



Municipalidad de Santiago de Surco

DECRETO DE ALCALDÍA N° 23 -2010-MSS
Santiago de Surco, 07 SEP 2010

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE SURCO:

CONSIDERANDO:



Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, establecen que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; precisando que la autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;



Que, el Artículo 195° inciso 6) de la Constitución Política del Perú, establece que 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;



Que, el Artículo 74° de la Ley antes acotada, establece 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, conforme a la Ley N° 27972 y la Ley de Bases de la Descentralización;

Que, la Subgerencia de Licencia y Autorizaciones Urbanas mediante Informe N° 472-2010-SGLAU-GDU-MSS, indica que el Anexo N° 02, Literal D, de la Ordenanza N° 912-MML "Reajuste Integral de la zonificación de los Usos del Suelo de un sector del distrito de Santiago de Surco" establece que las Zonas Residenciales de Densidad Media (RDM) tales como : Av. El Polo: Desde la Calle Padre Luis Tezza y el Jr. El Incario hasta la Av. Primavera y entre el Centro Comercial y la Calle Padre Luis Tezza; Av. La Encalada: Desde el Centro Comercial El Polo con frente a la Av. A Encalada y la Calle Padre Luis Tezza hasta el Jr. El Alamo y Psj. San Andrés; Av. Primavera: Desde la Av. Panamericana Sur, hasta la Av. El Pinar y desde Nicolás de Rodrigo, Los Papiros, Jr. Santa Elena, Jr. Cayaltí, hasta Jr. El Alamo y Jr. El Talambo; Av. Caminos del Inca: Desde el Centro Comercial hasta la Av. Tomás Marsano; Av. Mariscal Castilla: Cuadras 9 y 10 frente impar; son compatibles con el uso de Comercio Zonal (CZ);



Que, asimismo, la Subgerencia de Licencia y Autorizaciones Urbanas sostiene que el Numeral 4.1.2, del Artículo 4° del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS "Texto Actualizado del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondientes al sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana"; establece que los lotes comerciales o lotes residenciales frente a vías compatibles con el uso de Comercio Zonal (CZ) establecidos en el literal D, de la Ordenanza N° 912-MML, que consideren bahías o refugios vehiculares, podrán incrementar la altura en un piso, siempre que el 100% de la edificación sea destinada a uso comercial; situación que permite cambios de zonificación en forma tácita, lo cual ocasiona impactos viales negativos (contaminación ambiental y ruidos molestos) en los alrededores de dichos locales comerciales, por la cantidad de vehículos requeridos para las actividades comerciales, por lo que se hace necesario modificar el Numeral 4.1.2 del Artículo 4° del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS, en el sentido que sólo los lotes comerciales CZ (Comercio Zonal) indicados en el Plano de Zonificación aprobado por Ordenanza N° 912-MML que contemplen bahías o refugios vehiculares podrán incrementar un piso adicional al señalado en dicha norma, siempre que el 100% de la edificación sea destinado para uso comercial;



Que, indica además, la Subgerencia de Licencia y Autorizaciones Urbanas que Numeral 6.1.4. del Artículo 6° del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS, modificado el Decreto de Alcaldía N° 13-2010-MSS; establece que los lotes con zonificación RDA o RDM con frente a las vías antes indicadas, podrán edificar locales comerciales sin restricción alguna para el uso residencial; sin





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 02 del Decreto de Alcaldía N° 23 -2010-MSS

embargo, dicha normatividad ha ocasionado la construcción de edificios comerciales en forma desmesurada, sin tener en cuenta la zonificación residencial original, debiéndose preservar la residencialidad primigenia; por lo que se debe modificar dicho Numeral, en el sentido; que los lotes con zonificación RDA o RDM con frente a las vías señaladas en el Literal D 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 N° 912-MML; son compatibles con actividades comerciales que cuenten con ubicación conforme en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas correspondiente al Área de Tratamiento Normativo III del distrito de Santiago de Surco aprobado por Ordenanza N° 1216-MML, manteniendo las condiciones urbanísticas (sección de vías, alturas, retiros) que rigen al uso residencial, permitiendo como máximo el primer piso para uso comercial zonal (CZ), siendo el resto de la edificación de uso residencial, los accesos peatonales y vehiculares deberán ser independientes según su uso, para los lotes ubicados en esquina con ambientes destinados a comercio, los accesos deberán resolverse frente a las vías señaladas anteriormente y para los ambientes destinados a vivienda, los accesos deberán plantearse frente a las vías de uso residencial;

Que, la Subgerencia de Licencia y Autorizaciones Urbanas señala, que ha recibido múltiples quejas vecinales sobre la construcción de locales comerciales de tipo galería comercial o mercados, ambos usos no contemplados en el Índice de Actividades Urbanas aprobado por Ordenanza N° 1216-MML; por lo que se debe reglamentar los tipos de locales comerciales a edificar y sus dimensiones mínimas; a fin de restringir la proliferación de pequeños locales comerciales, que en su conjunto podrían dar la apariencia de galerías comerciales o mercados; siendo que se debe incorporar el Numeral 17.9 del Artículo 17° del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS con la denominación Tipos de Locales Comerciales: Los tipos de locales comerciales son : 17.9.1. Tienda.- Edificación independizada de uno o más niveles, que puede o no formar parte de otra edificación, orientada a la comercialización de un tipo de bienes o servicios. La edificación independizada deberá tener un área mínima de 30 m2 y contar con acceso directo desde la vía pública. 17.9.2. Conjunto de tiendas.- Edificación por varios locales comerciales independientes que forman parte de una sola edificación. Los locales comerciales independientes deberán tener un área mínima de 30 m2 y contar con acceso directo desde la vía pública. 17.9.3. Tienda por departamentos.- Edificación de gran tamaño destinada a la comercialización de gran diversidad de bienes. 17.9.4. Centro Comercial.- Edificación constituida por un conjunto de locales comerciales y/o tiendas por departamentos y/u oficinas, organizados dentro de un Plan Integral, destinada a la compra-venta de bienes y/o prestación de servicios, recreación y/o esparcimiento. 17.9.5. Complejo comercial.- Conjunto de edificaciones independientes constituido por locales comerciales y/o tiendas por departamentos, zonas para recreación activa o pasiva, servicios comunales, oficinas, etc.;

Que, señala además, que el Reglamento Nacional de Edificaciones sólo precisa las dimensiones de los estacionamientos simples y doble fila, no contemplando estacionamientos en triple fila; situación que ha conllevado a que los administrados planteen estacionamientos en triple fila sin las condiciones mínimas de los cajones de estacionamiento, así como las dimensiones de maniobra vehicular; por lo que se hace necesario reglamentar las dimensiones de los estacionamientos de uso comercial, debiéndose incorporar párrafo final al Numeral 23.1.1. del Artículo 23° del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS, el cual quedará redactado de la siguiente forma: *“Establecer las dimensiones mínimas de los espacios de los estacionamientos comerciales, los cuales serán: Estacionamientos Simples: 2.50 metros de ancho por 5.00 metros de largo; Estacionamientos en Doble Fila: 2.50 metros de ancho por 9.50 metros de largo; se prohíbe estacionamientos en triple fila o más. Disponer que el ancho del área de maniobra mínima debe ser 6.00 metros”;*

Que, finalmente la Subgerencia de Licencia y Autorizaciones Urbanas sostiene que, el Literal b) del Numeral 3.1.3. del Artículo 3 del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS; contempla cambios de zonificación en forma tácita, los cuales no se encuentran previstas en el Plan Urbano Metropolitano; por lo que se debe derogar dicho literal; a efectos de que los cambios de zonificación deben seguir el procedimiento regular establecido en las normas vigentes sobre la materia;





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 03 del Decreto de Alcaldía N° 23 -2010-MSS

Que, esta Administración tiene por objeto respetar las normas urbanísticas sobre zonificación, compatibilidades de uso, dimensiones de locales comerciales, requerimiento de estacionamientos, alturas y otros; por lo que se hace necesario modificar, incorporar y derogar algunos Artículos del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS "Texto Actualizado del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondientes al sector del distrito de Santiago de Surco conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana", modificado por Decreto de Alcaldía 13-2010-MSS;



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"; establece 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; 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, incorporación y derogación de algunos Artículos del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS modificado por Decreto de Alcaldía N° 13-2010-MSS; se encuentra dentro de las excepciones establecidas en el Artículo 14° de la norma antes citada; siendo innecesaria la prepublicación, por cuanto, permitirá que los proyectos que presenten los inversionistas se ejecuten de acuerdo a las normas de zonificación vigente;



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

Estando al Informe N° 307-2010-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano, e Informe N° 968 -2010-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica y en uso de las facultades establecidas en el numeral 6 del Artículo 20° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de las Municipalidades;



DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO.- MODIFICAR el Numeral 4.1.2. del Artículo 4°, del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"4.1.2. Los Lotes Comerciales CZ (Comercio Zonal) indicados en el Plano de Zonificación aprobado por Ordenanza N° 912-MML, que contemplen bahías o refugios vehiculares, podrá incrementar un piso adicional a la señalada en dicha norma, siempre que el 100% de la edificación sea destinada para uso comercial"



ARTÍCULO SEGUNDO.- MODIFICAR el Numeral 6.1.4. del Artículo 6°, del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS, modificado por Decreto de Alcaldía N° 13-2010-MSS. el mismo 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 actividades comerciales que cuentan con ubicación conforme en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas correspondiente al Área de Tratamiento Normativo III del distrito de Santiago de Surco, aprobado por Ordenanza N° 1216-MML, manteniendo las condiciones urbanísticas (sección de vías, alturas, retiros), que rigen al uso residencial, permitiéndose como máximo el primer piso para uso comercial (CZ)", siendo el resto de la edificación de uso residencial, los accesos peatonales y vehiculares deberán ser independientes según su uso; para los lotes ubicados en esquina con ambientes destinados a comercio, los accesos deberán resolverse frente a las vías señaladas anteriormente; y para las unidades de vivienda, los accesos deberán plantearse frente a las vías de uso residencial".





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 04 del Decreto de Alcaldía N° 23 -2010-MSS

ARTÍCULO TERCERO.- INCORPORAR el Numeral 17.9 del Artículo 17° del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“17.9 Tipos de Locales Comerciales.-

Los tipos de locales comerciales son:

17.9.1. *Tienda.- Edificación independizada de uno o más niveles, que puede o no formar parte de otra edificación, orientada a la comercialización de un tipo de bienes o servicios. La edificación independizada deberá tener un área mínima de 30 m2 y contar con acceso directo desde la vía pública.*

17.9.2. *Conjunto de tiendas.- Edificación por varios locales comerciales independientes que forman parte de una sola edificación. Los locales comerciales independientes deberán tener un área mínima de 30 m2 y contar con acceso directo desde la vía pública.*

17.9.3. *Tienda por departamentos.- Edificación de gran tamaño destinada a la comercialización de gran diversidad de bienes.*

17.9.4. *Centro Comercial.- Edificación constituida por un conjunto de locales comerciales y/o tiendas por departamentos y/u oficinas, organizados dentro de un Plan Integral, destinada a la compra-venta de bienes y/o prestación de servicios, recreación y/o esparcimiento.*

17.9.5. *Complejo comercial.- Conjunto de edificaciones independientes constituido por locales comerciales y/o tiendas por departamentos, zonas para recreación activa o pasiva, servicios comunales, oficinas, etc.*



ARTÍCULO CUARTO.- INCORPORAR párrafo final al Numeral 23.1.1. del Artículo 23° del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Establecer las dimensiones mínimas de los espacios de los estacionamientos comerciales, los cuales serán: Estacionamientos Simples: 2.50 metros de ancho por 5.00 metros de largo; Estacionamientos en Doble Fila: 2.50 metros de ancho por 9.50 metros de largo; se prohíbe estacionamientos en triple fila o más. Disponer que el ancho del área de maniobra mínima debe ser 6.00 metros”.

ARTÍCULO QUINTO.- DEROGAR el segundo párrafo del Literal b), del Numeral 3.1.3, del Artículo 3 del Decreto de Alcaldía N° 13-2009-MSS.

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

ARTÍCULO SÉTIMO.- EL PRESENTE Decreto de Alcaldía, entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

ARTÍCULO OCTAVO.- ENCARGAR a la Gerencia Municipal y a la Gerencia de Desarrollo Urbano el cumplimiento de la presente norma.

POR TANTO:

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.



Municipalidad de Santiago de Surco

PEDRO CARLOS MONTOYA ROMERO
SECRETARIO GENERAL

Municipalidad de Santiago de Surco

JUAN MANUEL DEL MAR ESTREMAOYRO
ALCALDE

JMDE/PCMR/ram.

