



Municipalidad de Santiago de Surco

DECRETO DE ALCALDÍA N° 29 - 2014-MSS
Santiago de Surco,

11 DIC. 2014

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE SURCO:

VISTO: El Memorandum N° 394-2014-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 478-2014-SGPUC-GDU-MSS de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, el Memorandum N° 1631-2014-SGLECU-GDU-MSS de la Subgerencia de Licencias de Edificación y Control Urbano y el Informe N° 906-2014-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica, y

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 28607, establece que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica, y administrativa en los asuntos de su competencia; concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972;

Que, el Artículo 74° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, 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;

Que, mediante Ordenanza N° 912-MML, Anexo 02 Cuadro N° 02, se establece un estacionamiento por cada 50 m2 de área de ventas y exhibición para lotes ubicados en Zonificación Comercial Metropolitana (CM), Comercio Zonal (CZ), y Comercio Vecinal (CV); el Decreto de Alcaldía N° 02-2012-MSS, señala para este tipo de locales comerciales, un ratio de aplicación para sus playas de estacionamiento a razón de un estacionamiento por cada 80 m2 de área de Ventas y Exhibición en función a su demanda vehicular, y a la rotación diaria de 06 estacionamientos ocupados por hora que sufren las mismas; por lo que, concluye que la regulación, proyección y definición del requerimiento de playas de estacionamiento en áreas ampliadas de los Centros Comerciales, establece como resultado, el equilibrio de lo normado con la demanda vehicular y las actividades comerciales proyectadas. Asimismo, en la Ordenanza N° 1076-MML, Anexo N° 03, Cuadro N° 02, se establece el requerimiento de un estacionamiento por cada 50 m2, para lotes ubicados en Zonificación Comercio Metropolitana (CM), Comercio Zonal (CZ) y Comercio Vecinal (CV);

Que, el Artículo 28°, inciso 28.8 del Decreto de Alcaldía N° 20-2011-MSS, publicado el 27.08.2011, regula el requerimiento de estacionamientos para Centros Comerciales ubicados en Zona de Comercio Metropolitana (CM), a razón de un estacionamiento por cada 20 m2 de área techada y un ratio de un estacionamiento por cada 40 m2 de área destinada a oficinas, depósitos, y áreas centrales de circulación; y el Decreto de Alcaldía N° 02-2012-MSS, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 01.02.2012, establece el Ratio de Estacionamiento para Ampliación de Centros Comerciales Existentes y con Licencia y/o con Declaratoria de Fábrica en el Distrito de Santiago de Surco ubicados en zonas calificadas como Comercio Zonal (CZ) o Comercio Metropolitana (CM) a razón de Un (01) Estacionamiento por cada 50 m2 de Área de Venta y Exhibición ampliada;

Que, el Artículo 1° de la Ley N° 29461, Ley que Regula el Servicio de Estacionamiento Vehicular, tiene por objeto regular el servicio de estacionamiento vehicular; delimitar sus prestaciones; establecer los derechos, obligaciones y responsabilidades de las partes; y prever las condiciones para la prestación de dicho servicio; y el inciso 29 del Artículo 3°, de la misma ley, señala que el estacionamiento como servicio complementario o accesorio, es aquella prestación por la cual el propietario de un estacionamiento destinado a una actividad comercial diferente a la señalada en el numeral 1, brinda en forma complementaria o accesorio el uso de un espacio determinado a favor de un tercero para el estacionamiento de un vehículo;

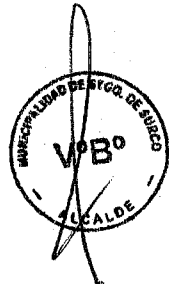
Que, en ese contexto, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, mediante Informe N° 478-2014-SGPUC-GDU-MSS, del 28.11.2014, indica que ha detectado que el Decreto de Alcaldía N° 02-2012-MSS, presenta un problema en su aplicación, al considerar en dichas áreas, el cálculo de un (1) estacionamiento por cada 50 m2 para área existente de exhibición y ventas de Centros Comerciales, sin considerar el ratio que establece el Decreto de Alcaldía 20-2011-MSS, que establece un (1) estacionamiento por cada 20 m2 de área techada, lo que genera que en algunos casos las ampliaciones de las áreas en centro comerciales sean superiores a las áreas existentes, y que siendo una política permanente de la administración municipal, mantener un adecuado desarrollo del sector comercial que promueva su crecimiento y expansión, corresponde establecer las condiciones mínimas que permitan un crecimiento sostenido y sostenible para los establecimientos comerciales, con sujeción al Artículo 24° de la Norma A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones-RNE, que establece





Municipalidad de Santiago de Surco

para Centros Comerciales un (1) estacionamiento para cada 5 personas (para personal) y un (01) estacionamiento para cada 10 personas (para público); que ha elaborado el cuadro de "Propuesta de Ratio de Estacionamiento y Estimación de Numero de Estacionamiento y Población en Edificaciones Comerciales"; que el ratio de estacionamientos se ha definido de acuerdo a los rangos que varían por cada 25,000,00 m2 de área existente de exhibición y venta, garantizando así la aplicación de la normativa y el equilibrio de lo existente con lo proyectado; que se ha tomado como referencia un índice de rotación promedio de cinco (5) rotaciones al día por estacionamiento, con el cual permite calcular la población de vehículos que requeriría cada rango, así como la población estimada por mes para cada nivel; que la propuesta de ratios de estacionamientos mantendrá un equilibrio entre el número de vehículos que se estacionarían, con la población estimada mensual hasta el último rango propuesto; asimismo, dicha Subgerencia indica que, el concepto de simultaneidad también se da en las visitas de los clientes a los centros comerciales que ocupan un estacionamiento, ya que generalmente acuden a diferentes locales; sin embargo, el ratio exigido es alto y en forma individual para cada local, lo que genera superávit por acumulación de estacionamientos en los centros comerciales, que no son utilizados permanentemente, por lo que el crecimiento de la demanda de estacionamientos no se encontraría en relación directa al ratio actual debido a que los centros comerciales se apoyan en los estacionamientos ya existentes;



Que, la Subgerencia de Licencias de Edificación y Control Urbano, mediante Informe N° 1631-2014-SGLECU-GDU-MSS de fecha 27.11.14 sustentado en el Informe N° 022-AGCH-2014, del 25.11.2014, indica que desde la aplicación del D.A. N° 02-2012-MSS, donde se estableció el ratio de Estacionamiento para Ampliación de Centros Comerciales Existentes y con Licencias y/o con Declaratoria de Fábrica calificadas como Comercio Zonal (CZ) o Comercio Metropolitano (CM) a razón de un (1) estacionamiento por cada 50 m2 de Área de Venta y Exhibición ampliada, se han otorgado diversas Licencias de Edificación por ampliaciones en centro comerciales existentes del distrito, verificándose en algunos casos que las áreas solicitadas son superiores a los 5,000 m2, llegando hasta los 18,500 m2, para los cuales en aplicación de dicha norma, trae consigo que el requerimiento de estacionamientos sea inferior en 60% de lo requerido en la norma vigente para centros comerciales nuevos; detectándose que existe un problema en su aplicación. Que, considerar en dichas áreas el cálculo de 1 estacionamiento por cada 50 m2, para ampliaciones, sin considerar el área existente, trae consigo que en algunos casos las ampliaciones sean superiores a las áreas existentes, por lo que, ante esta situación y con el inminente crecimiento de los centros comerciales, resulta necesario reglamentar el requerimiento de estacionamientos para las ampliaciones de centros comerciales, de acuerdo a rangos establecidos en función al área existente, en concordancia con las normas metropolitanas vigentes, buscando el equilibrio entre la regulación, la demanda vehicular y las actividades comerciales que se pretende desarrollar. Asimismo, se indica que los Centros Comerciales ubicados en las Zonas de Comercio Metropolitano conforman conjuntos de edificaciones que albergan diferentes usos tales como: supermercados, tiendas, restaurantes, agencias bancarias, cines, locales de Recreación, y otros; siendo en muchos casos que el uso de los estacionamientos sea utilizados simultáneamente, en función a las horas de acción de cada establecimiento;



Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano a través del Informe N° 394-2014-GDU-MSS del 28.11.14, da conformidad a los informes emitidos y solicita se prosiga con el trámite;



Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica, mediante Informe N° 906-2014-GAJ-MSS, del 04.12.2014, señala que se evidencia que el proyecto de Decreto de Alcaldía, tiene como finalidad corregir las distorsiones que se han presentado en la aplicación de Decreto Alcaldía N° 02-2012-MSS, a efectos de obtener el equilibrio entre la normatividad, la demanda vehicular y las actividades comerciales que se desarrollan;



Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica, agrega que sobre la prepublicación del proyecto normativo, conforme a lo dispuesto en el Artículo 14° del Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de proyectos, normativos y difusión de normas legales de carácter general, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2009-JUS, debemos indicar que la misma resulta innecesaria, considerando que finalidad del proyecto es la de mejorar la aplicación del Decreto de Alcaldía N° 02-2012-MSS, a efectos de obtener un desarrollo sostenible de la actividad comerciales, velando por la integridad y seguridad de los vecinos, por lo que, al amparo de lo dispuesto en el numeral 3 del





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 03 del Decreto de Alcaldía N° 29 -2014-MSS

Artículo antes citado, el proyecto se encuentra exceptuado de la prepublicación; opinando que considera procedente la propuesta de la Gerencia de Desarrollo Urbano de establecer el ratio de estacionamientos para ampliación de centros comerciales existentes y con licencia y/o declaratoria de fábrica, ubicados en zonas calificadas como CZ o CM, correspondiendo emitir el Decreto de Alcaldía en atención a lo dispuesto en los Artículo 20° numeral 6), 39° y 42° Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972;

Que, estando a lo dispuesto por el Artículo 42° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, y al Informe N° 906-2014-GAJ-MSS de la Oficina 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 Artículo Primero del Decreto de Alcaldía N° 02-2012-MSS, que establece Ratio de Estacionamientos para Ampliación de Centros Comerciales Existentes y con Licencia y/o Declaratoria de Fábrica en el distrito, ubicados en zonas calificadas como CV, CZ ò CM, en los siguientes términos:

“Artículo Primero.- Establecer el Ratio de Estacionamientos para Ampliación de Centros Comerciales Existentes y con Licencia y/o Declaratoria de Fábrica en el Distrito de Santiago de Surco ubicados en zonas calificadas como Comercio Zonal (CZ) o Comercio Metropolitano (CM) o Comercio Vecinal (CV), conforme al cuadro siguiente:

RANGO	ÁREA EXISTENTE DE EXHIBICIÓN Y VENTA DE CENTROS COMERCIALES	RATIO DE ESTACIONAMIENTO PARA AMPLIACIONES
A	De 0 a 25,000 m ² de Área Construida	1/20 (01 estacionamiento por cada 20 m ²)
B	De 25,001 a 50,000 m ² de Área Construida	1/40 (01 estacionamiento por cada 40 m ²)
C	De 50,001 a 75,000 m ² de Área Construida	1/60 (01 estacionamiento por cada 60 m ²)
D	De 75,001 a 100,000 m ² de Área Construida	1/80 (01 estacionamiento por cada 80 m ²)
E	De 100,001 a más m ² de Área Construida	1/100 (01 estacionamiento por cada 100 m ²)

NOTA 1: Para pasar de un área construida de exhibición y ventas de Centros Comerciales existentes, indicadas en el cuadro precedente, a un área mayor de área construida de exhibición y ventas de Centros Comerciales, deberá verificarse el número de estacionamientos establecidos para los rangos anteriores”.

ARTÍCULO SEGUNDO.- INCORPORAR al Decreto de Alcaldía N° 02-2012-MSS, las precisiones a la Ratio de Estacionamientos establecidos en el artículo 28, inciso 28.8 del Decreto de Alcaldía 20-2011 MSS, en los siguientes términos:

- a) En áreas de depósitos de mercaderías y oficinas administrativas, se considerará un ratio de estacionamiento, correspondiente a un (1) estacionamiento por cada 40.00 m² de área techada.





Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 04 del Decreto de Alcaldía N° 29 -2014-MSS

- b) En las áreas centrales de circulación, se considerará un ratio de estacionamiento correspondiente a un (1) estacionamiento por cada 40.00 m2 de área techada.
- c) Las áreas de servicios higiénicos, subestaciones eléctricas, circulaciones verticales y áreas de evacuación, no serán consideradas para el cálculo de requerimiento de estacionamiento.

ARTÍCULO TERCERO.- DEROGAR las disposiciones que se opongan a las reguladas en el presente Decreto de Alcaldía.

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

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


ARTÍCULO SEXTO.- DISPONER la publicación del presente Decreto de Alcaldía en el Portal Institucional de la Municipalidad de Santiago de Surco, dentro del día siguiente de su aprobación, conforme prescribe el artículo 15° de la Directiva N° 001-2010-PCM/SGP, aprobada mediante Resolución Ministerial N° 200-2010-PCM.

ARTÍCULO SÉTIMO.- ENCARGAR a la Gerencia Municipal, a la Gerencia de Desarrollo Urbano, a la Gerencia de Tecnologías de la Información, el cumplimiento del presente Decreto de Alcaldía.

POR TANTO:

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

Municipalidad de Santiago de Surco


 BERTHA GUILLEN GUILLEN
 Secretaria General (e)

Municipalidad de Santiago de Surco

ROBERTO GOMEZ BACA
 ALCALDE



RHGB/BGG/ram.