedas en general que podrán ser de material

noble o liviano y adicionalmente estar revestidos con mayólica y/o cerámico por razones de mantenimiento y conservación.

l) Las áreas de uso y dominio común en las azoteas, que sirvan para el mantenimiento de las instalaciones y equipos de los servicios comunes de la edificación, deberán quedar debidamente independizadas y tener acceso desde el área común del último piso exclusivamente mediante escalera de gato. No se permitirá accesos a esta área desde los sectores de la azotea de uso y dominio privado.

m) Las azoteas o techos que no tengan usos como áreas complementarias de la edificación según lo establecido en la presente norma, deberán mantenerse libre de desechos no deberán ser utilizadas como depósitos, y/o para almacenamiento de cualquier índole.

n) Los propietarios que deseen construir en azoteas deberán presentar dentro del expediente una declaración jurada firmada por un ingeniero estructural el cual se hará responsable por la integridad y seguridad que ofrezcan las estructuras que se pretendan colocar en ella.

#### **Artículo Décimo Octavo.- REGIMEN DE PROPIEDAD**

Las azoteas podrán utilizarse en edificaciones residenciales bajo el régimen de propiedad exclusiva, común o mixta, según lo definan o establezcan en el Reglamento Interno los propietarios o promotores de las edificaciones.

#### **Artículo Décimo Noveno.- TIPOS DE AZOTEA**

a) Azotea de uso privado.- Se permitirán en las zonas comerciales CV, CZ y VT, en las zonas residenciales RDB, RDM y RDA, en inmuebles de uso residencial y/o comercial con compatibilidad de uso en el índice para la Ubicación de Actividades Urbanas en el distrito y que cumplan con los Niveles Operacionales y Estándares de Calidad vigentes, superando la altura máxima establecida por la Municipalidad, con un acceso independiente desde la oficina, local comercial o unidad de vivienda del último piso, y siempre que además de los requisitos mínimos previamente señalados se cumpla con lo siguiente:

1. Estar destinada para uso exclusivo de recreación, sala de estar, gimnasio, terraza, bar, parrillas, piscina, jardines y/o áreas verdes en general, para lo cual se permitirá igualmente la implementación de una batería sanitaria básica para uso de baño y/o lavadero.

2. La habitación de la azotea deberá contar con las instalaciones sanitarias de protección contra las filtraciones e inclemencias del medio ambiente (rejillas, canaletas, sumideros, etc.).

3. Todas las edificaciones que se ejecuten en la azotea, aunque sean de propietarios distintos, deberán guardar homogeneidad en su tratamiento y acabados con la edificación matriz y con las otras construcciones que comparten el uso de la misma azotea.

El uso exclusivo de la azotea deberá quedar establecido en la respectiva inscripción en el Registro de Predios de Lima, sólo para los propietarios del último piso y con el acceso directo desde la oficina, local comercial o unidad de vivienda a la porción de azotea que les corresponde, debidamente demarcada en los planos de independización y documentos de inscripción.

4. De plantearse más de una azotea sobre el último nivel de la edificación. A cada una se le computará el porcentaje establecido independientemente. No se permitirá la compensación de áreas techadas entre azoteas que correspondan a oficinas, locales comerciales o unidades de vivienda diferentes.

5. El acceso a la azotea deberá ser a través de una escalera que cuente por lo menos con las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento nacional de Edificaciones.

En azoteas de uso residencial puede considerarse además la construcción de áreas de servicio con su respectivo baño para uso exclusivo de servicio (dormitorio, cuarto de planchado y/o depósito), lavandería y tendal siempre y cuando estos usos no tengan registro hacia el exterior ni evidencien su uso.

En azoteas de uso comercial puede considerarse además la construcción de áreas complementarias de servicio interno (sin atención al público) directamente vinculadas al giro autorizado, compatibles con la zonificación vigente correspondiente.

También podrá considerarse dentro del porcentaje para el uso de azotea establecido en el numeral 3 del presente Artículo, la doble altura de cualquiera de los ambientes de la oficina, local comercial o unidad de vivienda del último piso.

b) Azotea de uso común.- Sólo se permitirá en inmuebles de uso comercial, ubicados en las zonas comerciales CV, CZ y VT y en las zonas residenciales RDB, RDM, RDA con compatibilidad de uso en el índice para la ubicación de las Actividades Urbanas en el distrito y que cumplan con los Niveles Operacionales y Estándares de Calidad vigentes en el distrito, siempre que exista un acceso común que será obligatoriamente por la escalera principal de la edificación, y el ascensor de contar con él, debiéndose independizar el área requerida para el mantenimiento de las instalaciones y equipos de los servicios comunes con que cuenta la edificación y respetándose las mismas características edificatorias que en las azoteas de uso privado establecidas en los numerales 1, 2 y 4 del literal a) del presente artículo.

Asimismo, para edificaciones de uso comercial ubicadas en zonas comerciales o residenciales, se permitirá además de lo señalado en el párrafo anterior, el uso de sala de reuniones, comedor y/o cafetería, entre otros.

#### **Artículo Vigésimo.- PARÁMETROS ESPECÍFICOS PARA QUINTAS**

a) PARÁMETROS ESPECÍFICOS PARA OBRAS NUEVAS DE EDIFICACIÓN TIPO QUINTA

Sólo podrán ejecutarse obras nuevas de edificación tipo quinta para uso de vivienda y considerando los siguientes parámetros:

Área mínima de terreno para cada unidad que conforma la Quinta: El área mínima de terreno será la que permita la edificación del área mínima por unidad de vivienda, correspondiente a la zona donde se ubica, más el 35% de dicho terreno destinado para área libre.

Área mínima de unidades de vivienda que conforman la Quinta: La que corresponda según las áreas mínimas establecidas para unidad de vivienda de acuerdo a la norma vigente sobre la materia.

Área libre de la Quinta: El área libre total de la Quinta está conformada por la suma de las áreas libres interiores o de dominio exclusivo de las unidades de vivienda y las áreas libres constituidas por los pasajes de ingreso, patio común y retiros municipales. No podrá ser menor al 35% del área total del lote donde se ubica la quinta

Área libre de las unidades de vivienda que conforman la Quinta: 35% del área de terreno de cada unidad de vivienda.

Altura de edificación de las viviendas que conforman la Quinta (interiores o cabecera de quinta): No mayor a tres pisos

Usos permitidos:

1.- Vivienda.

2.- Estacionamientos: El número de estacionamiento requerido será el establecido en las normas vigentes sobre la materia para uso residencial.

Dimensiones y características mínimas requeridas para pasajes de ingreso y patios comunes de las Quintas: Aquellas que cumplan con lo establecido en las Normas A. 10, A. 020, A. 120, A. 130, y demás disposiciones señaladas en el Título III.1 del Reglamento Nacional de Edificaciones, en lo pertinente, y con las normas complementarias específicas vigentes sobre la materia.

3.- Azotea: No se permitirá el uso de azotea

4.- Retiros: Los retiros con frente a la vía pública serán los exigidos por las normas vigentes sobre la materia. A las viviendas del interior de la quinta con frente al patio común, no se les exigirá retiro en dicho frente.

5.-Voladizos: No se permitirán balcones, voladizos, ni aleros con frente al patio común.

**b) PARÁMETROS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE REMODELACIÓN Y/O AMPLIACIÓN EN QUINTAS EXISTENTES**

Para el caso de obras de ampliación y/o remodelación en quintas existentes en las que se mantiene el uso residencial o se modifica su actual uso comercial a uso residencial, se considerará como parámetros específicos, los equivalentes a las características de las edificaciones existentes con licencia de obra y/o funcionamiento.

Para obras de remodelación y/o ampliación en quintas existentes con modificaciones de su uso actual a uso comercial, se considerarán los siguientes parámetros específicos:

1. Área mínima de terreno para cada unidad que conforma la Quinta: El área mínima de cada terreno será la existente, pudiendo desarrollarse en éste sólo un giro comercial.

2. Área mínima de unidades de vivienda que conforman la Quinta: La existente.

3. Área Libre de la Quinta: La existente.

4. Área libre de las unidades que conforman la Quinta: La existente.

5. Altura de edificación de las unidades que conforman la Quinta (interiores y/o cabecera de quinta): No mayor a tres (3) pisos.

6. Usos permitidos: Sólo en los casos que la quinta se ubique en zona compatible con usos comerciales, las secciones de propiedad exclusiva podrán destinarse a cualquier uso permitido por el índice de Usos vigente, cumpliendo adicionalmente lo establecido en los literales c) y d) del presente artículo.

7. Estacionamientos: El número de estacionamientos requerido será el establecido en las normas vigentes sobre la materia para uso comercial, salvo las excepciones previstas al respecto en las normas vigentes.

Considérese excepcionalmente para el caso de quintas declaradas Bienes Culturales Inmuebles por el Instituto Nacional de Cultura, que el número de estacionamientos requerido señalado en el párrafo anterior podrá resolverse en la vía pública, previa autorización municipal, así como de por lo menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, o lo considera en sus reglamentos internos inscritos en la SUNARP.

8. Dimensiones y características mínimas requeridas para pasajes de ingreso y patios comunes de las Quintas: Aquellas que cumplan con lo establecido en las Normas A. 010, A. 020, A. 120, A. 130, y demás disposiciones señaladas en el Título III.1 del Reglamento Nacional de Edificaciones, en lo pertinente y con las normas complementarias específicas vigentes sobre la materia según el giro del proyecto.

9. Azotea: No se permitirá el uso de azotea

10. Retiros: Los retiros con frente a la vía pública, serán los existentes. A las unidades del interior de la quinta al patio común, no se les exigirá retiro en dicho frente.

11. Voladizos: No se permitirán propuestas de nuevos balcones, voladizos ni aleros con frente al patio común.

**CAPITULO V**

**Artículo Vigésimo Primero.-  
DEL TRATAMIENTO DE FACHADAS, PROTECCIÓN Y REGISTRO VISUAL Y DE LA PRESERVACIÓN DE LA RESIDENCIALIDAD**

**De Carácter General**

En los sótanos podrán establecerse estacionamientos e instalaciones de servicio complementarios de la edificación, tales como cisterna, cuartos de bombas, grupo electrógeno, centrales de telefonía, cable, electricidad, etc., así como de alguno de sus componentes complementarios, depósitos privados o comunes, basureros y guardianía, entre otros.

Queda prohibida la ejecución de obra nueva, remodelación o ampliación para uso mixto Residencial-Comercial con los siguientes giros, así se encuentre

ubicada en zona comercial compatible con ellos; salvo que la nueva edificación tome las medidas necesarias para que los vecinos y residentes no se vean afectados con humo, olores, ruidos o vibraciones, propias del giro del negocio que se pretende implementar y la zona comercial se ubique frente a parque o avenidas.

1.-Discotecas, pubs, bares, academias de baile y otros giros similares

2.-Talleres mecánicos, carpintería. Lavanderías, imprentas u otras actividades que cuenten con maquinaria generadora de ruidos y vibraciones molestas, así como aquellas que utilicen productos o materiales químicos inflamables y peligrosos.

3.-Panaderías y pastelerías

4.-Otras actividades productivas que generan humos, olores, ruidos o vibraciones que puedan perturbar a los residentes de la quinta.

a).- De las fachadas

Los elementos elevados que por razones técnicas sobrepasen las alturas edificatorias máximas permitidas por las normas reglamentarias, tales como cajas de ascensores, tanques elevados, etc., deberán integrarse al diseño de la fachada de la edificación, tanto con relación a los materiales como a los colores utilizados, de forma tal que su ubicación y acabado minimice el impacto visual de su construcción. La ubicación de escaleras o cajas de ascensores deberán ubicarse de forma tal, que en la fachada no evidencien su uso y en la azotea respeten los 3.00 m. de retiro desde el alineamiento de fachada de la edificación.

Las obras de construcción, ampliación, remodelación y/o cercado deberán tener sus fachadas posterior y lateral con la misma calidad que su fachada principal. Los muros ciegos colindantes con propiedad de terceros deberán ser por lo menos tarrajeados y pintados.

b).- De la protección y aislamiento visual

Las instalaciones y suministro de servicios públicos, a excepción de las que por mantenimiento y regulaciones reglamentarias deban estar expuestas, deberán estar adecuadamente protegidas y empotradas en la edificación.

La instalación o equipo que por limitaciones de espacio y/o funcionamiento deban colocarse en la fachada o muros exteriores deberán integrarse al diseño de la edificación de forma tal que se elimine o minimice el impacto visual de su ubicación.

Las edificaciones deberán cumplir estrictamente con todas las regulaciones vigentes sobre las condiciones de aislamiento térmico, visual y acústico.

Los inmuebles deberán proteger las áreas húmedas (baños, lavanderías, jardines, piscinas, pozos, tanques, etc.) para evitar posibles filtraciones que puedan afectar el acabado y/o pintura de muros perimetrales, cubiertas, juntas de construcción y otros que correspondan a fachadas propias o a muros de propiedad de terceros.

Todas las edificaciones deberán cumplir con las normas de accesibilidad urbanística y arquitectónica, para personas con discapacidad, a excepción de las de uso residencial unifamiliar.

c).- Del control del registro visual a propiedades colindantes

Queda terminante prohibido que una edificación con uso de oficinas administrativas, servicios profesionales y/o comerciales tenga registro visual directo hacia las edificaciones de uso residencial, a través de los vanos ubicados en los muros laterales y/o posteriores.

Toda edificación que se construya cualquiera sea el uso de la misma, cuando afecta con registro visual áreas libres privadas, como jardines, terrazas, piscinas, lozas deportivas o similares de residencias unifamiliares, multifamiliares, quintas o condominios y/o conjuntos residenciales, deberá considerar elementos de protección que impidan el registro visual y garanticen la privacidad. Para dichos efectos se deberá considerar cualquiera de las siguientes alternativas:

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), a partir de dicha altura podrá



colocarse otros materiales ligeros, opacos, debidamente acabados por ambas caras, con la altura suficiente para impedir el registro visual, hasta un máximo de 9.00 m.

La colocación de elementos arquitectónicos permanentes especialmente diseñados que impidan el registro visual desde las ventanas y terrazas a las áreas libres materia de protección.

El promotor con los propietarios afectados por el registro visual, podrán acordar elevar el muro a una altura que pueda ser menor que la exigida en el presente artículo, lo cual deberá acreditarse con el documento notarial respectivo.

Cualquier solución que se proponga, además de garantizar la privacidad de las áreas materia de protección, deberá 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 y detalles arquitectónicos que permitan dicha evaluación.

Igual exigencia es aplicable a las remodelaciones o ampliaciones que eleven una edificación sobre los tres pisos y afecten con ello las áreas materia de protección visual.

d).- Medidas de preservación del uso residencial

En zonas residenciales, sólo se permitirá el uso residencial y los que permita el Índice de Usos, aprobado por la Ordenanza N° 1015 de la Municipalidad metropolitana de Lima. Los proyectos edificatorios deben descartar que las construcciones se puedan adaptar a la realización de actividades que no se hallen permitidas en la mencionada Ordenanza.

Los edificios de vivienda multifamiliar ubicadas en zonas residenciales, sólo podrán ser utilizadas para este fin; quedando expresamente prohibido el uso de estos inmuebles como residencia temporal o rotativa.

Los edificios multifamiliares constituirán su Junta Directiva, conforme lo establece la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común y el TUO del Reglamento de la citada Ley, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA; la cual será la responsable que el edificio cumpla con las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y demás normas aplicables.

Los ambientes de las viviendas multifamiliares, deberán cumplir con el uso, funciones, dimensiones, áreas y volúmenes establecidos en el proyecto aprobado, albergando el número de personas que corresponde. Los equipos, distribución del mobiliario deben responder a los requerimientos funcionales y de habitabilidad de los ambientes.

En edificios multifamiliares no se permitirá que existan áreas comunes destinadas a comedores, cocinas, depósitos o cualquier otro uso que desnaturalice el genuino uso residencial al que deben estar destinadas todas las secciones de tales edificaciones.

e).- Construcciones por etapas

Se permitirá la construcción por etapas, siempre que cuenten con la aprobación del proyecto integral en todas sus especialidades y que cada una de las etapas sea autosuficiente para su funcionamiento.

Para el caso de las construcciones por etapas, o de obras inconclusas que afecten visualmente los espacios de uso público es obligatorio que las áreas no utilizadas estén protegidas y totalmente aisladas con cerramientos rígidos de apariencia similar al acabado de la edificación. No está permitida la exposición directa de los elementos y/o instalaciones correspondientes a las etapas no ejecutadas o a media ejecución.

Las obras en ejecución que afecten las fachadas de los inmuebles sujetos a proyectos de construcción, remodelación y/o ampliación deben estar totalmente cubiertas durante los periodos de ejecución y/o paralización de los trabajos.

**DISPOSICIONES  
COMPLEMENTARIAS FINALES**

**Primera.-** Facúltese al señor Alcalde a establecer mediante Decreto de Alcaldía, las disposiciones complementarias y/o reglamentarias que sean necesarias para la adecuación y mejor aplicación de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

**Segunda.-** Encárguese a la Gerencia de Desarrollo Urbano la aplicación de las normas establecidas en la presente Reglamento.

**Tercera.-** El presente Reglamento entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**DISPOSICIÓN  
COMPLEMENTARIA TRANSITORIA**

**Única.-** Las personas que hayan iniciado procesos de aprobación de Anteproyectos en consulta o de otorgamientos de Licencias de Edificación en sus diversas modalidades, antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, podrán acogerse a sus disposiciones. Asimismo, la administración podrá de oficio, aplicar las disposiciones de la presente norma que beneficien al administrado así como las que faciliten y/o agilicen los trámites.

**DISPOSICIÓN  
COMPLEMENTARIA DEROGATORIA**

**Única.-** Déjese sin efecto la Ordenanza N° 210 en los artículos 4° y el artículo 6° con respecto a las áreas mínimas de viviendas y la aplicación de los proyectos MI VIVIENDA y toda ordenanza que se contraponga a la presente.

Regístrese, publíquese y cúmplase.

JOSE LUIS HUAMANI GONZALES  
Alcalde

1575339-1

DIARIO OFICIAL DEL BICENTENARIO

  
**El Peruano**

**REQUISITO PARA PUBLICACIÓN DE  
NORMAS LEGALES Y SENTENCIAS**

Se comunica a las entidades que conforman el Poder Legislativo, Poder Ejecutivo, Poder Judicial, Organismos constitucionales autónomos, Organismos Públicos, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales, que para efectos de la publicación de sus disposiciones en general (normas legales, reglamentos jurídicos o administrativos, resoluciones administrativas, actos de administración, actos administrativos, etc) con o sin anexos, que contengan más de una página, se adjuntará un CD o USB en formato Word con su contenido o éste podrá ser remitido al correo electrónico [normaslegales@editoraperu.com.pe](mailto:normaslegales@editoraperu.com.pe).

LA DIRECCIÓN