



### 6.1. Cesión de Retiro para Uso Público

Toda edificación sostenible para acogerse a los beneficios de la presente norma obligatoriamente deberá ceder las áreas correspondientes al retiro municipal para uso público irrestricto, pudiendo aplicarse los demás beneficios, en forma opcional y a solicitud del propietario.

#### 6.1.1. Características de los Retiros:

Los retiros para uso público serán habilitados, principalmente, para ampliación de las veredas y espacios públicos en general siguiendo los parámetros y módulos viales urbanísticos actuales acordes a zonificación y uso; con árboles y tratamiento de pisos continuos. Asimismo, contará con mobiliario urbano y/o de micro movilidad, iluminación, áreas verdes u otros elementos que se requiera de acuerdo con la propuesta de diseño que será aprobado dentro de la evaluación del proyecto y/o anteproyecto según sea el caso. Los estacionamientos de micromovilidad en el retiro de uso público, no se cuentan como parte de la dotación de establecimientos para bicicletas exigible en la presente ordenanza, la misma que debe resolverse dentro de la edificación.

El diseño del área de los retiros, y de ser el caso, el área adicional de uso privado que se destine para uso y/o acceso público deberá ser calificado por la Comisión Técnica en base a los siguientes parámetros y criterios:

- El nivel del retiro debe encontrarse al nivel de la vereda y no presentar desniveles u obstáculos que limiten el acceso de personas con discapacidad y el libre tránsito de las personas en general. Los sardineles deberán ser sumergidos al ras del piso. No se permiten escaleras, ni patio inglés (patio hundido), ni rampas peatonales o superficies inclinadas en el área de retiro municipal.
- No se permite usar el retiro para semisótano y primer sótano, cualquiera sea su uso (estacionamientos, vivienda u otros).
- Esta área debe estar abierta e integrarse al espacio público, no podrá cercarse en forma total o parcial, con ningún material natural, artificial o transparente. No se permite ningún tipo de cerramiento frontal ni lateral, aún con las edificaciones colindantes cuenten con muros opios.
- En caso de inmuebles contiguos, que se acojan a la presente ordenanza, los retiros frontales que se destinen para uso público deben ser continuos permitiendo su integración, no pudiéndose construir elementos que los separen o limiten. No se permiten muros de ladrillos en los límites de propiedad lateral sobre el área del retiro, pero puede acondicionarse un jardín vertical u horizontal transitorio en espera de consolidación gradual del nuevo alineamiento.
- La ampliación de la sección de las veredas debe efectuarse de acuerdo a las normas urbanísticas vigentes (dimensiones deben considerar las del diseño de vías del artículo 8º de la Norma GH.020 del RNE así como el cuadro correspondiente) de acuerdo a su zonificación comercial o residencial frente a calle con retiro de 3.00 m y/o avenida con retiro de 5.00 m. El mobiliario urbano deberá estar detrás de los retiros de vereda para que el uso de asientos u otros no obstruya la circulación.
- El retiro no podrá techarse parcial o totalmente con materiales naturales o artificiales, ni colocar elementos decorativos o instalaciones correspondientes al proyecto de obra por sobre el nivel cero. Tampoco pueden aplicarse las normas de retiro comercial temporal en ninguna ubicación.
- Habilitar el retiro para el sembrado de especies arbóreas o similares. La distancia horizontal mínima entre especies arbóreas debe ser de 3.00 ml y máxima de 4.50 ml, en el caso de las hileras para la arborización medidos desde el tronco (eje) de cada especie, considerando por lo menos una especie cada 12 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) para el área del retiro normativo de 3.00 m, y por lo menos una especie cada 16 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) para el área del retiro normativo de 5.00 m. (para este cálculo se excluyen únicamente el ancho de un ingreso vehicular con los anchos establecidos en el Capítulo X de la Norma A.010 del RNE.
- Habilitar el Retiro para la continuidad de las veredas y la generación de espacios públicos





Municipalidad Distrital de Surquillo

a escala peatonal; el tratamiento de acabado de piso que se le dé al retiro municipal deberá incluir además su continuidad en la vereda existente y jardines (berma lateral o jardín de aislamiento) con áreas de jardín superficial con césped y plantas en no menos al 30% de la superficie del retiro; no se permiten zonas recubiertas con acabado "Grass block" de concreto, bloquetas u otro material, ni huellas para estacionamiento. No se permiten elementos que den la espalda a la vía pública, ni otros que cierren de manera total o parcial el acceso irrestricto del público al retiro cedido.

- i. El mobiliario urbano a plantear debe ser resistente a la intemperie y de buen acabado, como bancas (sin generar bloques solidos de concreto), anclajes de micro movilidad, balizas o faroles de iluminación peatonal, y otros elementos que se requieran para unificar el tratamiento del retiro; sin perjuicio de instalar otros elementos extraordinarios ornamentales como esculturas o fuentes de acuerdo a las características específicas de cada caso de diseño y su contexto definidos por la Comisión Técnica.
- j. El retiro no debe ser destinado para fines de estacionamiento vehicular, monta autos ni elevadores de autos y/o el área de espera de estos, bahías de estacionamientos de carga y descarga, ni para el tránsito vehicular hacia el ingreso de varios estacionamientos en el primer nivel; ni para rampas de acceso vehicular a semisótanos o sótanos, las cuales deberán iniciar la pendiente de descenso a una distancia igual o mayor que el ancho del retiro frontal normativo.
- k. Los elementos de ventilación de sótanos, subestaciones, muretes de medidores, instalaciones de equipos, muretes de gabinete de gas, muretes de reguladores de gas, y otros elementos similares, deben ser resueltos fuera del área del retiro frontal (los muretes relacionados a gas deberán ser resueltos sobre el límite de fachada del edificio que vendría a ser el nuevo límite de propiedad para el proyecto), a fin de no dividir, fraccionar o afectar el espacio público. Excepcionalmente, por sus condiciones especiales, podrá resolverse el acceso a la subestación la misma que deberá quedar a nivel + 0.00 y será de uso eventual debiendo integrarse al diseño paisajista del área de retiro cedido a uso público (rejillas a nivel de vereda) y la instalación de accesorios contra incendio (válvula siamesa ubicada en fachada o en jardín).
- l. El ingreso y salida de autos no debe perturbar la disponibilidad y el uso público de estas áreas, ni interferir con las actividades de recreación que se realicen en ellas. Solo se permite el planteamiento de un sólo ingreso peatonal normativo y de un único ingreso vehicular que cumpla con lo establecido en el Capítulo X de la Norma A.010 del RNE en lo que corresponda. Para los locales comerciales en el primer piso, el requerimiento de estacionamientos deberá estar resuelto en el semisótano o primer sótano del edificio según el planteamiento de diseño de este.
- m. Las estaciones de bicicletas que se implementen en el área de retiro municipal no ingresan al cómputo general que se exige para el proyecto.
- n. Se puede edificar volados siempre que se cumpla con el artículo 13º de la norma A.010 - RNE, considerando las definiciones indicadas en el artículo 4º de la presente ordenanza.
- o. El diseño del retiro queda sujeto a la evaluación de la Comisión Técnica para las modalidades C y D establecidas en la Ley N° 29090, ya sea en el expediente de anteproyecto en consulta si se presenta, o el proyecto si se opta por no presentar previamente el anteproyecto, dentro del procedimiento de la licencia de edificación.

6.1.1. Obligaciones:

- Los gastos que demanden la construcción e implementación de las áreas privadas de los retiros frontales destinadas para uso público serán asumidos por el titular de la Licencia de Edificación.
- La conservación, protección y mantenimiento de las áreas de uso privado que se destinen para uso público estará a cargo del/los propietarios del predio.
- En caso de inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y común, en los contratos de compraventa, así como en el Reglamento Interno, se deberá indicar la condición de uso público irrestricto de estas áreas; así también, considerar los servicios y gastos comunes que requieran, los cuales serán asumidos por los





Municipalidad Distrital de Surquillo

futuros propietarios.

## 6.2. Número Mínimo de Estacionamientos:

### 6.2.1. Características:

Las edificaciones sostenibles cuyos propietarios se acojan a los beneficios regulados en la presente ordenanza deben adecuar el número de estacionamientos exigidos para el inmueble conforme se establecen en los cuadros N° 01 y 02 de los artículos 7 y 8, según corresponda.

No es exigible estacionamiento de visita.

## 6.3. Estacionamientos para vehículos menores (motocicletas o bicicletas):

Toda edificación sostenible deberá contar como mínimo con un (01) estacionamiento para bicicletas por cada unidad (01) de vivienda.

Además de ello deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- Los estacionamientos para bicicletas deberán ubicarse dentro de la edificación, a nivel del primer piso y/o en el primer nivel del sótano de estacionamientos, no pudiéndose ubicar en niveles inferiores a este. Su ubicación debe ser de fácil acceso para los usuarios y dotados de rampas en caso de desniveles y conforme a lo establecido en el artículo 57° de la norma A.010 del RNE.
- Los estacionamientos deberán estar debidamente señalizados y en zonas visibles, habilitados con áreas de separación entre bicicletas y con un espacio libre (pasillo) para realizar maniobras que no interfiera con el flujo peatonal ni vehicular, pudiendo anclarse en forma horizontal (perpendicular u oblicuo) o vertical (solo hasta un 15% de la dotación normativa establecida de acuerdo a las condiciones y características de la presente Ordenanza), cumpliendo con las distancias normativas que se señalan en los gráficos; así como, contar con sistemas de control y vigilancia para las bicicletas.
- Los espacios para los estacionamientos de bicicletas deberán contar con los elementos de sujeción y anclajes necesarios, para asegurar las bicicletas y cumplir con las dimensiones mínimas en metros lineales que se detallan en los siguientes gráficos según lo señala la Norma A.010 del RNE.

## 6.4. Área libre mínima

El porcentaje mínimo de área del lote, correspondiente a la edificación sostenible, sobre el cual no existen proyecciones de áreas techadas serán conforme se establecen en los cuadros N° 01 y 02 de los artículos 7 y 8 según corresponda.

## TÍTULO IV

### SOBRE LOS EJES Y ZONAS DE DESARROLLO

#### Artículo 7. CONDICIONES DE LOS EJES METROPOLITANOS

Determinar que la normativa de promoción y desarrollo de edificaciones sostenibles se podrán desarrollar sobre las vías de carácter metropolitano dentro de la jurisdicción del distrito de Surquillo determinadas en el Plano N° 01 que como Anexo N° 01 forma parte de la presente Ordenanza.

Sobre estos ejes metropolitanos, además y, con carácter opcional, se podrán desarrollar Viviendas de Interés Social en el marco de las normas correspondientes, considerando los parámetros urbanísticos que se indican en el Cuadro N° 01.



Municipalidad Distrital de Surquillo

**CUADRO N° 01: EDIFICACION SOSTENIBLE SOBRE EJES METROPOLITANOS**

ZONA	ALTURA EDIFICACION	AREA LIBRE**	AREA MINIMA UNIDAD DE VIVIENDA	ESTACIONAM.
Residencial Densidad Alta (RDA)	Aplica lo establecido en la Ordenanza N° 1076-MML		<b>40.00 M<sup>2</sup></b>	<b>Conforme al RNE</b>
Comercio Zonal (CZ)*				
Comercio Vecinal (CV)*				
Vivienda Taller (VT)*				

\* Cuando se destina el 100 % del área del lote para uso exclusivo de vivienda o uso mixto.

\*\* Para lotes ubicados en esquina o con dos frentes tendrán la reducción del 5% sobre el área libre establecida por la Ord. 1076-MML, siempre y cuando se cumpla con los pozos de iluminación y los ambientes se encuentren bien iluminados y ventilados.

**Artículo 8. CONDICIONES EN ZONAS RESIDENCIALES DE DESARROLLO**

Determinar que la normativa de promoción y desarrollo de edificaciones sostenibles se podrán desarrollar sobre las Sectores que comprende el distrito de Surquillo determinados en el Plano N° 02 que como Anexo N° 02 forma parte de la presente Ordenanza.

**ZONA A:**

Sobre esta Zona comprende los sectores del 06 al 10, donde además de Edificaciones Sostenibles y, con carácter de opcional, se podrán desarrollar Vivienda de Interés Social donde en ambos casos se considerarán los parámetros urbanísticos que se indican en el Cuadro N° 02.

**ZONA B:**

Sobre esta Zona comprende los sectores del 01 al 05, donde se aplicarán las mismas condiciones de la Zona A, en tanto desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro, desarrolle a través de los respectivos Planes de Desarrollo, una renovación y/o intervención urbana a fin de establecer mejores condiciones de desarrollo sostenible sobre dicha zona, en coordinación con la Municipalidad Metropolitana de Lima, que viene desarrollando el Plan de Desarrollo Urbano de Lima Centro.

**CUADRO N° 02: EDIFICACION SOSTENIBLE EN ZONAS RESIDENCIALES DE DESARROLLO**

ZONA	ALTURA EDIFICACION	AREA LIBRE**	AREA MINIMA UNIDAD DE VIVIENDA	ESTACIONAM.
Residencial Densidad Media (RDM)	Aplica lo establecido en la Ordenanza N° 1076-MML		<b>40.00 M<sup>2</sup></b>	<b>1 cada 2 viviendas</b>

\*\* Para lotes ubicados en esquina o con dos frentes tendrán la reducción del 5% sobre el área libre establecida por la Ord. 1076-MML, siempre y cuando se cumpla con los pozos de luz y los ambientes se encuentren bien iluminados y ventilados.





Municipalidad Distrital de Surquillo

## TÍTULO V

### SOBRE LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS

#### Artículo 9.

Todo proyecto y anteproyecto sin excepción y sin distinción a la normativa aplicable y bajo cualquier modalidad y deberá contemplar para su desarrollo el acceso a los estacionamientos, respetando las áreas verdes o módulos de berma y vegetación de la vía pública.

Previo a la presentación del proyecto o anteproyecto en consulta, según sea el caso, se deberá obtener y adjuntar la opinión de viabilidad de intervención de las áreas verdes y especies arbóreas por parte de la Gerencia de Servicios a la Ciudad y Medio Ambiente de la Municipalidad de Surquillo, a fin de resguardar su conservación.

Solo se podrá modificar áreas verdes o reubicar especies arbóreas para el caso de las entradas a las rampas de estacionamiento debidamente justificado y sustentado, debiendo obtener la opinión de la Gerencia de Servicios a la Ciudad y Medio Ambiente de la Municipalidad de Surquillo.

## TÍTULO VI

### CONTROL Y SANCIONES

#### Artículo 10. CONTROL DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE Y VIS

Los promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras que promuevan y presenten proyectos de edificaciones en el marco de la presente Ordenanza, deberán acreditar su obtención de la certificación de edificación sostenible, a fin de verificar el correspondiente registro y monitoreo del proyecto.

Los promotores inmobiliarios deben presentar la recepción de obras conforme a las especificaciones indicadas por SEDAPAL a través de los Certificados de Factibilidad de Servicios. Asimismo, deben publicitar en todo momento que sus proyectos, están diseñados en el marco de la certificación de sostenibilidad obtenida. Las licencias de edificación que emita la Municipalidad de Surquillo indicarán que el proyecto corresponde a Edificación Sostenible y VIS.

Para el caso de los procedimientos de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación de proyectos edificatorios que hayan sido desarrollados y aprobados bajo las disposiciones de la presente Ordenanza, el órgano encargado deberá velar por el cumplimiento de las condiciones que le otorgan la calidad de edificación sostenible, de lo contrario, no se otorgará la resolución que aprueba la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

Previo a la conformidad de obra, los promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras deberán cumplir con lo establecido en la Ordenanza N°470-MDS, Ordenanza que establece el procedimiento de reparación de daños materiales a predios de terceros y bienes públicos causados por obras de edificación, demolición, ampliación y remodelación, caso contrario será sujeto a las acciones fiscalizadoras que correspondan.

#### Artículo 11. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES EN PROYECTOS DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE Y VIS

Los promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras que adquirieron la Licencia de Edificación Sostenible o de Vivienda de Interés Social, bajo los alcances de la presente Ordenanza, y que, en el proceso de control durante el desarrollo del proyecto, en cualquiera de sus etapas, se verifique un incumplimiento que constituya una vulneración a la condición de edificación sostenible o VIS, y considerando la Declaración Jurada que se presenta para ambos casos, serán pasibles de denuncia ante INDECOPI, además de multas y sanciones que correspondan por la Municipalidad u otras Entidades, sin perjuicio de que la Municipalidad de





Municipalidad Distrital de Surquillo

Surquillo promueva la anulación de la licencia, de los dictámenes de la Comisión Técnica o el Informe Técnico Favorable.

### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

**PRIMERA.** El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza acarrea responsabilidad administrativa, civil y penal, conforme lo señalado en el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado - TUO de la Ley N° 29090, Ley de regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, así como lo señalado en el Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA y modificatorias, que aprueba el Reglamento de los Revisores Urbanos.

**SEGUNDA.** Disponer la interrupción de los efectos de la licencia por incumplimiento de las normas urbanísticas y/o normas técnicas de edificación con las que fue otorgada la licencia, establecida en el literal a) del artículo 11 del TUO de la Ley N° 29090, cuando la Municipalidad se encuentre realizando la verificación técnica y constata que la obra viene siendo ejecutada contraviniendo las condiciones determinadas en el anteproyecto en consulta y/o licencia aprobada por Comisión Técnica o Revisores Urbanos.

**TERCERA.** Aplicar el parámetro de la altura conforme se establece en la Ordenanza N° 1076-MML para aquellos promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras que promuevan y presenten proyectos de Vivienda de Interés Social en el marco de las normas correspondientes.

**CUARTA.** Disponer que la presente ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**QUINTA.** Encargar el cumplimiento de la presente ordenanza a la Gerencia de Desarrollo Urbano, Subgerencia de Obras Privadas y Catastro, y demás áreas que resulten competentes.

**SEXTA.** Facultar a la señora Alcaldesa a fin de que, mediante decreto de alcaldía, apruebe las normas reglamentarias y dicte las disposiciones complementarias que sean necesarias para la adecuación y mejor aplicación de lo establecido en la presente ordenanza; así como, se implemente el registro para el control y verificación anual de las condiciones de sostenibilidad señalados en el presente instrumento.

**SÉPTIMA.** Encargar a la Secretaría General la publicación del texto de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano y a la Oficina General de Gobierno Electrónico y Digital la publicación de la mencionada Ordenanza incluido su Anexo N° 01 y 02 en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Surquillo ([www.munisurquillo.gob.pe](http://www.munisurquillo.gob.pe)).

**POR TANTO:**

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.**

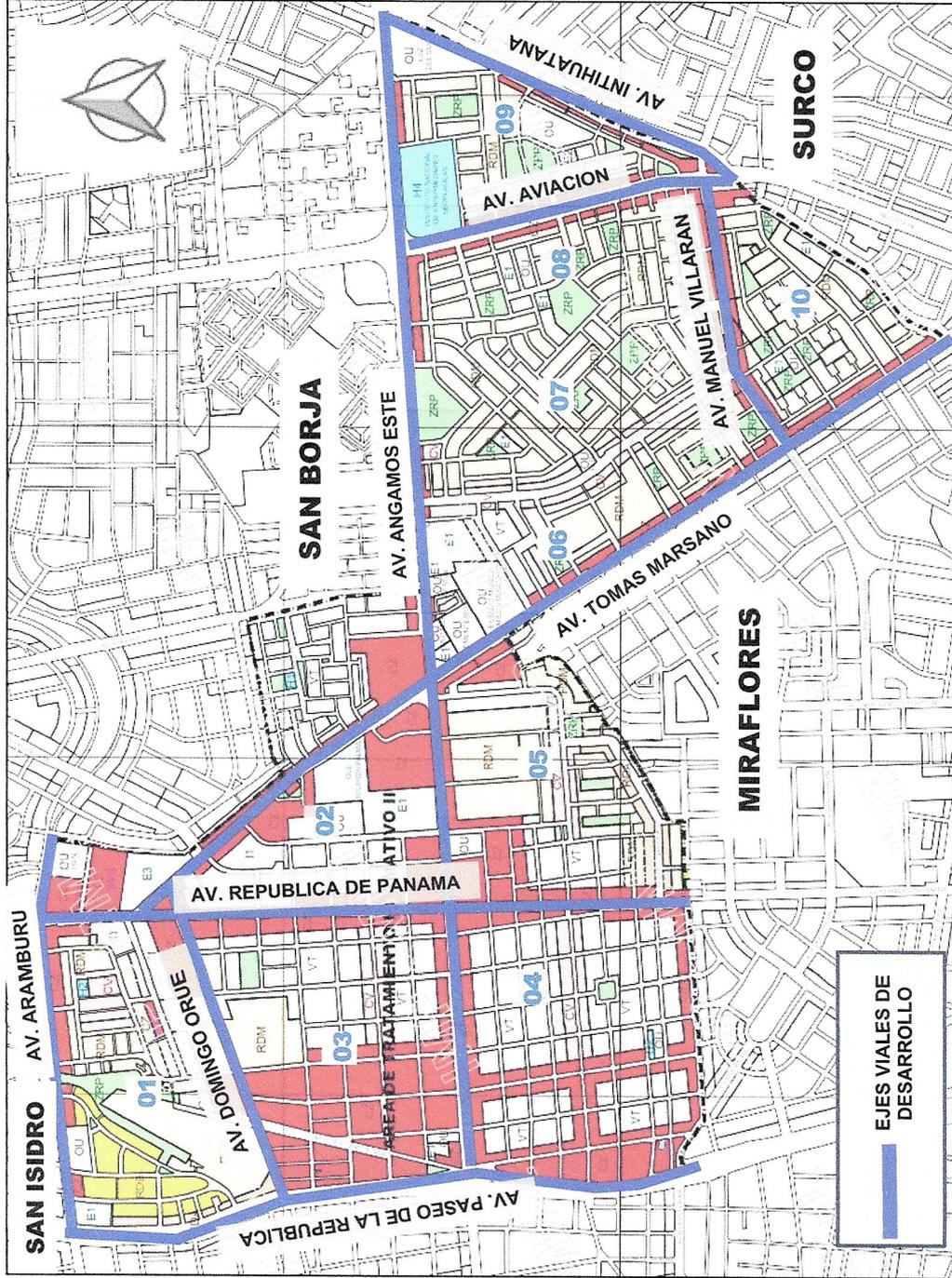
 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SURQUILLO

PEPE CARLOS FLORES ROQUE  
JEFE DE LA OFICINA GENERAL DE SECRETARÍA DEL GOBIERNO

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SURQUILLO

DR. CINTIA MERCEDES LOAYZA ALVAREZ  
ALCALDESA

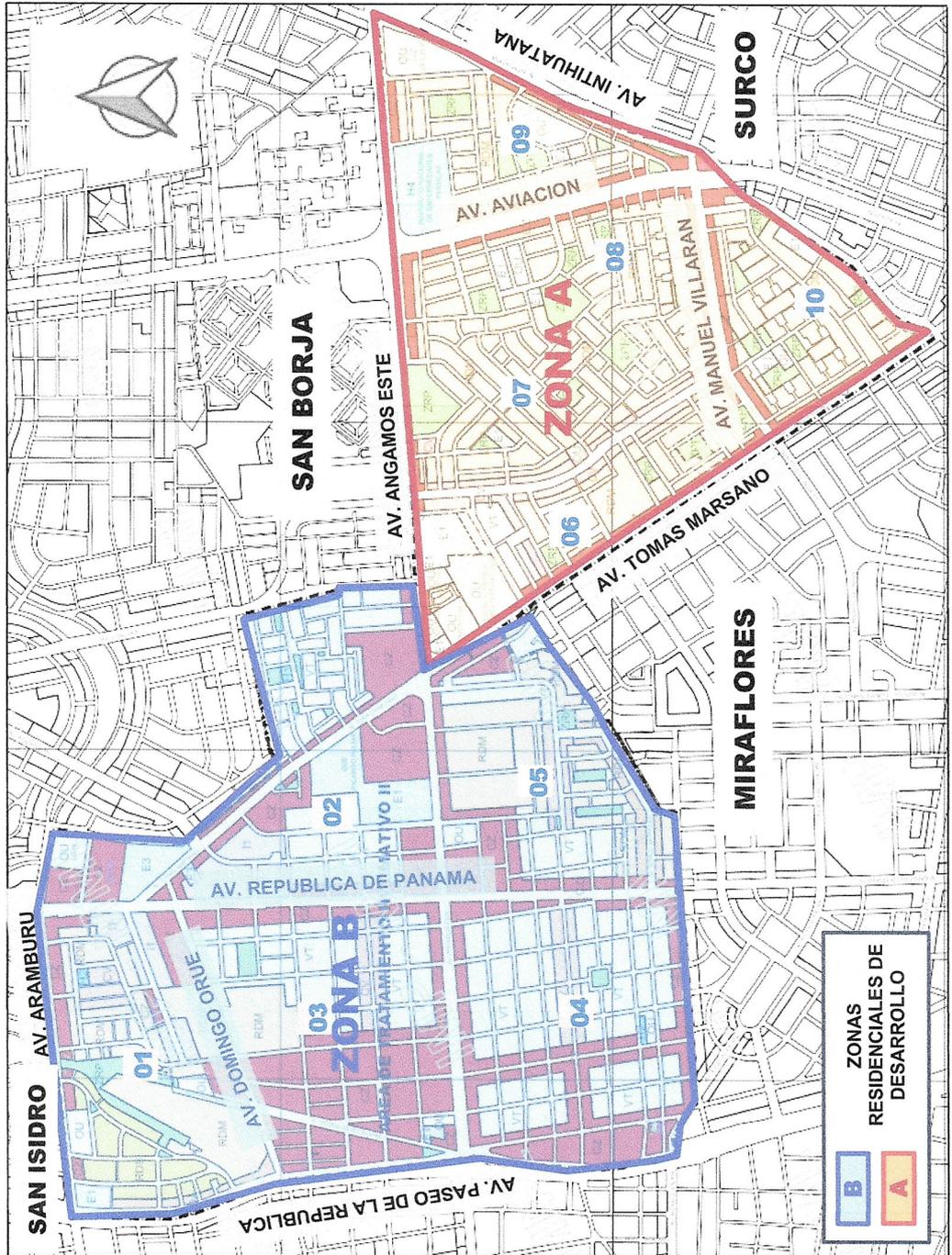
**ANEXO N° 01**



**PLANO N° 01: EDIFICACIONES SOSTENIBLES Y DESARROLLO VIS SOBRE VIAS DE CARACTER METROPOLITANO**



**ANEXO N° 02**



**PLANO N° 02: EDIFICACIONES SOSTENIBLES Y DESARROLLO VIS SOBRE ZONAS RESIDENCIALES**

