

## NUEVO CRITERIO OBLIGATORIO PARA CONSTRUIR EN EL ENTORNO DEL AERÓDROMO LAS PALMAS

La Municipalidad Distrital de Surquillo solicitó al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) opinión respecto a las solicitudes de licencias de edificación en el área de influencia de las Superficies Limitadoras de Obstáculos (SLO) del Aeródromo Las Palmas.

### Contexto:

La Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), la Ordenanza N°1076- MML, Ordenanza N°2361-MML, y la Ordenanza N°550-MDS, no incluyen restricciones referentes a condiciones técnicas relacionadas a las Superficies Limitadoras de Obstáculos (SLO) del aeródromo las Palmas, ni establece que la autorización previa por parte de la Dirección General de Aeronáutica Civil sea un requisito para determinar la admisibilidad de un procedimiento administrativo para la emisión de una licencia de edificación.

### Opinión vinculante:

1. **Integración normativa de las SLO:** Las Superficies Limitadoras de Obstáculos (SLO) deben integrarse obligatoriamente en los Instrumentos de Planificación Urbana y en la zonificación, ya que afectan directamente los parámetros urbanísticos y edificatorios de los predios.
2. **Alcance del derecho a edificar:** El ejercicio del derecho a edificar mediante una licencia no solo debe ceñirse al Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y planes urbanos, sino también cumplir con normas sectoriales como la Ley de Aeronáutica Civil que inciden en el proceso.
3. **Limitación de la propiedad privada:** Las construcciones en áreas SLO deben respetar límites de altura y seguridad aérea para evitar riesgos de accidentes, ajustándose a las restricciones que, según el Código Civil, se imponen a la propiedad predial por el ordenamiento jurídico general y sectorial.
4. **Alcance del Certificado de Parámetros:** Aunque el Certificado de Parámetros Urbanísticos debe señalar las condiciones técnicas para la ejecución de un proyecto de edificación, no excluye la obligación de cumplir con toda la normativa nacional o sectorial aplicable; por tanto, los anteproyectos en consulta y/o los proyectos de edificación no deben limitarse solo a lo estipulado en la zonificación local, sino también a la normativa sectorial.
5. **Carácter obligatorio de la autorización de la DGAC:** La autorización previa de la Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC) no es un requisito burocrático adicional, sino una limitación técnica y legal indispensable sobre el uso del suelo y del espacio aéreo que debe obtenerse obligatoriamente antes de solicitar una licencia de edificación en zonas SLO.

Nuestra experiencia en las áreas de Derecho Inmobiliario y Derecho Aeronáutico nos permite brindar una asesoría integral en proyectos sujetos a restricciones urbanísticas y aeronáuticas

Para cualquier consulta respecto a esta información, puedes comunicarte con: [mariaeugeniayabar@esola.com.pe](mailto:mariaeugeniayabar@esola.com.pe) o [rossananatteri@esola.com.pe](mailto:rossananatteri@esola.com.pe).

