

Aprueban parámetros urbanísticos y edificatorios de lotes que se encuentran en las Urbanizaciones Los Granados, El Derby, El Cortijo y otros

DECRETO DE ALCALDIA N° 20-2008-MSS

CONCORDANCIA: D.A. N° 21-2010-MSS (Aprueban Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de predios ubicados en esquina del eje vial Av. Manuel Olguín con Av. El Derby)

Santiago de Surco, 19 de diciembre de 2008

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE SURCO

VISTOS:

Los Informes N° 685-2008-SGPUC-GDU-MSS de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro y N° 507-2008-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano, mediante los cuales se remite el proyecto de Decreto de Alcaldía que aprueba los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de los lotes que se encuentran en las Urbanizaciones Los Granados, El Derby y el Cortijo; y,

CONSIDERANDO:

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

Que, conforme a lo dispuesto por el Artículo 195 inciso 6) de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, las municipalidades son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;

Que, el Artículo IX del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, dispone el proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos. En dicho proceso se señalan las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales;

Que, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 74 de la Ley antes acotada, las municipalidades ejercen de manera exclusiva o compartida una función promotora, normativa y reguladora, así como las de ejecución, fiscalización y control, en las materias de sus competencia;

Que, mediante Ordenanza N° 1195 emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima se aprueba el Estudio de la Densificación Urbana Panamericana Sur - Derby-Olguín - Primera Etapa: Av. Manuel Olguín como Zona Empresarial Financiera del distrito de Santiago de Surco;

Que, la citada Ordenanza, en su Artículo Primero, aprueba el Cambio Específico de Zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ) de los lotes 108 y 109 de la Mz H de la Urb. Los Granados y los lotes 7 y 8 de la Mz. G de la Urb. El Cortijo; de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Metropolitano (CM) de los lotes 2 y 8 de la Mz. I de la Urb. El Derby; y de Comercio Zonal (CZ) a Comercio Metropolitano (CM) de los lotes 1, 9, 10 y 11 de la Mz. I de la Urb. El Derby, del

distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima;

Que, mediante Fe de Erratas, de la referida Ordenanza publicada el 13 de diciembre de 2008 en el Diario Oficial El Peruano, se dispone que los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del eje vial Av. Manuel Olgúin y de los predios ubicados en la Av. Manuel Olgúin esquina con Av. El Derby, serán aprobados por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, entrando en vigencia desde su aprobación y previa puesta en conocimiento de la Municipalidad Metropolitana de Lima;

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

Estando a lo expuesto y conforme a lo opinado por la Oficina de Asesoría Jurídica mediante Informe N° 1260-2008-OAJ-MSS y en uso de las facultades establecidas en el Numeral 6, del Artículo 20 de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades;

DECRETA:

Artículo Primero.- NORMAS GENERALES:

1.1 Contenido:

Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se aprueban en el presente Decreto de Alcaldía constituyen normas específicas que reglamentan 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 de fecha 12/12/08 y su fe de erratas publicada el 13/12/08.

1.2 Ámbito de Aplicación:

El ámbito de aplicación de los parámetros urbanísticos y edificatorios que se aprueban, comprende los siguientes lotes:

- Lotes 108, 109, 110, 111, 112 y 113 de la Mz. H de la Urb. Los Granados.
- Lotes 80, 81, 82, 83, 84, 85, 85, 91, 92, 93, 94 y 95 de la Mz. E de la Urb. Los Granados.
- Lotes 07 y 08 de la Mz. G de la Urb. El Cortijo.
- Lotes 1-37, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8-9, 10, 11, 12, 14, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 36 de la Mz. G de la Urb. Haras Tyber.
- Lote 16-18 de la Mz. G de la Residencial Isabelita.
- Lotes 01,(incluida las subdivisiones que comprende), 02, 08, 09, 10 y 11 de la Mz. I de la Urb. El Derby.

Artículo Segundo.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS:

2.1 Parámetros Específicos en Zona de Comercio Zonal (CZ)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN EJE VIAL

AV. MANUEL OLGUÍN (tramo Av. Javier Prado - El Derby)		
-	Zonificación	: CZ (Comercio Zonal)
-	Área de Tratamiento Normativo	: IIIA
-	Usos permisibles	: Comercio: Centro Empresarial, financiero, oficinas administrativas, Centros de Convenciones (o similares).
-	Usos compatibles	: -
-	Lote mínimo con fines de habilitación o subdivisión	: 2000 m2
-	Frente mínimo de lote para habilitación o Subdivisión	: 35 m.
-	Área libre mínima (% del lote)	: 30%
-	Altura máxima de Edificación	: 57.50 m. - 15 pisos (máximo)*
-	Retiro frontal (lote)	: 0.00 m. en Av. Manuel Olgúin 5.00 m. en vías secundarias
-	Retiro frontal (Torre)	: 5.00 m. en Av. Manuel Olgúin 10.00 m. en vías secundarias
-	Retiro lateral	: 4.50 m.
-	Retiro de fondo de lote	: 6.00 m.
-	Requerimiento de Estacionamientos	: Comercio (6): 1 Estac. por cada 40 m2 de área comercial (Oficinas), 1 estacionamiento cada 8 butacas (centro de convenciones o similares).

* ver disposiciones complementarias

2.2 Parámetros Específicos en Zona de Comercio Metropolitano (CM)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN ESQUINA DE EJE VIAL AV. MANUEL OLGUÍN CON AV. EL DERBY (Manzana I, Lotes 01, 02, 08, 09, 10 y 11 de la Urb. El Derby)		
-	Zonificación	: CM (Comercio Metropolitano)
-	Área de Tratamiento Normativo	: IIIA
-	Usos permisibles	: Comercio (Centro Empresarial, financiero, oficinas administrativas, Centro de Convenciones, auditorios o similares, Galerías de Arte, Hotel y Apart Hotel 5 estrellas, Casino*)
-	Usos compatibles	: -
-	Lote mínimo con fines de habilitación o subdivisión	: 2000 m2
-	Frente mínimo de lote para habilitación o Subdivisión	: 35 m.
-	Área libre mínima (% del lote)	: 30%

Sistema Peruano de Información Jurídica

-	Altura máxima de Edificación	:	68.00 m. - 18 pisos (máximo)**
-	Retiro frontal (lote)	:	0.00 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. El Derby
			5.00 m. en Av. Manuel Olgúin
			10.00 m. en vías secundarias
-	Retiro lateral	:	4.50 m.
-	Retiro de fondo de lote	:	6.00 m.
-	Requerimiento de Estacionamientos	:	Comercio (6): 1 Estac. por cada 40 m2 de área comercial (Oficinas), 1 estacionamiento cada 8 butacas (centro de convenciones o similares).
(*) Ver ítem 2.3 de artículo 02 del presente Decreto			

(**)Ver disposiciones complementarias

2.3 Usos Permitidos:

Tanto en la zona de Comercio Zonal como en la de Comercio Metropolitano, los usos se limitarán a los establecidos en los puntos 2.1 y 2.2 del presente artículo, permitiendo el funcionamiento de Casinos únicamente en Hotel cinco estrellas en zonificación CM.

2.4 Retiros:

- Retiro Lateral: Sólo se exigirá un retiro lateral de 4.50 ml., debiendo éste ubicarse colindante con el retiro lateral del lote colindante, el cual será establecido por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, de acuerdo al Planeamiento Integral, con la finalidad de no alterar las características urbanas que persiguen estos parámetros urbanísticos.

2.5 Área Libre:

Como mínimo, el 80% del área libre de los retiros deberá ser destinada a área verde arborizada, pudiendo destinar el 20% restante para estacionamiento de visita.

2.6 Altura de Edificación:

Los pisos tendrán un máximo de 6.00 ml. de altura en los dos primeros niveles y de 3.50 ml. en los pisos superiores. Los pisos que superen estas alturas normadas, serán considerados como un piso adicional.

2.7 Estacionamiento:

El requerimiento de estacionamiento, deberá resolverse por debajo del nivel +/- 0.00; únicamente se permitirá la utilización de un 20% del área libre del lote para estacionamiento de visitas.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

- Será obligatorio el uso de bahía o refugio, para los lotes con frente a la Av. Manuel Olgúin, de acuerdo al Gráfico 1.

- Cuando las bahías o refugio se habiliten al interior del lote, y sean techadas, en este caso se

permitirá incrementar la altura de edificación en dos pisos adicionales a lo normado en la torre, previa evaluación de la Municipalidad de Santiago de Surco.

- Las edificaciones que a la fecha cuenten con Licencia o Declaratoria de Fábrica, sólo podrán realizar ampliaciones, remodelaciones o refacciones para el uso para el que fueron aprobados, de acuerdo a lo establecido en el D.A. N° 07.2006-MSS, para Comercio Zonal (CZ).

- En los lotes con áreas mayores a 10,000.00 m² ubicados en esquina con frentes a vías metropolitanas, la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco normará los parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

- Para aquellos lotes que no cumplan con el área mínima normativa la Municipalidad de Santiago de Surco establecerá los indicadores mínimos, con la finalidad de no alterar las características urbanas que persiguen estos parámetros urbanísticos.

POR TANTO:

Mando se registre, publique, comunique y cúmplase.

JUAN MANUEL DEL MAR ESTREMADOYRO
Alcalde