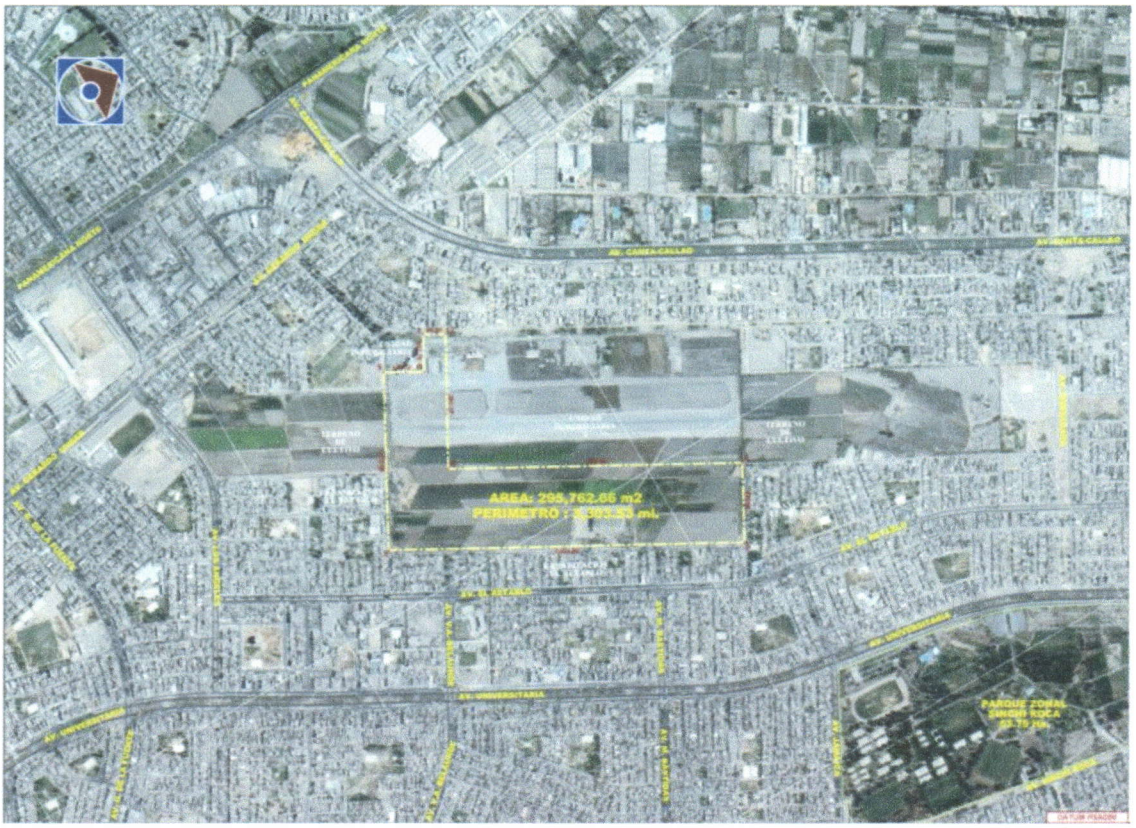
MEMORIA DESCRIPTIVA

MODIFICACION DE LICENCIA DE HABILITACION URBANA POR ETAPAS CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA TIPO 5

"LOS PARQUES DE COMAS"
PROYECTO INTEGRAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
G.C. PLANEAMIENTO URBANO, CATASTRO, HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES
Vº Bº
G. DE GEST. TERR. DE DESARR. ECONO.



Distrito de Comas
Provincia y Departamento de Lima

Febrero 2021

ÍNDICE

1. NORMATIVA
2. ANTECEDENTES
3. UBICACION
4. AREA, LIMITES Y LINDEROS
5. ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO
6. ORGANIZACIÓN DE LA HABILITACION URBANA
7. MODIFICACION DE LA HABILITACION URBANA
8. CONCLUSIONES
9. RELACION DE PLANOS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
SUB GERENCIA DE GEST. TERR., DE DESARR. ECONO. Y
PLANEAMIENTO URBANO
CATASTRO, HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES
Vº Bº

1. NORMATIVA

El proyecto integral denominado "Los Parques de Comas" se rige bajo los lineamientos técnicos jurídicos contenidos en la siguiente normativa especial:

- La **Ordenanza N° 1015 del 20 de abril de 2007** aprueba el **reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo** de los distritos de San Martín de Porres, Independencia, **Comas**, y Los Olivos y de una parte del distrito del Rímac, que son parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana.
  El Artículo 13° de la mencionada ordenanza define como Zona de Reglamentación Especial (ZRE-3) al Sector de la Escuela de Aviación Civil del Perú – Aeródromo de Collique, estableciéndose que *"se deberá formular un Planeamiento General de Zonificación y Vías, en la oportunidad que deje de operar como Aeródromo y sus propietarios decidan cambiar de uso.(...) El nuevo Planeamiento Integral, con la opinión favorable de la Municipalidad de Comas y del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentado a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana".*

- La **Ordenanza N° 1415 del 27 de julio de 2010** establece *"los usos del suelo permitidos y aprueba el sistema vial del área correspondiente al Artículo 13° de la Ordenanza 1015 – MML"*, es decir, se asignan los usos permitidos en la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-3), los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y el Plano del Sistema Vial de la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-3).

- La **Ordenanza N° 1455 del 9 de noviembre de 2010**, reajusta los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, modificando la Ordenanza N° 1415 – MML.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS – G. DE GEST. TERRIT. DE DESARR. ECONO. – SUB G. PLANEAMIENTO URBANO, CATASTRO, HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES – V° B°

2. ANTECEDENTES

La Empresa VIVA GyM S.A., es propietaria de un terreno de 295,762.66 m², con zonificación Residencial Densidad Alta (RDA) y Comercio Zonal (CZ) y Área de Tratamiento Normativo I, denominado Unidad Inmobiliaria N° 1 que formo parte del Fundo Chacra Cerro, Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima, el cual consta inscrito en la Partida Registral N° 12546693 del Registro de Predios de Lima, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- **POR EL FRENTE**: Con la Urbanización El Retablo, con línea recta de 1,027.45 ml.
- **POR LA DERECHA**: Con la Urbanización El Retablo, con línea recta de 230.45 ml.
- **POR LA IZQUIERDA**: Con la Urbanización El Retablo, Terreno de Cultivo y Programa de Vivienda Los Quipus; con una línea de 515.86 ml.
- **POR EL FONDO**: Con la Unidad Inmobiliaria N° 3, Avenida Porvenir y Unidad Inmobiliaria N° 2; con una línea quebrada de cinco tramos que miden 116.72 ml., 107.79 ml., 64.60 ml., 391.18 ml. y 849.48 ml.

CUADRO DE DATOS TECNICOS (TERRENO MATRIZ UNIDAD INMOBILIARIA N° 1 - DATUM PSAD 56 - ZONA 18 - HEMISFERIO SUR					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
D	D - E	1,027.45	89°31'25"	276,320.44	8,681,136.56
E	E - Ñ	515.86	90°24'58"	275,824.36	8,680,236.80
Ñ	Ñ - O	116.72	89°12'45"	275,370.42	8,680,481.86
O	O - L	107.79	270°0'0"	275,427.02	8,680,583.94
L	L - LL	64.60	90°26'56"	275,332.76	8,680,636.21
LL	LL - M	391.18	89°33'4"	275,363.65	8,680,692.95
M	M - N	849.48	270°0'0"	275,705.75	8,680,503.24
N	N - D	230.45	90°36'56"	276,117.71	8,681,246.14
			AREA:		295,762.66 m2.
			PERIMETRO:		3,303.53 ml.

En el inmueble antes descrito, la propietaria hizo aprobar la Licencia de Habilitación Urbana Nueva denominada "Los Parques de Comas" con Construcción Simultánea Tipo 5 por Etapas y autorización garantizada de lotes, a través de Resolución de Gerencia Nº 340-2010-GDU/MC de fecha 30/12/2010, Resolución de Gerencia Nº 006-2015-GDU-MDC de fecha 24/02/2015 y Resolución de Gerencia Nº 035-2015-GDU-MDC de fecha 06/05/2015.

Luego, la propietaria solicitó la Modificación de la Licencia de Habilitación Urbana, aprobada por Resolución de Licencia de Habilitación Urbana Nº 045-2015-SGPUC-GDU/MC de fecha 29/09/2015, Resolución de Sub Gerencia Nº 015-2016-SGPUC-GDU/MC de fecha 12/02/2016 y Resolución de Sub Gerencia Nº 098-2016-SGPUC-GDU/MC de fecha 24/06/2016, todas expedidas por la Municipalidad Distrital de Comas.

Posteriormente, se aprobó una Modificación de la Licencia de Habilitación Urbana, la cual fue aprobada por Resolución de Sub Gerencia Nº 0285-2017-SGPUC-GDU/MC de fecha 15/12/2017, Resolución de Sub Gerencia Nº 025-2018-SGPUC-GDU/MC de fecha 06/02/2018 y Resolución de Sub Gerencia Nº 080-2018-SGPUC-GDU/MC de fecha 26/04/2018, expedida por la Municipalidad Distrital de Comas, las mismas que corren inscritas en la Partida Registral N° 12546693 del Registro de Predios de Lima.

La presente memoria descriptiva se refiere a la **Modificación de Licencia Habilitación Urbana por Etapas con Construcción Simultánea Tipo 5**, la cual está respetando lo contemplado en el proyecto aprobado, en cuanto al área bruta del terreno, los aportes consignados, las secciones viales normativas y el diseño en sí de toda la habilitación urbana vigente.

El tipo de urbanización aprobada primigeniamente (año 2010) es de uso residencial (RDA) y comercial (CZ), según los siguientes lineamientos:

CUADRO N°5

CUADRO GENERAL DE AREAS		
AREA BRUTA A HABILITAR		**295,762.66 m²**
AREA VIA METROPOLITANA		**(21,212.80) m²**
AREA UTIL A HABILITAR		**274,549.86 m²**
AREA VENDIBLE (22 Lotes)		**212,718.69 m²**
LOTE MULTIFAMILIAR (19 Lotes)	189,418.88 m²	
LOTE COMERCIO (3 Lotes)	23,299.81 m²	
AREA APORTES		**26,613.28 m²**
RECREACION PUBLICA (17 Parques)	26,613.28 m²	
EDUCACION (4)	— m²	
RENOVACION URBANA (4)	— m²	
SERV. PUBL. COMPLEMENTARIOS (4)	— m²	
AREA CIRCULACION VIAS, PASAJES, JARDINES		**35,217.89 m²**

(4) VER CUADROS EXPLICATIVOS N° 3 Y N° 4

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS – G. DE GEST. TERRI. DE DESARR. ECONO. – SUB GERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO, CATASTRO, HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES – V° B°

3. UBICACIÓN

El terreno se encuentra ubicado en el Distrito de Comas, Provincia de Lima y Departamento de Lima, a la altura del Km 13.75 de la Panamericana Norte.

Se accede por la Avenida El Porvenir, la Avenida Collique y por las vías Colectoras Metropolitanas Avenida Víctor A. Belaunde y Avenida Micaela Bastidas, vías que cruzan el terreno de Este a Oeste y se interconectan con la vía Colectora Metropolitana Avenida El Porvenir (ver Plano U-1).

4. AREA, LIMITES Y LINDEROS

El terreno de propiedad de **VIVA GyM S.A.** está conformado por una superficie de 295,762.66 m² y encierra un perímetro de 3,303.53 ml., según consta en la Partida Electrónica N°12546693 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima. Su descripción de linderos y medidas perimétricas es la siguiente:

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
SUB GERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO CATASTRO HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES
V° B°
G. DE GEST. TERRIT. DE DESARR. ECONO.

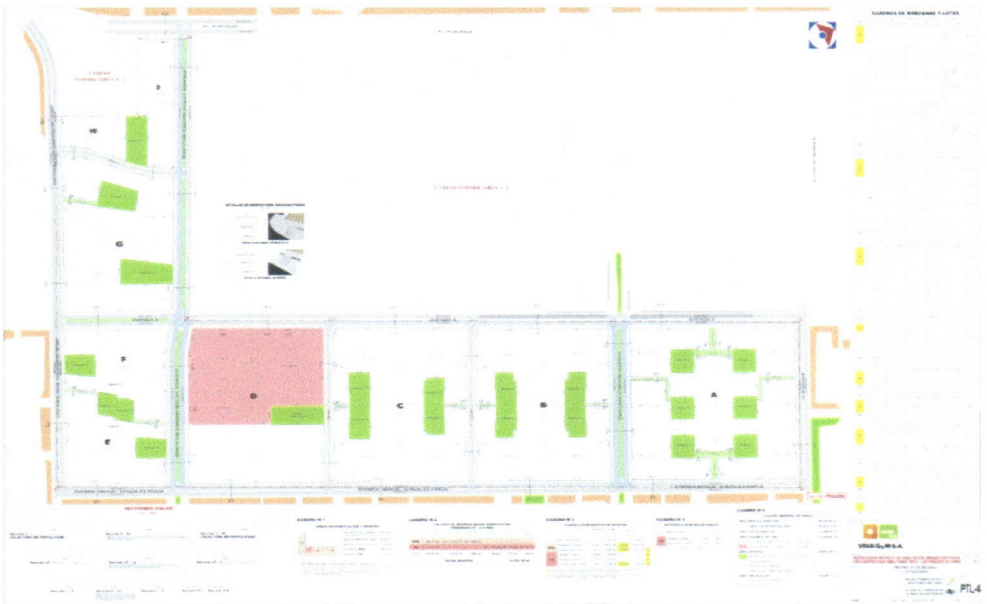
- **POR EL FRENTE**: Con la Urbanización El Retablo, con línea recta de 1,027.45 ml.
- **POR LA DERECHA**: Con la Urbanización El Retablo, con línea recta de 230.45 ml.
- **POR LA IZQUIERDA**: Con la Urbanización El Retablo, Terreno de Cultivo y Programa de Vivienda Los Quipus; con una línea de 515.86 ml.
- **POR EL FONDO**: Con la Unidad Inmobiliaria Nº 3, Avenida Porvenir y Unidad Inmobiliaria Nº 2; con una línea quebrada de cinco tramos que miden 116.72 ml., 107.79 ml., 64.60 ml., 391.18 ml. y 849.48 ml.

5. ZONIFICACION DE LOS USOS DE SUELO

El terreno materia de la Modificación de Licencia de Habilitación Urbana con Construcción Simultánea Tipo 5, se encuentra calificado con Zonificación **Residencial de Densidad Alta (RDA) y Comercio Zonal (CZ)** de acuerdo a la **Ordenanza N°1415 y N°1455-MML** y al Certificado de Zonificación y Vías N° 659-2011-MML-GDU-SPHU.

6. ORGANIZACIÓN DE LA HABILITACION URBANA

La Habilitación Urbana "Los Parques de Comas" se organizó en función a un **Proyecto Integral** a ser ejecutado por etapas, cuya vigencia de acuerdo a la normativa actual, tiene una vigencia de 10 años; en razón a ello, la propuesta considera los aportes que corresponden a los diferentes Programas de Promoción de Acceso a la Propiedad Privada de la Vivienda de manera integral y concentrada (Ministerio de Educación y Recreación Publica) considerando que conforma un conjunto residencial y en función a las etapas se solicitará la ejecución de manera progresiva.

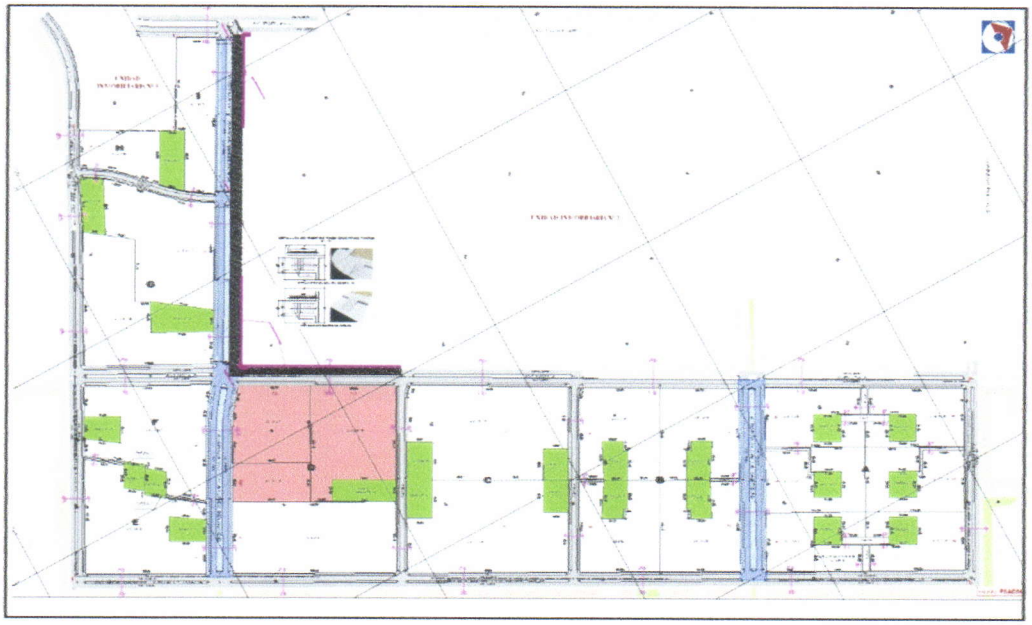


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
SUB GERENCIA DE GEST. TERRIT. DESARR. ECONO.
PLANEAMIENTO URBANO
CATASTRO
HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES
Vº Bº

7. MODIFICACION DE LA HABILITACION URBANA

La Modificación de Proyecto de Habilitación Urbana por Etapas con Construcción Simultanea Tipo 5 corresponde a una Habilitación Urbana para uso Residencial de Densidad Alta (RDA) y Comercio Zonal (CZ) que se organiza en un terreno rústico integrado a partir de las vías Colectoras Metropolitanas Avenida Víctor A. Belaunde y Avenida Micaela Bastidas (ver plano PTL-4).

La Habilitación Urbana Nueva "Los Parques de Comas" con Construcción Simultánea Tipo 5 por etapas y autorización de venta garantizada de lotes se ha visto obligada a incluir modificaciones con respecto a temas de delimitación interna, afectación vial y definición de manzanas, respetando el diseño original, además de lo que indica la normativa vigente y manteniendo el área de aportes del proyecto aprobado.

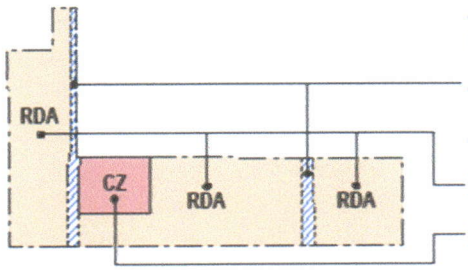


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
S.G. PLANEAMIENTO URBANO CATASTRO HABILITACIONES URBANAS EDIFICACIONES
V° B°

En el siguiente cuadro se muestra el área neta para el cálculo de aportes normativos que se mantienen vigentes para este expediente de Modificación de Proyecto de Habilitación Urbana por Etapas con Construcción simultánea Tipo 5:

CUADRO N°1

AREAS DE ZONIFICACION Y APORTES



AREA BRUTA DEL TERRENO: (UNIDAD INMOBILIARIA N°1)	**295,762.66 m²**
AREA VIAS METROPOLITANAS:	**(21,212.80) m²**
AREA NETA PARA APORTES (*):	**274,549.86 m²**
Zonificación **RDA**:	**247,537.11 m²**
Zonificación **CZ**:	**27,012.75 m²**

(*) FUENTES:

- **REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES: AREA NETA PARA APORTES**
  El área del aporte se calcula como porcentaje del área bruta DEDUCIDA LA CESIÓN PARA VIAS expresas, arteriales y COLECTORAS, así como las reservas para obras de carácter regional o provincial de acuerdo a la Norma GH.020, Capítulo IV, Artículo 27 del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- **OFICIO N°775-2009-VIVIENDA/VMVU-DNU**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
SUB G. PLANEAMIENTO URBANO, CATASTRO, HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES
Vº Bº
G. DE GEST. TERRIT. DE DESARR. ECONO.

La modificación del proyecto mantiene la misma área bruta del terreno, respeta las áreas de los aportes reglamentarios (recreación pública) y mantiene la afectación y sección vial establecida en el Certificado de Zonificación y Vías; sin embargo, respecto al tema de la sección vial, la ubicación de la misma ha sido corroborada de acuerdo al levantamiento topográfico existente, generando una disminución del área útil de las Manzana G y la Manzana I; por lo que, se ha tratado de respetar la ubicación real de la afectación vial del proyecto a ejecutar y lo establecido según la norma, teniendo como consecuencia una ajuste arquitectónico a los conjuntos residenciales que se construirán en las manzanas señaladas.

Adicionalmente a ello, se han realizado modificaciones de diseño interno y replanteo de lotes en dos manzanas, siendo la primera en la Manzana G, donde se modifica el trazo sin afectar el área de los aportes reglamentarios (recreación pública) incluidos en esta manzana; y la segunda, en el caso de la Manzana C, donde se replantean los lotes, unificando unificaron estos de manera que, en vez de contar con cuatro lotes, en su configuración se mantienen sólo dos y se modifica el trazo sin afectar el área de los aportes reglamentarios (recreación pública).

Por último, los cuatro lotes de la Manzana B figuraban con la denominación "Mi Hogar", siendo este un error material, el cual se procede a corregir y confirmar que la denominación correcta siempre fue de "Techo Propio", siendo ésta la configuración para la cual es realmente considerada.

A continuación, se adjunta cuadro del proyecto aprobado y de la presente modificación:

PROYECTO APROBADO

CUADRO GENERAL DE AREAS		
AREA BRUTA A HABILITAR		**295,762.66 m2**
AREA VIA METROPOLITANA		**(19,974.83) m2**
AREA UTIL A HABILITAR		**275,787.83 m2**
AREA VENDIBLE (26 Lotes)		**214,426.63 m2**
LOTE MULTIFAMILIAR (25 Lotes)	189,592.37 m2	
LOTE COMERCIO (1 Lote)	24,834.26 m2	
AREA APORTES		**26,613.20 m2**
RECREACION PUBLICA (17 Parques)	26,613.20 m2	
EDUCACION (4)	--- m2	
RENOVACION URBANA (4)	--- m2	
SERV. PUBL. COMPLEM. (4)	--- m2	
AREA CIRCULACION		**34,748.00 m2**
VIAS, PASAJES, JARDINES		

(4) VER CUADROS EXPLICATIVOS N° 3 y N° 4.

MODIFCACIÓN DE PROYECTO

CUADRO N°5

CUADRO GENERAL DE AREAS		
AREA BRUTA A HABILITAR		**295,762.66 m²**
AREA VIA METROPOLITANA		**(21,212.80) m²**
AREA UTIL A HABILITAR		**274,549.86 m²**
AREA VENDIBLE (22 Lotes)		**213,183.64 m²**
LOTE MULTIFAMILIAR (19 Lotes)	189,883.83 m²	
LOTE COMERCIO (3 Lotes)	23,299.81 m²	
AREA APORTES		**26,620.99 m²**
RECREACION PUBLICA (17 Parques)	26,620.99 m²	
EDUCACION (4)	--- m²	
RENOVACION URBANA (4)	--- m²	
SERV. PUBL. COMPLEMENTARIOS (4)	--- m²	
AREA CIRCULACION		**34,745.23 m²**
VIAS, PASAJES, JARDINES		

(4) VER CUADROS EXPLICATIVOS N° 3 Y N° 4

La modificación planteada, no alcanza a las manzanas que cuentan con Recepción de Obras de Habilitación Urbana aprobada e inscrita ante la Superintendencia de los Registros Públicos – SUNARP, siendo estas: Manzana A, B, D, E y F de Los Parques de Comas, por lo que, de manera referencia se adjuntan los siguientes cuadros:

MZA	Nº LOTE	AREA LOTE	FRENTE DIST.	FRENTE COLINDA	DERECHA DIST.	DERECHA COLINDA	IZQUIERDA DIST.	IZQUIERDA COLINDA	FONDO DIST.	FONDO COLINDA	USO
A	1	6,358.15	67.31	Avenida 21	109.30	Avenida A	113.71	Lote 2, Pasaje 3	29.50 27.60 23.18 30.96 31.29 54.13 30.20	Lote 6, Pasaje 2, Parque 1, Pasaje 1	Vivienda
	2	7,324.41	71.48	Avenida 21	47.55 28.35 6.88 25.92 31.72 29.92 34.60 28.35 62.19	Pasaje 3, Parque 2, Lote 1	114.28	Lote 3	75.48	Lote 5	Vivienda
	3	6,357.81	68.00	Avenida 21	114.28	Lote 2	109.29	Av. M. Gonzales	30.56 54.49 32.02 31.88 23.33 27.60 28.74	Pasaje 4, Pasaje 5, Parque 3, Lote 4	Vivienda
	4	4,700.94	67.99	Av. M. Bestses	54.77	Av. M. Gonzales	114.29	Lote 5	28.74 27.60 23.33 31.38 32.02 30.56	Pasaje 4, Pasaje 5, Parque 4, Lote 3, Remamente Lote 4	Vivienda
	Remanente Lote 4	1,667.03	54.52	Av. M. Gonzales	30.58	Pasaje 4	30.56	Lote 4	54.29	Pasaje 4, Pasaje 5	Vivienda
	5	7,372.92	71.49	Av. M. Bestses	114.29	Lote 4	48.64 28.35 7.22 25.92 31.38 29.92 34.60 28.35 62.20	Pasaje 6, Parque 5, Lote 6	75.48	Lote 2	Vivienda
	6	6,459.08	68.61	Av. M. Bestses	114.87	Pasaje 5, Lote 5	109.35	Avenida A	30.21 53.15 31.78 31.38 23.40 27.60 29.50	Pasaje 1, Pasaje 2, Parque 6, Lote 1	Vivienda
TOTAL	6	40,240.34									

MEMORIA DESCRIPTIVA

Los Parques de Comas – Proyecto Integral
Modificación de Licencia de Habilitación Urbana por Etapas con Construcción Simultánea -Tipo 5

MZA	Nº LOTE	AREA LOTE	FRENTE DIST.	FRENTE COLINDA	DERECHA DIST.	DERECHA COLINDA	IZQUIERDA DIST.	IZQUIERDA COLINDA	FONDO DIST.	FONDO COLINDA	USO
B	1	8,426.66	104.12	Av. M. Bastidas	90.78	Avenida A	34.00 42.79 24.23 11.43 4.88 33.25 30.76	Pasaje 7, Parque 7, Lote 2	106.32	Lote 4	Vivienda
	2	8,495.11	103.82	Av. M. Bastidas	34.05 42.68 24.27 11.43 4.78 33.29 30.76	Pasaje 7, Parque 7, Lote 1	92.49	Av. M. Gonzales	106.12	Lote 3	Vivienda
	3	8,612.74	104.44	Calle 3	92.86	Av. M. Gonzales	28.81 43.04 24.32 11.43 4.85 33.53 37.24	Pasaje 8, Parque 8, Lote 4	106.12	Lote 2	Vivienda
	4	8,635.57	7.74 4.01 92.97	Calle 3	28.82 42.65 24.23 11.43 4.87 33.19 37.24	Pasaje 8, Parque 8, Lote 3	90.92	Avenida A	106.32	Lote 1	Vivienda
TOTAL	4	34,170.08									

MZA	Nº LOTE	AREA LOTE	FRENTE DIST.	FRENTE COLINDA	DERECHA DIST.	DERECHA COLINDA	IZQUIERDA DIST.	IZQUIERDA COLINDA	FONDO DIST.	FONDO COLINDA	USO
D	1-1	11,299.79	98.04	Avenida A	134.19	Sub Lote 1A y Sub Lote 1B	108.48	Calle 2	73.37 25.00 24.87	Parque 11 y Lote 2	Comercio
	1-A	7,946.74	83.79	Avenida A	24.36 23.56 42.37	Av. V. A. Belaunde	89.19	Sub Lote 1	90.07	Sub Lote 1B	Comercio
	1-B	4,053.28	45.00	Av. V. A. Belaunde	90.07	Lote 2	90.07	Sub Lote 1A	45.00	Sub Lote 1	Comercio
	2	15,506.57	188.43	Av. Manuel Gonzales Prada	82.19	Calle 2	82.45	Av. V. A. Belaunde	188.31	Parque 11, Sub Lote 1 y Sub Lote 1-B	Vivienda
TOTAL	4	38,806.38									

MZA	Nº LOTE	AREA LOTE	FRENTE DIST.	FRENTE COLINDA	DERECHA DIST.	DERECHA COLINDA	IZQUIERDA DIST.	IZQUIERDA COLINDA	FONDO DIST.	FONDO COLINDA	USO
E	1	13,019.13	36.92 42.26 28.84 42.43 18.55	Av. V. A. Belaunde, Parque 12	71.77 4.47 24.04 26.32 46.11	Pasaje 10, Parque 13, Pasaje 11	138.94	Av. M. Gonzales	131.98	Ca. Monteagudo	Vivienda
TOTAL	1	13,019.13									

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
DIC. PLANEAMIENTO URBANO, CATASTRO, HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES
V° B°
DE GEST. TERR., DE DESARR. ECONO.

MZA	Nº LOTE	AREA LOTE	FRENTE DIST.	FRENTE COLINDA	DERECHA DIST.	DERECHA COLINDA	IZQUIERDA DIST.	IZQUIERDA COLINDA	FONDO DIST.	FONDO COLINDA	USO
F	1	13,221.07	85.36 28.80 19.00	Av. V. A. Belaunde	146.63	Avenida A	46.16 26.21 24.34 4.54 71.68	Pasaje 10, Parque 13, Pasaje 11	19.78 41.91 30.44 41.56 35.10	Ca. Monteagudo, Parque 14	Vivienda
TOTAL	1	13,221.07									

En ese sentido, de la actual Modificación de Proyecto de Habilitación Urbana se replantean los siguientes cuadros de manzanas y lotes:

CUADROS DE MANZANAS Y LOTES

MZA	Nº LOTE	AREA LOTE	FRENTE DIST.	FRENTE COLINDA	DERECHA DIST.	DERECHA COLINDA	IZQUIERDA DIST.	IZQUIERDA COLINDA	FONDO DIST.	FONDO COLINDA	USO
C	1	17,694.56	50.94 5.15 8.86	Calle 2	28.26 36.09 64.20 63.92 44.08 28.67	Parque 9, Parque 10, Lote 2	181.87	Avenida A	71.40	Calle 3	Vivienda
	2	17,437.65	63.11	Calle 2	185.05	Av. M.Gonzales	28.46 43.82 63.92 64.20 37.27 28.38	Parque 9, Parque 10, Lote 1	69.25	Calle 3	Vivienda
TOTAL	2	35,132.21									

MZA	Nº LOTE	AREA LOTE	FRENTE DIST.	FRENTE COLINDA	DERECHA DIST.	DERECHA COLINDA	IZQUIERDA DIST.	IZQUIERDA COLINDA	FONDO DIST.	FONDO COLINDA	USO
G	1	13,033.18	27.50 10.51	Av. V. A. Belaunde	60.97 71.73 18.24 35.38 71.68	Lote 2, Parque 15	148.97	Avenida A	155.31	Ca. Monteagudo	Vivienda
	2	13,504.43	122.62	Av. V. A. Belaunde	35.23 20.07 77.19	Calle 1	34.36 71.73 19.67 71.44	Lote 1, Parque 15	65.60	Parque 16	Vivienda
TOTAL	2	26,537.61									

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
SGP PLANEAMIENTO URBANO CATASTRO HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES
Vº Bº
G. DE GEST. TERR. DE DESARR. ECONO.

MZA	Nº	AREA	FRENTE		DERECHA		IZQUIERDA		FONDO		USO
	LOTE	LOTE	DIST.	COLINDA	DIST.	COLINDA	DIST.	COLINDA	DIST.	COLINDA	
H	1	4,575.11	43.54	Ca. Monteagudo	7.90 58.10 20.07 8.64	Calle 1	92.74	Unidad Inmobiliaria 3	62.89	Parque 17	Vivienda
TOTAL	1	4,575.11									

MZA	Nº	AREA	FRENTE		DERECHA		IZQUIERDA		FONDO		USO
	LOTE	LOTE	DIST.	COLINDA	DIST.	COLINDA	DIST.	COLINDA	DIST.	COLINDA	
I	1	7,481.71	180.62	Av. V. A. Belaunde	46.00	Av. Porvenir	35.17	Calle 1	69.81 10.90 107.79	Unidad Inmobiliaria 3, Parque 17	Vivienda
TOTAL	1	7,481.71									

En cuanto a los aportes reglamentarios, la actual Modificación de Proyecto de Habilitación Urbana por Etapas con Construcción Simultánea Tipo 5, respeta los porcentajes de aportes establecidos en la Ordenanza N° 1455-MML, según sus zonificaciones correspondientes y que fueran aprobados con anterioridad. En el cuadro siguiente se puede apreciar el cálculo de aportes según las zonificaciones Residencial de Densidad Alta (RDA) y Comercio Zonal (CZ) aprobado:

CUADRO N°2

CALCULO DE APORTES SEGUN ZONIFICACION ORDENANZA N° 1415-MML												
Zonificacion	Area neta para aportes	Recreación Publica		Ministerio Educación		Parques Zonales		Renovación Urbana		Serv. Publ. Complem.	
	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%	m²
RDA	247,537.11	10%	24,753.71	2%	4,950.74	—	——	—	——	—	——
CZ	27,012.75	—	——	—	——	5%	1,350.64	3%	810.38	2%	540.26
TOTAL	274,549.86		24,753.71		4,950.74		1,350.64		810.38		540.26
		TOTAL APORTES							31,405.73 m²		

Todas las áreas propuestas en la Modificación de Proyecto sobrepasan el mínimo establecido en la Ordenanza N°1455-MML, como se puede apreciar en el cuadro a continuación:

CUADRO N°3

CUADRO COMPARATIVO DE APORTES						
		ORDENANZA N°1415-MML (CUADRO N°2)		PROYECTO		
		%	m²	%	m²	
AREA APORTES			32,405.73		32,549.13	
RDA	Recreación Pública	10.00%	24,753.71	10.75%	26,620.99	
	Ministerio Educación	2.00%	4,950.74	2.21%	5,471.83	(1)
CZ	Parques Zonales	5.00%	1,350.64	-----	-----	(2)
	Renovación Urbana	3.00%	810.38	-----	-----	(2)
	OU (Serv. Publ. Comp.)	2.00%	540.26	2.07%	558.29	(1)

(1) LOS APORTES DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS (OU-COMISARIA) ESTAN CONSIDERADO EN LA UNIDAD INMOBILIARIA N° 3.

(2) LOS APORTES DE SERVICIO DE PARQUES (SERPAR) Y RENOVACION URBANA (FOMUR) SERAN REDIMIDOS EN DINERO DE ACUERDO A LA ORDENANZA N° 836-MML.

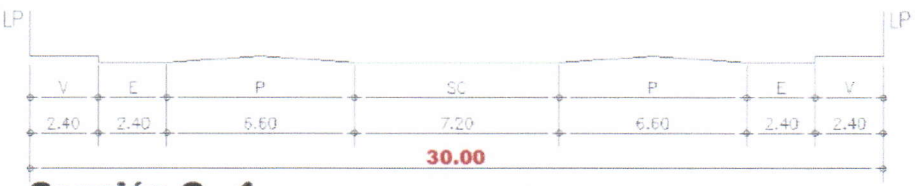
CUADRO N°4

APORTES A REMIDIR EN DINERO (3)			
		%	m²
AREA APORTES			2,161.02
CZ	Parques Zonales	5.00%	1,350.64
	Renovación Urbana	3.00%	810.38

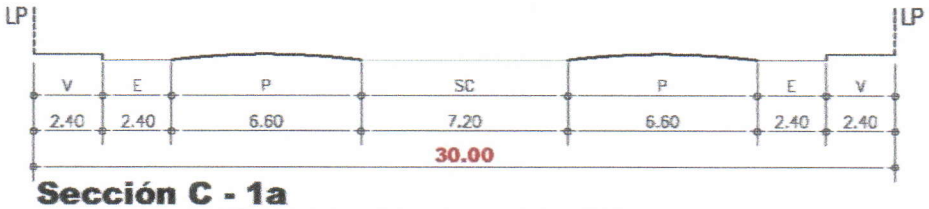
(3) DE ACUERDO A LA ORDENANZA N° 836-MML.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
E.G. PLANEAMIENTO URBANO, CATASTRO, HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES
Vº Bº
G. DE GEST. TERR. DE DESARR. ECONO.

Finalmente, se respetan las secciones viales normativas propuestas en la Habilitación Urbana Aprobada, salvo en el caso de los pasajes, que se vieron ajustados por las nuevas condicionantes del terreno, tal como se muestra en las siguientes imágenes:



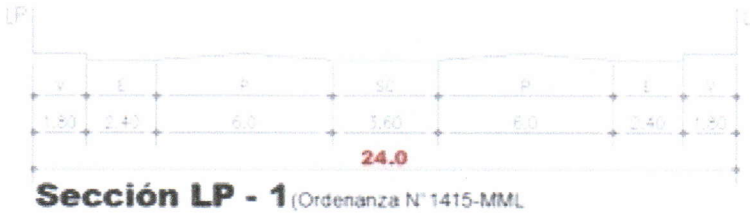
Sección C - 1 (Ordenanza N°1415-MML lamina N°2)
COLECTORA METROPOLITANA



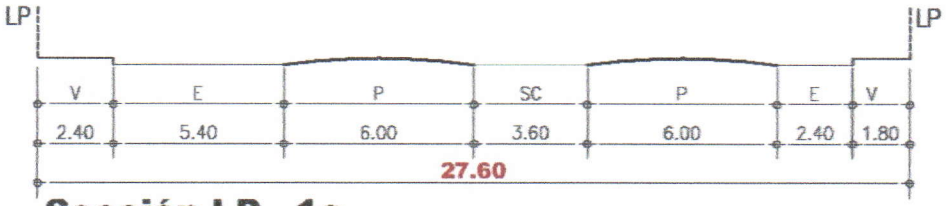
Sección C - 1a

(Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma GH.020, Capitulo II, Articulo N°8: La dotación de estacionamientos en Habilitaciones Comerciales puede ser resuelta DENTRO DEL LOTE de acuerdo a los requerimientos establecidos en el certificado de Parámetros Urbanisticos)

Sección C - 99
COLECTORA METROPOLITANA

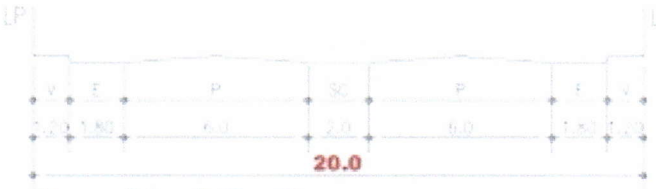


Sección LP - 1 (Ordenanza N° 1415-MML

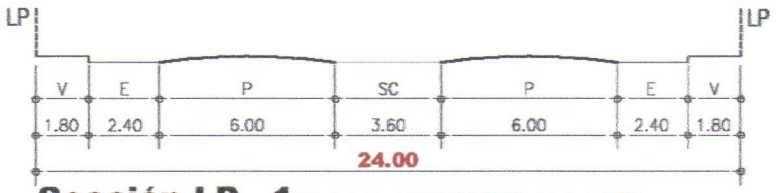


Sección LP - 1a

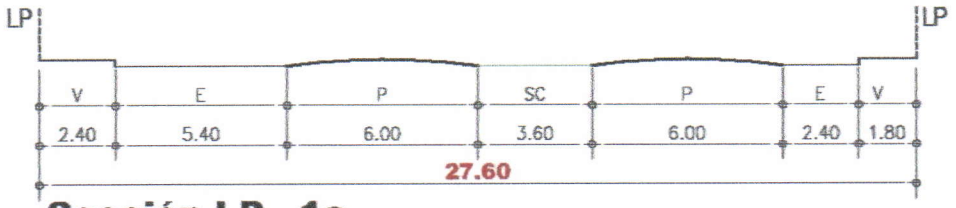
(Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma GH.020, Capitulo II, Articulo N°8: La dotación de estacionamientos en Habilitaciones Comerciales puede ser resuelta DENTRO DEL LOTE de acuerdo a los requerimientos establecidos en el certificado de Parámetros Urbanisticos)



Sección LP - 2 (Ordenanza N°1415-MML

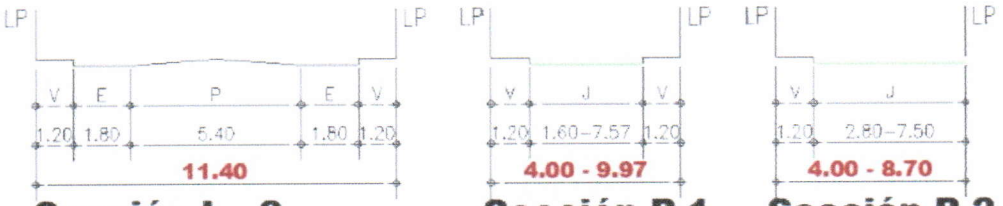


Sección LP - 1 (Ordenanza N°1415-MML lamina N°2)



Sección LP - 1a

(Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma GH.020, Capitulo II, Articulo N°8: La dotación de estacionamientos en Habilitaciones Comerciales puede ser resuelta DENTRO DEL LOTE de acuerdo a los requerimientos establecidos en el certificado de Parámetros Urbanísticos)



Sección L - 2 **Sección P-1** **Sección P-2**

8. CONCLUSIONES

La presente Modificación de Habilitación Urbana por Etapas con Construcción Simultánea Tipo 5 "Los Parques de Comas" respeta el diseño, los aportes reglamentarios y las secciones viales normativas de la Habilitación Urbana Aprobada, siendo materia de esta modificación, la adecuación del proyecto a las nuevas condicionantes del terreno que por el paso del tiempo se ha consolidado el entorno existente y la mejora arquitectónica y visual en el distrito, por consiguiente, el proyecto aprobado no ha sufrido cambios sustanciales; además, tales modificaciones están permitiendo una optimización arquitectónica a los condominios que serán ejecutados dentro de "Los Parques de Comas", mejorando así la vista y el uso de los parques públicos reubicados y colindantes a las avenidas.

9. RELACION DE PLANOS

A continuación, se detallan los 7 planos que se adjuntan a la presente memoria, siendo estos:

CORR.	Nº PLANO	DESCRIPCION	ESCALA
1	U-1	UBICACIÓN y LOCALIZACION	INDICADA
2	PP-2	PERIMETRICO - TOPOGRAFICO	1/1,000
3	PTL-3	TRAZADO	1/1,000
4	PTL-4	LOTIZACION	1/1,000
5	EJ-5	ETAPAS DE EJECUCION	1/1,000

6	MP-6	MASTER PLAN	1/1,000
7	PE-7	PERIMETRICO ETAPAS	1/1,000

Lima, Febrero de 2021

Alfonso de La Piedra del Rio
ARQUITECTO
CAP 3256

Germán Salazar Bringas
ARQUITECTO
CAP 5740

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
GERENCIA DE GESTIÓN TERRITORIAL
Y DESARROLLO ECONÓMICO
SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO,
CATASTRO, HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES
GILMER ROMULO NINAHUAMAN YELLO
SUBGERENTE

Fernando Llosa De Cardenas
Representante Legal
DNI N° 07813509