



Municipalidad de Santiago de Surco

DECRETO DE ALCALDIA No. **13** 2010-MSS.
Santiago de Surco,

23 ABR 2010

EL TENIENTE ALCALDE DE SANTIAGO DE SURCO

VISTO:

El Informe N° 132-2010-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano, sobre propuesta de modificación del Decreto de Alcaldía No. 13-2009-MSS;

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; y en concordancia, con el Artículo 195° inciso 6) de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley 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 que el proceso de planeación local es integral, permanente y participativa, 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. Asimismo, el Artículo 74° de la Ley citada, señala que 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, la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Ordenanza N° 912 aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de un Sector del Distrito de Santiago de Surco 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, mediante Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS publicado en el Diario Oficial El Peruano el 20.07.2006 aprobó el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondiente al Distrito de Santiago de Surco conforme del Área de Tratamiento Normativo III; norma que sería modificada, ampliada y precisada por diversos Decretos de Alcaldía;

Que, mediante Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 24.07.2009, se aprobó entre otros, el Texto Actualizado del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondiente al Distrito de Santiago de Surco conforme del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana; y deroga el Decreto de Alcaldía N° 07-2006-MSS, sus modificatorias, ampliaciones y precisiones efectuadas con posterioridad al citado Decreto;

Que, el Artículo 6.1.4. del Decreto de Alcaldía antes glosado, dispone que los Lotes con zonificación RDA o RDM con frente al Jr. El Polo, Av. La Encalada, Av. Primavera, Av. Caminos del Inca, y Av. Mariscal Castilla, cuya compatibilidad con el uso comercial "CZ", ha sido establecida en la Ordenanza N° 912-MML, mantienen las condiciones urbanísticas (sección de vías, alturas, retiros) que rigen al uso residencial, no siendo exigible la obligatoriedad del uso Residencial;

Que, la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones mediante Informe N° 172-2010-SGLAU-GDU-MSS indica que, a la fecha se viene aplicando el Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS "Texto Actualizado del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondiente al Distrito de Santiago de Surco conforme del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana" en todos los trámites de Licencia de Construcción, siendo obligatoria su aplicación; sin embargo, el Artículo 6.1.4. del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS, no permite conservar el uso residencial de los lotes que son compatibles con las zonas comerciales, lo cual ha ocasionado algunas quejas vecinales; por cuanto, se entiende que la compatibilidad que se otorga en la zonificación RDA o RDM con uso comercial CZ facilita para realizar un cambio de zonificación en una zonificación netamente residencial;





Municipalidad de Santiago de Surco

Página No. 2 del Decreto de Alcaldía No. 13 2010-MSS



Que, afirma además, que los cambios de zonificación deben seguir los procedimientos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos TUPA y las normas vigentes; por ello, es conveniente modificar el Artículo 6.1.4 del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS, en el sentido que los lotes con zonificación RDA o RDM con frente a las vías establecidas en el Literal D.1. del Anexo N° 02 de la Ordenanza N° 912-MML, son compatibles con el uso comercial "CZ", manteniendo las condiciones urbanísticas (sección de vías, alturas, retiros) que rigen al uso residencial, permitiéndose como máximo los dos primeros pisos para uso comercial (CZ);

Que, mediante Informe N° 305-2010-SGPUC-GDU-MSS de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, señala entre otros, que realizado el análisis del desenvolvimiento comercial en las vías señaladas en el Artículo 6.1.4. del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS; se aprecia que en la Av. La Encalada, El Polo, Primavera, Caminos del Inca, existen zonas comerciales CZ muy marcadas que albergan la actividad comercial potencialmente; y que las construcciones existentes en las zonas calificadas como RDM y RDA sobre las vías antes indicadas, en su mayoría corresponden a edificaciones de dos pisos con actividad comercial o que contemplan actividades comerciales en los dos primeros pisos, manteniendo la actividad residencial en los pisos superiores; evidenciándose que existen edificaciones que mantienen el uso residencial en toda la edificación;

Que, indica además, que de incrementarse la actividad comercial en las zonas residenciales de dichas vías calificadas como RDM o RDA, abarcando la totalidad en las edificaciones frente a dichas vías, se generarían impactos negativos, entre ellos congestión vehicular, problemas de estacionamiento, etc; por cuanto, esas vías se convertirían en zonas comerciales; por lo que se debe modificar el Artículo 6.1.4. del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS, restringiéndose el uso comercial en las zonas residenciales RDM y RDA de las vías señaladas en la mencionada norma, permitiendo el uso comercial máximo en los dos primeros pisos;

Que, es necesario indicar, que los predios calificados con zonificación RDM y RDA compatibles con uso comercial (CZ) de las vías señaladas en el Literal D.1. del Anexo N° 02 de la Ordenanza N° 912-MML; generarían que dichas vías se conviertan en grandes ejes vehiculares comerciales no previstas en las Habilitaciones Urbanas; por cuanto, han sido aprobadas para uso residencial, sin considerar módulos de estacionamiento vehicular; situación que ocasionaría caos vehicular y contaminación ambiental, producto del incremento vehicular generado por las actividades comerciales que se darán por la compatibilidad comercial (CZ);

Que, siendo una política constante de esta Administración promover el crecimiento adecuado del sector comercial, conservando el uso residencial del distrito de Santiago de Surco, con sujeción a las normas sobre la materia, se hace necesario modificar el Artículo 6.1.4. del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS;

Que, de conformidad con lo que dispone 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"; las entidades públicas dispondrán 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; asimismo, establece que se exceptúa de la aplicación de lo dispuesto anteriormente, cuando la entidad por razones debidamente fundamentadas en el proyecto de norma, considere la prepublicación de la norma es impracticable, innecesaria o contraria a la seguridad o al interés público;

Que, en el presente caso, la modificación del Numeral 6.1.4. del Artículo 6° del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS; se encuentra dentro de las excepciones establecidas en el Artículo 14° de la norma antes citada; siendo innecesaria la prepublicación, por cuanto, dicha modificación permitirá conservar el uso residencial de los lotes que son compatibles con zonas comerciales (vías establecidas en la Ordenanza 912-MML);

Que, el Artículo 42° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, mediante Decretos de Alcaldía se reglamentan entre otros asuntos de orden general y de interés para el vecindario;

Estando a lo opinado por la Gerencia de Asesoría Jurídica mediante el Informe No. 425-2010-GAJ-MSS y por la Gerencia de Desarrollo Urbano, mediante el Informe N° 132-2010-GDU-MSS; y en atención a la encargatura del despacho de Alcaldía otorgada al Teniente Alcalde, mediante Resolución N° 338-2010-RASS





Municipalidad de Santiago de Surco

Página No. 3 del Decreto de Alcaldía No. 13 2010-MSS

de fecha 16 de abril del 2010; y conforme a las facultades conferidas por el Art. 24° de la Ley Orgánica de Municipalidades No. 27972;



DECRETA:

Artículo Primero.- Modificar el Numeral 6.1.4. del Artículo 6°, del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS que quedará redactado de la siguiente forma:

"6.1.4. Los lotes con zonificación RDA o RDM con frente a las vías establecidas en el Literal D.1. del Anexo N° 02 – Consideraciones Normativas de la zonificación correspondiente a un sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana - de la Ordenanza 912-MML; son compatibles con el uso Comercial "CZ", manteniendo las condiciones urbanísticas (sección de vías, alturas, retiros), que rigen al uso residencial, permitiéndose como máximo los dos primeros pisos para uso comercial (CZ)", siendo el resto de la edificación de uso residencial.

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

Artículo Tercero.- El presente Decreto de Alcaldía, entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo Cuarto.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano el cumplimiento de la presente norma.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.



Municipalidad de Santiago de Surco

PEDRO CARLOS MONTOYA ROMERO
SECRETARIO GENERAL

Municipalidad de Santiago de Surco

GONZALO GAMBIRAZIO MARQUINA
Teniente Alcalde Encargado de Alcaldía



GMGM/PCMR/MGZ/MAJ/rea/rvc.

