



Municipalidad de Santiago de Surco

DECRETO DE ALCALDÍA N° 21 -2010-MSS
Santiago de Surco, 03 SEP 2010

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO:

VISTO: El Informe N° 292-2010-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 749-2010-SGPUC-GDU-MSS de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, el Informe N° 904-2010-GAJ-MSS, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, mediante los cuales se propone la aprobación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de los predios ubicados en esquina de eje vial Av. Manuel Olgúin con Av. El Derby, cuyos lotes tengan un área mayor a 10,000.00 m²; y

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, establecen que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; precisando que la autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, Artículo 195° inciso 6) de la Constitución Política del Perú, establece que 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 participativa, 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, el Artículo 74° de la Ley antes acotada, establece que 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 sus competencia, conforme a la Ley N° 27972 y la Ley de Bases de la Descentralización;

Que, mediante Decreto de Alcaldía N° 20-2008-MSS publicado en el Diario Oficial El Peruano el 23.12.2008, se aprobó entre otros, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de los predios ubicados en la Av. Manuel Olgúin desde la Av. Javier Prado hasta la Av. El Derby y los predios ubicados en la esquina de la Av. Manuel Olgúin y la Av. El Derby dentro del marco del Estudio de Densificación Urbana Panamericana Sur – Derby – Olgúin – Primera Etapa: Av. Manuel Olgúin Zona Empresarial Financiera, aprobado por la Municipalidad Metropolitana de Lima con Ordenanza N° 1195 y su Fe de Erratas de fecha 13.12.2008; asimismo, dispone que la Municipalidad de Santiago de Surco, normará los parámetros urbanísticos y edificatorios de los lotes con áreas mayores a 10,000.00 m² ubicados en esquina con frente a vías metropolitanas;

Que, la Ordenanza N° 341-MML "Actualización del Sistema Vial Metropolitano de Lima", señala como vías metropolitanas del distrito de Santiago de Surco; la Av. El Derby y la Av. Manuel Olgúin en el tramo comprendido entre las Av. Javier Prado Este y la Av. El Derby del distrito de Santiago de Surco;

Que, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro mediante Informe N° 749-2010-SGPUC-GDU-MSS, indica que de acuerdo a las normas antes referidas y habiendo transcurrido un año y siete meses aproximadamente de puesta en vigencia la Ordenanza N° 1195-MML; se hace necesario presentar la propuesta de los parámetros urbanísticos y edificatorios de los predios cuyos lotes tengan un área mayor a 10,000.00 m², siendo los siguientes: **Uso compatible:** De acuerdo a lo dispuesto por la Ordenanza N° 1216-MML "Índice de Usos del Suelo para la Ubicación de las Actividades Urbanas correspondiente al Área de Tratamiento Normativo III del distrito de Santiago de Surco", Ordenanza N° 912-MML "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" y lo dispuesto por el Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS "Texto Actualizado del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondiente al sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana"; la actividad financiera empresarial es compatible con el uso residencial;





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 02 del Decreto de Alcaldía N°

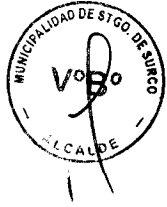
21 -2010-MSS

siendo obligatorio los cuatro primeros pisos de uso comercial, debiendo ser los accesos independientes; es decir, deberá diferenciarse los accesos (vehicular y peatonal) de los demás servicios comunes; **Área neta mínima por unidad de vivienda:** La Zonificación de Comercio Metropolitano que ostentan los predios con frente a las Vías Metropolitanas Manuel Olgúin y El Derby; y de acuerdo a lo establecido en el Anexo N° 02: Resumen de zonificación comercial distrito de Santiago de Surco Área de Tratamiento Normativo III de la Ordenanza N° 912-MML, se establece que el tipo de zona de Comercio Metropolitano (CM), es compatible con Residencial de Densidad Alta (RDA) y que de acuerdo al Numeral 12.3, Artículo 12 del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS, se establece un área neta mínima por unidad de vivienda de 100.00 m²; el parámetro del área neta mínima por unidad de vivienda, se aplicara al 100% de las unidades de vivienda a construir en el lote, sin tolerancia alguna. **Área libre mínima:** No será exigible para los pisos destinados a uso comercial, de acuerdo a lo establecido en el Anexo N° 02 de la Ordenanza N° 912-MML; sin embargo, deberá dejar un retiro de 5.00 ml frente a vías (80% deberá ser destinado a área verde arborizada, y el 20% podrá ser destinada para estacionamiento de visita) y en los pisos destinados a uso residencial el área libre mínima será de 35%. **Lote mínimo con fines de habilitación, y subdivisión:** El área mínima de lote para dichos fines será 10,000.00 m²; **Altura máxima de edificación:** Se establece una altura máxima de 26 pisos o su equivalencia a 86.50 ml., en la altura máxima que se norma se incluyen mezanines y semisótanos, contados a partir del nivel de vereda. Los pisos tendrán un máximo de 6.00 ml de altura en los dos primeros niveles, de 3.50 ml en los siguientes dos pisos comerciales y 3.00ml en los pisos superiores; la altura de los pisos que superen las alturas antes indicadas, serán consideradas como un piso adicional; **Requerimiento de estacionamiento:** El requerimiento de estacionamientos para las viviendas se establece en concordancia al Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS y el requerimiento de estacionamiento para la zona comercial será de acuerdo al Decreto de Alcaldía N° 20-2008-MSS;

Que, asimismo, señala que se debe aprobar las siguientes consideraciones: 1.- Por tratarse de edificaciones con zonificación comercial y compatibles con Residencial de Alta Densidad, necesariamente deberán contar con Estudio de Impacto Ambiental y Vial, debidamente aprobados por las entidades correspondientes. 2.- Será obligatorio el uso de bahía o refugio, para los lotes con frente a la Av. Manuel Olgúin, de acuerdo al Gráfico 1 que adjunta. 3.- Las edificaciones que a la fecha cuenten con Licencia o Declaratoria de Fábrica, sólo podrán realizar remodelaciones o refacciones para el uso que fueron aprobados en su oportunidad. 4.- Para los trámites de Anteproyecto en consulta y/o Licencia de Edificación, los administrados que cuenten con lotes que se ubiquen en el cono de vuelo (es el área que no permite la presencia de obstáculos adyacentes a la pista de aterrizaje de la Base Aérea de las Palmas) deberán presentar autorización de la Fuerza Aérea del Perú que acredite que la altura de edificación se encuentra por debajo del área de influencia del cono de vuelo; adjunta Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios en esquina con eje vial Av. Manuel Olgúin con Av. El Derby; los mismos que deben ser previamente puestos en conocimiento de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la misma que se ha realizado a través del Oficio N° 284-2010-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano;

Que, esta Administración se preocupa en forma constante por promover el crecimiento adecuado del sector comercial, conservando el uso residencial del distrito de Santiago de Surco, previa evaluación, análisis del entorno urbano y las normas sobre la materia; resultando factible establecer los parámetros urbanísticos y edificatorios de los lotes con áreas mayores a 10,00.00 m². ubicados en esquina con frente a vías metropolitanas;

Que, el Artículo 14° del Decreto Supremo N° 001-2009-JUS "Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de Carácter General"; establece que las entidades públicas dispondrán la publicación de los proyectos de normas de carácter general que sean de su competencia en el Diario Oficial El Peruano, en sus Portales Electrónicos o mediante cualquier otro medio, en un plazo no menor de 30 días antes de la fecha prevista para su entrada en vigencia, salvo casos excepcionales, a fin que las personas interesadas formulen sus comentarios sobre las normas propuestas; asimismo, establece que se exceptúa de la aplicación de lo dispuesto anteriormente, cuando la entidad por razones debidamente fundamentadas en el proyecto de norma, considere la prepublicación de la norma es impracticable, innecesaria o contraria a la seguridad o al interés público;





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 03 del Decreto de Alcaldía N°

21 -2010-MSS

Que, en el presente caso, los parámetros urbanísticos y edificatorios de los lotes con áreas mayores a 10,000.00 m2 ubicados en esquina con frente a vías metropolitanas; se encuentra dentro de las excepciones establecidas en el Artículo 14° de la norma antes citada; siendo innecesaria la prepublicación, por cuanto, dicha disposición permitirá que los inversionistas puedan desarrollar modernos centros comerciales, edificios comerciales – residenciales, en base a los parámetros que se aprueba mediante la presente norma;

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

Estando al Informe N° 292-2010-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano, e Informe N° 904-2010-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica y en uso de las facultades establecidas en el numeral 6 del Artículo 20° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de las Municipalidades;

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de los predios ubicados en esquina de eje vial Av. Manuel Olgúin con Av. El Derby, con áreas mayores a 10,000.00 m2, de acuerdo al siguiente cuadro:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DE LOS PREDIOS UBICADOS EN ESQUINA DE EJE VIAL AV. MANUEL OLGUÍN CON AV. EL DERBY	
- Zonificación	: CM (Comercio Metropolitano)
- Área de Tratamiento Normativo	: IIIA
- Usos permisibles	: Comercio, Centro Empresarial, financiero, Centro de Convenciones, auditorios o similares, Galerías de Arte, Hotel y Apart Hotel 5 estrellas. Se permitirá Casino únicamente en Hotel 5 estrellas con zonificación CM
- Usos compatibles	: Vivienda multifamiliar (*)
- Área Neta Mínima por unidad de vivienda	: 100.00 m2 (100% de unidades de vivienda)
- Lote mínimo con fines de habilitación o subdivisión	: 10,000.00 m2
- Área libre mínima (% del lote)	: 35% (Residencial) No exigible en pisos destinados a uso comercial
- Altura máxima de Edificación	: 26 pisos (86.50 ml)
- Retiro frontal (lote)	: 5.00 m. en Av. Manuel Olgúin 5.00 m. en Av. El Derby 5.00 m. en vías secundarias
- Retiro frontal (Torre)	: 10.00 m. en Av. Manuel Olgúin 10.00 m. en Av. El Derby 10.00 m. en vías secundarias
- Retiro lateral	: 4.50 ml.
- Retiro de fondo de lote	: 6.00 ml.
- Requerimiento de Estacionamientos	: Vivienda : 2 por cada unidad de vivienda, se exigirá una plaza adicional por cada 100 m2 adicionales al área mínima de vivienda. Comercio : 1 Estacionamiento por cada 40 m2 de área comercial , 1 estacionamiento cada 8 butacas (centro de convenciones o similares).

* A partir del quinto piso





Municipalidad de Santiago de Surco

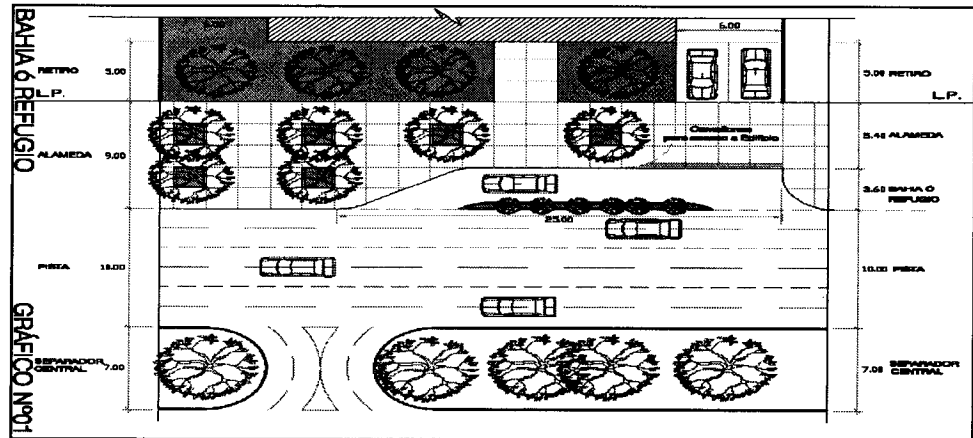
Página N° 04 del Decreto de Alcaldía N°

21

-2010-MSS

ARTÍCULO SEGUNDO.- ESTABLECER las siguientes consideraciones:

- 1.- Los proyectos que se presenten de los predios ubicados en el área señalada en Artículo precedente, deberán adjuntar Estudio de Impacto Ambiental y Vial, debidamente aprobados por las entidades correspondientes.
- 2.- Será obligatorio el uso de bahía o refugio, para los lotes con frente a la Av. Manuel Olgúin, de acuerdo al siguiente Gráfico 1



3.- Las edificaciones que a la fecha cuenten con Licencia o Declaratoria de Fábrica, sólo podrán realizar remodelaciones o refacciones para el uso que fueron aprobados en su oportunidad.

4.- Para los trámites de Anteproyecto en consulta y/o Licencia de Edificación, los administrados que cuenten con lotes que se ubiquen en el cono de vuelo, deberán presentar autorización de la Fuerza Aérea del Perú que acredite que la altura de edificación se encuentra por debajo del área de influencia del cono de vuelo.

ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR a la Secretaría General, la publicación del presente Decreto de Alcaldía, en El Diario Oficial El Peruano.

ARTÍCULO CUARTO.- EL PRESENTE Decreto de Alcaldía, entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en El Diario Oficial El Peruano.

ARTÍCULO QUINTO.- ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano el cumplimiento de la presente norma.

POR TANTO:

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

Municipalidad de Santiago de Surco

 PEDRO CARLOS MONTAÑA ROMERO
 SECRETARIO GENERAL

Municipalidad de Santiago de Surco

 JUAN MANUEL DEL MAR ESTROMADO
 ALCALDE

JMDE/PCMR/ram.

