



Municipalidad de Santiago de Surco

DECRETO DE ALCALDÍA N° 02-2013-MSS
Santiago de Surco,

25 ENE 2013

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE SURCO:

VISTOS:

El Informe N° 07-2013-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 618-2012-SGPUC-GDU-MSS de fecha 20.12.12, de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, el Informe N° 023-2013-SGLAU-GDU-MSS de fecha 07.01.13 de la Sub Gerencia de Licencias y Autorizaciones Urbanas, el Informe N° 567-2012-SGDE-GDU-MSS de fecha 28.12.12 y el Informe N° 020-2013-GAJ-MSS, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, sobre incorporaciones y modificaciones al Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS, "Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondientes al Sector del Distrito conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana;

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, concordante con el Artículo 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 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 establecido en el numeral 6 del Artículo 195° 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, por su parte, el Artículo IX del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que el proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos. En dicho proceso se establecen las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales;

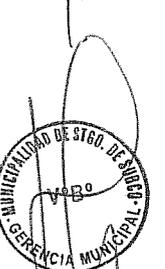
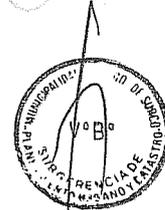
Que, el Artículo 74° de la Ley antes acotada, las municipalidades ejercen, de manera exclusiva o compartida una función promotora, normativa y reguladora, así como las de ejecución y de fiscalización y control, en las materias de su competencia;

Que, asimismo conforme a lo dispuesto en el Artículo 42° de la Ley antes citada, mediante los Decretos de Alcaldía se establecen normas reglamentarias y de aplicación de las ordenanzas, sancionan los procedimientos necesarios para la correcta y eficiente administración municipal y resuelven o regulan asuntos de orden general y de interés para el vecindario, que no sean de competencia del Concejo Municipal;

Que, la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Ordenanza N° 912-MML, aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación de Usos del Suelo de un Sector del Distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana; disponiendo en el Artículo 8° que la Municipalidad de Santiago de Surco, en estricta sujeción a las normas aprobadas por la mencionada Ordenanza, formule y apruebe por Decreto de Alcaldía, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Estacionamientos, Retiros, Tamaño Mínimo de Departamentos y Otros para su aplicación en la jurisdicción distrital;

Que, la Municipalidad de Santiago de Surco, dando cumplimiento a la Ordenanza antes citada, aprobó mediante Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de agosto del 2011, el "Nuevo Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondiente al sector del distrito conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana";

Que, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro con Informe N° 618-2012-SGPUC-GDU-MSS de fecha 20.12.12 remite el Informe Técnico N° 014-2012-JLMJ-APU en el cual se establece que, considerando las limitaciones en la accesibilidad (vía de acceso único avenida central), de infraestructura





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 02 del Decreto de Alcaldía N° 02 2013-MSS

vial, el creciente congestionamiento vehicular, la ausencia y reducida ruta de evacuación, el déficit en abastecimiento de agua (SEDAPAL), entre otros aspectos, resulta necesario regular y reorientar el proceso de urbanización y densificación en el sector, garantizando las condiciones de habitabilidad, preservación y conservación de la vocación del distrito definida como alta calidad residencial de densidad baja mediante las modificaciones e incorporaciones al Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondientes al Sector del Distrito conformante del área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana aprobado por Decreto de Alcaldía N° 020-2011-MSS, modificado por Decretos de Alcaldías Nros. 023-2011-MSS y 03-2012-MSS;

Que, asimismo, las Sub Gerencias de Licencias y Autorizaciones Urbanas, y de Desarrollo Económico, mediante Informe Nro. 023-2013-SGLAU-GDU-MSS de fecha 07.01.13 e Informe N° 567-2012-SGDE-GDU-MSS de fecha 28.12.12, respectivamente, han emitido opinión favorable al proyecto normativo que modifica e incorpora disposiciones al Reglamento de Parámetros Urbanísticos y edificatorios correspondientes al sector del Distrito conformante del Área de tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana aprobado por Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS; así como, se cuenta con la opinión favorable de la Gerencia de Asesoría Jurídica con Informe N° 020-2013-GAJ- MSS de fecha 09.01.13;

Que, es necesario precisar, 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", dispone 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;

Que, el numeral 3.2 del artículo 14° del citado Decreto Supremo, exceptúa de la prepublicación, cuando por razones debidamente fundamentadas en el proyecto de norma, la entidad que propone la norma, considera que la prepublicación de la misma es impracticable, innecesaria o contraria a la seguridad o al orden público, habiendo sustentado la Gerencia de Desarrollo Urbano que en el presente caso concurre, en tanto es de interés de los vecinos de Santiago de Surco que la Corporación actualice los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondientes al Sector del Distrito de Santiago de Surco conformante del área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana;

En uso de las facultades establecidas en el inciso 6) del Artículo 20° y Artículo 42° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades.

DECRETA:

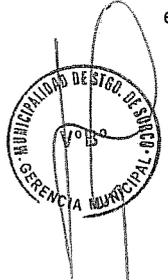
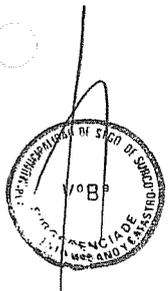
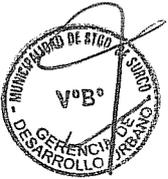
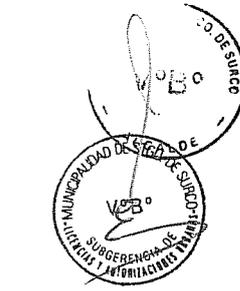
Artículo 1°.- Modificaciones al Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondiente al sector del Distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana aprobado por Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS

Modifíquese el artículo 2°; el primer párrafo y el literal a) del numeral 7.3.2 del artículo 7°; el numeral 9.10. del artículo 9°; el numeral 14.1 y el (2) del numeral 14.3 del artículo 14°; el literal b) del numeral 15.1 del artículo 15°; el segundo párrafo del numeral 17.6. del artículo 17°; el primer párrafo y el numeral 18.1. del artículo 18°; el primer párrafo y numeral 19.3 del artículo 19°; el numeral 22.2. del artículo 22°; el literal e) del inciso b.2. del literal b) del numeral 23.5 del artículo 23° y el numeral 29.1 del artículo 29° 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 aprobado por Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS y modificado por Decretos de Alcaldía Nros. 023-2011-MSS y 03-2012-MSS, en los términos siguientes:

"Artículo 2°.- AMBITO DE APLICACION

El presente Reglamento, se aplicará al Sector del Distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana. (Ver Plano N° PEU 01-2012-MSS)."

"Artículo 7°.- ALTURA DE EDIFICACION





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 03 del Decreto de Alcaldía N° 02 2013-MSS

(...)

7.3.2. Zonas Residenciales de Densidad Media (RDM)

Aquellos lotes zonificados como Residencial de Densidad Media (RDM) a excepción de aquellos ubicados en vías de acceso único, o con pendiente pronunciada y/o moderada, o, con características similares señaladas en el inciso 7.2. y el artículo 19° del presente reglamento, con una altura máxima de edificación de:

- a) **Cuatro (4) pisos**, podrán desarrollar hasta **Cinco (5) pisos** en lotes que se ubiquen frente a **parque (cualquiera de los lados del lote) y/o frente a vía con más de 22.00 m. de sección existente con Habilitación Urbana Aprobada.**

(...)"

"Artículo 9°.- RETIROS MUNICIPALES

(...)

9.10. En las zonas habilitadas para Comercio Vecinal (incluye las zonas que se iniciaron como comercio local) según la habilitación urbana original, que no figuran como tales en el Plano de zonificación vigente, pero cuentan con sección vial comercial (estacionamiento perpendicular al frente con 5.00 m. o más de sección y Vereda de 2.40 m. o más) no se exige retiro frontal.

(...)"

"Artículo 14°.- Zonificaciones RDB, RDM Y RDA

14.1. Usos Permitidos.-

14.1.1. Residencial de Densidad Baja (RDB): Unifamiliar, Multifamiliar (Max. 02 Unidades de Vivienda), regulado por los parámetros de la presente norma.

14.1.2. Residencial de Densidad Media (RDM) y Residencial de Densidad Alta (RDA): Unifamiliar, Multifamiliar Quinta y Conjunto Residencial, regulado por los parámetros de la presente norma.

(...)

14.3. Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

(...)

(2) Para el caso de áreas rústicas y/o parcelaciones semirústicas, para la Habilitación Urbana y para efectos de la edificación, denominadas El Cortijo, Los Granados, El Derby, Santa Teresa, Camacho, El Vivero y el área rústica contigua conocida como San Idelfonso conformada por parte del Fundo Monterrico Chico, y otras de similares características, están afectas al tratamiento especial que establece el Artículo 18° de la presente norma.

(...)"

"Artículo 15°.- CONJUNTO RESIDENCIAL

15.1 Condicionantes.-

(...)

- b) Podrán ejecutarse en zonas residenciales calificadas como Residencial de Densidad Media (RDM) y Residencial de Densidad Alta (RDA) y en zonas comerciales calificadas como Comercio Vecinal (CV) y Comercio Zonal (CZ) (Frente a Vías Expresas, Arteriales, Colectoras o Avenidas con un ancho mayor a 20ml.)

(...)"

"Artículo 17°.- ZONIFICACION RDMB

(...)

17.6 Retiro Municipal.-

(...)





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 04 del Decreto de Alcaldía N° 02 2013-MSS

Retiro Lateral y/o posterior: 3.00 metros lineales a cada lado del lote, este retiro podrá reducirse hasta 2.00 metros lineales contando con la autorización expresa del(los) vecino(s) colindante(s).

(...)"

"Artículo 18°.- LAS PARCELACIONES SEMIRUSTICAS

Se aplicará a las Parcelaciones Semirusticas: El Cortijo, Los Granados, El Derby, Santa Teresa, Camacho, El Vivero y el área rústica conocida como San Idelfonso conformada por parte del Fundo Monterrico Chico, debiendo solicitar **Habilitación Urbana**, de conformidad a la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones" sus Reglamentos, y la normatividad vigente sobre la materia".

18.1. Usos Permitidos.-

18.1.1. Residencial de Densidad Baja (RDB): Unifamiliar, Multifamiliar (Max. 02 Unidades de Vivienda) y Quinta (Viviendas Unifamiliares).

18.1.2. Residencial de Densidad Media (RDM) y Residencial de Densidad Alta (RDA): Unifamiliar, Multifamiliar Quinta y Conjunto Residencial, regulado por los parámetros de la presente norma.

(...)"

"Artículo 19.- EDIFICACIONES EN VIAS DE ACCESO UNICO

De aplicación a los lotes con frente a vía de acceso único, con o sin Plazoleta de volteo en uno de sus extremos, o en su defecto por Parque u otro similar, cualquiera sea el área y la zonificación residencial que le corresponda; además, de los lotes calificados como Residencial de Densidad Baja (RDB), ubicados en las Urbanizaciones El Mirador, Casuarinas Sur, Los Álamos de Monterrico (Todas las Etapas), el Sol de Monterrico (**Terreno Rústico**), El Eucalipto, la Laguna de Monterrico, así como, los ubicados con frente a la Calle Las Turmalinas de la Urbanización Club Golf Los Incas y otros predios análogos."

(...)"

19.3. Condicionantes Generales.-

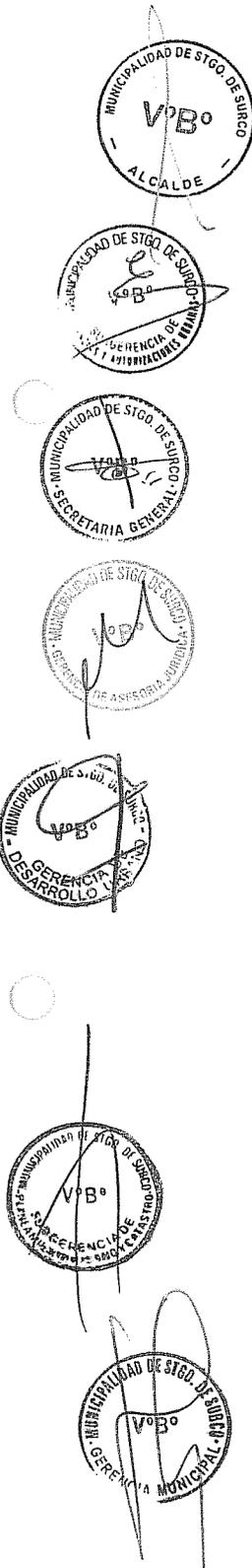
- a) La aplicación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Retiros, Azoteas y Estacionamientos, serán los señalados de acuerdo a su zonificación en los artículos 9°, 10° y 27° del presente reglamento.
- b) Los lotes con doble frente, un frente a una vía con interconexión a través de otras vías y el otro frente a una vía de acceso único, deberá resolver el estacionamiento normativo sus ingresos y salidas por la vía con interconexión a través de otras vías, y por ningún motivo por la vía de acceso único.
- c) Para los lotes calificados como Residencial de Densidad Baja (RDB), ubicados en las Urbanizaciones El Mirador, Casuarinas Sur, Los Álamos de Monterrico (Todas las Etapas), el Sol de Monterrico (terreno rústico), El Eucalipto, la Laguna de Monterrico, así como, los ubicados con frente a la Calle Las Turmalinas de la Urbanización Club Golf Los Incas y otros predios análogos; se aplicarán los siguientes Parámetros Urbanísticos consignados en el Cuadro Resumen:"

"Artículo 22°.- CONDICIONANTES GENERALES

(...)"

22.2. Área Libre Mínima.-

No es exigible dejar área libre en los pisos destinados a uso comercial, siempre y cuando se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación; sin embargo, en los pisos de uso residencial, será obligatorio dejar el porcentaje de área libre respectiva, señalado en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios establecido en el inciso 14.3 del Art. 14° o los establecidos en el Art. 18°.





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 05 del Decreto de Alcaldía N° 02 2013-MSS

(...)"

"Artículo 23°.- EQUIPAMIENTO URBANO

(...)

23.5 Equipamiento Educativo – E

(...)

b) Edificaciones de Nivel "IEI – Institución Educativa Inicial

(...)

b.2 Condicionantes Generales

(...)

e) La instalación de una Institución de Educación Inicial en zona residencial, está sujeta a la aceptación mayoritaria de los vecinos, mediante consulta vecinal, la misma que deberá efectuar el interesado, según lo establecido en el **Artículo 30°** del presente Reglamento y según Formato (Ver Anexo N° 06).

(...)"

"Artículo 29.- REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN INMUEBLES DESTINADOS A EQUIPAMIENTO

29.1. El requerimiento de estacionamiento específico para los locales destinados a Equipamiento Educativo "E" se establece en el presente Artículo, los otros tipos de equipamiento "H" o "OU" se determinan en la tabla que figura en el **Inciso 28.7** conjuntamente con los establecimientos de uso comercial, los locales que no figuren en las indicadas disposiciones serán determinados para cada caso específico mediante Informe Técnico emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano o la que haga sus veces."

Artículo 2°.- Incorporaciones al 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 aprobado por Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS

Incorpórese el literal c) al numeral 23.4 y un segundo párrafo al inciso a) del numeral 23.5 del artículo 23° 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 aprobado por Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS y modificado por Decretos de Alcaldía Nros. 023-2011-MSS y 03-2012-MSS, en los términos siguientes:

"Artículo 23.- EQUIPAMIENTO URBANO

(...)

23.4 Usos Especiales - "OU"

(...)

"c) Se aplicaran los retiros normativos del entorno urbano inmediato (colindantes).

23.5 Equipamiento Educativo – "E"

a) Radio de influencia y condiciones de ubicación de los Centros Educativos por tipo.-

(...)

No podrán ubicarse a menos de ciento cincuenta (150) metros, casinos, tragamonedas, salones de baile, discotecas, salas de billar, cabaret, y otros similares; asimismo no podrán ubicarse a menos de cincuenta (50) metros, estaciones de servicio. La distancia se aplicará tanto para la ubicación de edificaciones de **educación en sus diferentes niveles**, como para la ubicación de los establecimientos antes citados y será tomada en línea recta desde la puerta principal de ambos establecimientos."



Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 06 del Decreto de Alcaldía N° 02 2013-MSS

Artículo 3°.- APROBAR como Anexo 01 el Plano N° PEU 01-2012-MSS, el mismo que forma parte integrante del presente Decreto de Alcaldía.

Artículo 4°.- DEROGAR el numeral 18.11 del Artículo 18° 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, incorporado mediante el Artículo Primero del Decreto de Alcaldía No. 03-2012-MSS.

Artículo 5°.- CONFIRMAR en sus demás extremos el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondiente al sector del Distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana aprobado por Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS y modificado por Decretos de Alcaldía Nros. 023-2011-MSS y 03-2012-MSS.

Artículo 6°.- ENCARGAR a la Secretaría General, la publicación del presente Decreto de Alcaldía en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 7°.- ENCARGAR a la Gerencia de Tecnologías de la Información la publicación del presente Decreto de Alcaldía y sus anexos en el Portal Institucional y en el Portal del Estado Peruano www.peru.gob.pe.

Artículo 8°.- ENCARGAR el cumplimiento del presente Decreto de Alcaldía a la Gerencia de Desarrollo Urbano.

POR TANTO:

REGISTRESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Municipalidad de Santiago de Surco
ROBERTO GOMEZ BACA
ALCALDE

Municipalidad de Santiago de Surco
PEDRO CARLOS MONTÓYA ROMERO
SECRETARIO GENERAL

RHGB/PCMR/GAMA/FVSR/mres/rvc.

