



# Municipalidad Distrital de Santa María del Mar

## ACUERDO DE CONCEJO MUNICIPAL N° 002-2012-MSMM

Santa María del Mar, 10 de febrero del 2012

Visto, en Sesión Ordinaria de Concejo del día 10 de febrero del 2012; y

### **CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por el artículo Único de la Ley 28607 – Ley de reforma Constitucional, artículo 40° de la Ley 27783 – Ley de bases de la Descentralización y el artículo II de la Ley N° 27972 –Ley Orgánica de Municipalidades, establecen que las Municipalidades son órganos de Gobierno Local que tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; autonomía que radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el Art. 73 de la Ley Orgánica de Municipalidades, es función de las municipalidades provinciales emitir normas técnicas generales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo así como sobre protección y conservación del ambiente;

Que, de acuerdo al Artículo 79 de la Ley N°27972 Ley Orgánica de Municipalidades es función de las municipalidades provinciales aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de Áreas Urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento territorial;

Que, el año 2010 la Municipalidad de Santa María del Mar, en Sesión de Concejo aprobó la Ordenanza N° 140-MSMM por la que se Aprueba el Reglamento de Alturas de las edificaciones y normas de urbanismo para el distrito, siendo elevado para su ratificación a la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Expediente N° 179916-10, habiendo sido observado mediante oficio N° 268-2011-MML-GDU de fecha 10 de junio del 2011, por falta de sustento técnico y porque dicho documento debía normar solo lo que corresponde a las competencias a nivel de distrito según la Ordenanza 1086-MML, referidas a las alturas y no a otros temas ya normados por la Municipalidad Metropolitana de Lima para Santa María del Mar y otros distritos del Sur;

Que, el Art. 4 de la Ordenanza 1086-MML dispone que el distrito de Santa María del Mar elabore el plano de alturas de edificación correspondiente a la zona calificada como Residencial de Densidad Media RDM del Área de Tratamiento Normativo IV, teniendo en consideración la visual hacia el mar desde los diferentes ángulos de su territorio, la topografía y las edificaciones existentes, el que deberá ser aprobado por Ordenanza Metropolitana;

Que, mediante Acuerdo de Concejo N° 018-2011-MSMM de fecha 25 de agosto del 2011 se aprobó la propuesta del Plano de Alturas de edificación correspondiente a la zona calificada como Residencial de Densidad Media RDM del Área de Tratamiento Normativo IV del distrito de Santa María del Mar, remitido por la Directora de Desarrollo Urbano, Edificaciones y Comercialización mediante el Informe N° 044-2011-DDU de fecha 19 de julio del 2011. Del mismo modo se dispuso que la propuesta del Plano de Alturas de edificación correspondiente a la zona calificada como Residencial

de Densidad Media RDM del Área de Tratamiento Normativo IV aprobado por Acuerdo de Concejo N° 018-2011-MSMM sea sometido a Consulta Pública la cual se llevó a cabo el día sábado 10 de setiembre del 2011 en la Sede Central del Club Esmeralda en Santa María del Mar; del mismo modo dicha propuesta fue publicada a través de la página web de la Municipalidad de Santa María del Mar, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 13° del D.S. N° 001-2009-JUS Reglamento que establece disposiciones relativas a la Publicidad, Publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de Carácter General; fijándose un plazo de 10 días calendario para que los vecinos alcancen formalmente a la Municipalidad sus observaciones;

Que, con base en el análisis técnico de las solicitudes de los vecinos, la Dirección de Desarrollo Urbano incluyó algunas modificaciones en el plano que fuera sometido a consulta, resultando un nuevo plano que se elevó a la Comisión de Desarrollo Urbano para su evaluación y modificación de ser el caso con la finalidad de obtener el Dictamen que se requiere para ser elevado a Sesión de Concejo para su aprobación, el cual se constituye en requisito indispensable para la elaboración del expediente administrativo que se presentará a la MML;

Que, en tanto la aprobación del Plano de Alturas de Edificación será mediante Ordenanza de la Municipalidad Metropolitana de Lima previa opinión del Instituto Metropolitano de Planificación, la Directora de Desarrollo Urbano, Edificaciones y Comercialización recomienda en su Informe N° 004-2012-DDU/SMM de fecha 27 de enero del 2012 se aproveche esta nueva Ordenanza para plantear adicionalmente a la Aprobación del Plano de Alturas, la modificación de los Parámetros Urbanísticos correspondientes al Área mínima de Lote y Frente Normativos para las nuevas habilitaciones urbanas correspondientes a la zona RDM del Área de Tratamiento Normativo IV, señalados en el Anexo N° 2 de la Ordenanza N° 1086—MML en la medida que no se ajustan a la realidad y a la visión urbanística del Plan Integral de Desarrollo Urbano de Santa María del Mar, considerando que en la actualidad existen terrenos rústicos (sin habilitación urbana), con zonificación RDM asignada que requieren urgentemente la modificación de éstos parámetros; Actualmente está establecido como área mínima de lote: el área existente para terrenos urbanizados y en habilitaciones nuevas: 120m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar y 150m<sup>2</sup> para vivienda multifamiliar. Además existe un vacío legal ya que no está establecido el frente mínimo de lote normativo;

Que, la Directora de Desarrollo Urbano, Edificaciones y Comercialización sustenta su propuesta tomando en consideración los parámetros urbanísticos correspondientes a sectores residenciales de nivel económico similar al que se pretende atraer a Santa María del Mar, tales como los distritos de Santiago de Surco, San Isidro y Miraflores; Asimismo para el caso de vivienda multifamiliar, las dimensiones mínimas de frente y profundidad de lote deben ser suficientes para cumplir la normativa de estacionamiento, de la manera más eficiente considerando el alto ratio asignado de número de plazas de estacionamiento por vivienda establecido en la Ordenanza N° 1393-MML;

Que, la Comisión de Desarrollo Urbano, Licencias de Funcionamiento y Fiscalización, presentó ante el Concejo el Dictamen N° 001 en la Sesión de Concejo de fecha 10 de febrero del 2012 mediante el cual concluyen que visto a la fecha por la Comisión de Desarrollo Urbano, Licencias de Funcionamiento y Fiscalización presidida por la Regidora señora María del Carmen Alva de Farah y conformada por los regidores, señora María Rosario Zarak de Pérez Reyes y el señor Manuel Ernesto Barnechea Díez Canseco, la propuesta del Plano de Alturas de Edificación correspondiente a la



zona calificada como Residencial de Densidad Media RDM del Área de Tratamiento Normativo IV del distrito de Santa María del Mar y que considerando que la Tercera Disposición de la Ordenanza N° 1086-MML, publicada el 26 de octubre del 2007, a la letra dice: "Disponer que en un plazo de 180 días calendario la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar elabore el Plano de Alturas correspondiente a la zona Residencial de Densidad Media (RDM) del Área de Tratamiento Normativo IV, teniendo en consideración la visual hacia el mar desde los diferentes ángulos del territorio, la topografía y las edificaciones existentes. Dicha propuesta será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima y previa opinión del Instituto Metropolitano de Planificación, será aprobada mediante Ordenanza Metropolitana;

Que, estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por los artículos 9° y 40° de la Ley 27972 –Ley Orgánica de Municipalidades, por unanimidad, el Concejo Municipal;

**ACUERDA:**

**Artículo Primero.- APROBAR** la propuesta del Plano de Alturas de Edificación con la asignación de Altura Máxima de Edificación de acuerdo al siguiente cuadro, presentado mediante Dictamen N° 001 Comisión de Desarrollo Urbano, Licencias de Funcionamiento y Fiscalización:

**ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION PARA LA ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA  
DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO IV**

Mz.	Lote o Ubicación	Altura Normativa (N° de pisos)	Observaciones
A	6	2 pisos	
	1,2,3,5,7,8, 22 y 23	3 pisos	
	9,10,11,12 y 13	4 pisos	
	14,15 y 17	5 pisos	
	16,18,19,20 y 21	6 pisos	
B			No corresponde a la zona RDM
C	1		No corresponde a la zona RDM
	2,3 y 4	3 pisos	
	5,6,7 y 8	4 pisos	
	9	5 pisos	
D	Todos los lotes	3 pisos	
E	Todos los lotes	3 pisos	
F	Todos los lotes	3 pisos	
G	Todos los lotes	3 pisos	
H	Todos los lotes	3 pisos	
I	Todos los lotes	3 pisos	
J	Todos los lotes	3 pisos	
K	Todos los lotes	3 pisos	
L	Todos los lotes	3 pisos	
M	1 al 13	3 pisos	
	14 al 25		
N			No corresponde a la zona RDM
	27 al 31	3 pisos	No corresponde a la zona RDM



	22 al 26	4 pisos	
	1,2,3,4,5,7,8,9 y 10	5 pisos	
	6	6 pisos	
	11 al 21	7 pisos	
	32 al 36		No corresponde a la zona RDM
N	1 al 6	3 pisos	
O			No corresponde a la zona RDM
P	1,2,7 y 8	3 pisos	
	3,4,5 y 6	4 pisos	
Q	6,7,8,9 y 10	3 pisos	
	1,2,3,4, 5, 11,12,13,14,15,16 ,17 y 18	4 pisos	
	19 al 30	5 pisos	
R	1,2,3 y 4	3 pisos	
	5- sublotos: 01,02,03,04,05,06,07 y 08	4 pisos	
S	1,2,3 y 4	3 pisos	
	5,6 y 7	4 pisos	
T	Todos los Sub lotes 1 al 12	2 pisos	
U	Todos los lotes	3 pisos	
A'	1	3 pisos	
	2,3,4,5,6,7,8 y 9	4 pisos	
B'	22, 23, 24 y 25	2 pisos	
	1,2 y 3	3 pisos	
	4,5,6 y 9	4 pisos	
	10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 y 21	2 pisos por el Malecón de la Marina. 4 pisos por Av. de los Faunos	
	7 y 8	6 pisos	
C'	1	3 pisos	
D'	1 Y 2	3 pisos	
E'	1	3 pisos	
F'	1	3 pisos	
G'	1	3 pisos	
H'	1 y 2	3 pisos	
I'	1	3 pisos	
J'	1	3 pisos	
K'	1,2,3,4,5 y 6	3 pisos	
L'	1	3 pisos	
S/N	Urbanización Villa Esmeralda: Lado Oeste y adyacente a Santa María del Mar	1 piso	
S/N	Terrenos rústicos ubicados entre Av. Santa María, vía de acceso a Villa Mercedes y Av. Mar Pacífico	3 pisos	
S/N	Frente a la playa "El Cangrejito"	2 pisos	
S/N	Lote ubicado al extremo de la Mz. D, frente al lote 15, vía peatonal de por medio	2 pisos	
S/N	La Playuela frente al mar delante de la Mz O	2 pisos	
S/N	Terrenos rústicos ubicados entre los lotes 5,6 y7 y la Av. Terramar, Av. Los Caracoles y Av. Los Delfines	4 pisos	
S/N	Terrenos ubicados entre los lotes de la Mz. U y la Av. Los Caracoles	3 pisos	
S/N	Terreno ubicado entre los lotes de la Mz. A', la Av. Los Caracoles y la calle San Remo	3 pisos	

**Artículo Segundo.- APROBAR** la Propuesta de la Directora de Desarrollo Urbano Edificaciones y Comercialización, respecto de la modificación del Anexo N° 2 de la

Ordenanza N° 1086-MML respecto del Área Mínima y Longitud del Frente mínimo normativos:

Tipo de vivienda	Área mínima de lote normativo		Frente mínimo normativo	
	Para habilitaciones existentes	Para nuevas habilitaciones	Para habilitaciones existentes	Para nuevas habilitaciones
Unifamiliar	El existente	300 m <sup>2</sup>	El existente	12 m.
Multifamiliar	El existente	550 m <sup>2</sup>	El existente	16 m.

**Artículo Tercero.-** REMITIR a la Municipalidad Metropolitana de Lima para la correspondiente aprobación el Plano de Alturas del Área de Tratamiento Normativo IV y la Propuesta de la DDUEC respecto de la modificación del Anexo N° 2 de la Ordenanza N° 1086-MML respecto del Área Mínima y Longitud del Frente mínimo normativos del distrito de Santa María del Mar.

**Artículo Cuarto.-** ENCARGAR al Gerente Municipal a través de la Directora de Desarrollo Urbano, Edificaciones y Comercialización de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar el cumplimiento del presente Acuerdo.

**Regístrese, comuníquese y cúmplase.**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL  
SANTA MARIA DEL MAR  
*Viviana Roda Scheuch de Arias*  
VIVIANA RODA SCHEUCH DE ARIAS  
ALCALDESA