



Municipalidad Metropolitana de Lima

ORDENANZA N° 2307 - 2021

LIMA, 05 DE FEBRERO DE 2021

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA

POR CUANTO:

El Concejo Metropolitano de Lima, en Sesión Ordinaria de la fecha;

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, de acuerdo con lo indicado en los numerales 1.1 y 1.2 del artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, son funciones exclusivas de las municipalidades provinciales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental; y aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial;

Que, mediante Ordenanza N° 1862, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 28 de diciembre de 2014, se regula el Proceso de Planificación del Desarrollo Territorial Urbano del Área Metropolitana de Lima;

Que, mediante Ordenanza N° 2086, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 13 de Abril de 2018, se regula el Cambio de Zonificación de Lima Metropolitana y deroga la Ordenanza N° 1911;

Que, con Ordenanza N° 1099, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 12 de diciembre del 2007, se aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los distritos de Ate, Chaclacayo y Lurigancho – Chosica, que forman parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I, II y IV de Lima Metropolitana;

Que, con expediente 401552-2019 de fecha 26 de noviembre de 2019, la sociedad conyugal conformada por el señor Pablo Ernesto Pereyra Rivera, identificado con DNI N° 07378094 y la señora Betty Epifania Paz Ali, identificada con DNI N° 08229078, propietarios del predio de 384.00 m², denominado Acumulación Lotes 9-10 Mz. S de la Urbanización Mayorazgo IV Etapa, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima; solicitan el cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ) de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 2086, norma que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana y deroga la Ordenanza N° 1911;

Que, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Oficio N° 1482-2019-MML-GDU-SPHU de 05 de diciembre del 2019, solicitó a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Ate, que en uso de sus competencias aplique la consulta vecinal y emita la opinión técnica correspondiente, dentro del plazo de 30 días, vencido dicho plazo, sin haber obtenido respuesta, se entiende como opinión favorable; en virtud a lo establecido en el artículo 9.4 de la Ordenanza N° 2086;





Municipalidad Metropolitana de Lima

Que, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Oficio N° 1483-2019-MML-GDU-SPHU de 05 de diciembre del 2019, solicitó al Instituto Metropolitano de Planificación-IMP emitir opinión técnica sobre la propuesta presentada por la sociedad conyugal conformada por el señor Pablo Ernesto Pereyra Rivera y la señora Betty Epifania Paz Ali. Y, mediante Oficio N°0079-20-MML-IMP-DE remitió el Informe CEZ N° 008-2020-MML-IMP-DE/DGPT de fecha 15 de enero de 2020, en el que emitió opinión desfavorable respecto al Cambio de Zonificación solicitado, señalando que si bien se identifican condiciones que podrían ser consideradas propicias para usos comerciales, como la Av. Aragón que tiene una amplia sección de vía y con buena accesibilidad, o la disponibilidad de servicios básicos, se estima que la dinámica urbana en el sector de la Urb. Mayorazgo IV Etapa aún es predominantemente residencial, no identificándose una vocación comercial consolidada, precisando que el cambio de zonificación hacia una calificación comercial, podría alterar el perfil urbano existente en el sector, dado que permitiría la construcción de una edificación de hasta 08 pisos en un sector donde predominan las viviendas de hasta cinco (05) pisos dentro de zonificación vigente en uso conforme; y que, en caso de considerarse favorable, no se puede otorgar zonificación a un solo predio, siendo que mínimo correspondería otorgar el cambio de zonificación a todo el frente de manzana, sin embargo, ello alteraría completamente el carácter residencial que aún mantiene el sector;

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del Informe N° 349-2020-MML-GDU-SPHU-DP de fecha 12 de Octubre del 2020 de la División de Planeamiento de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, concluyó que, el Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ) del predio de 384.00 m², denominado Acumulación de los Lotes 9-10 Mz. S de la Urbanización Mayorazgo IV Etapa, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, solicitado por la sociedad conyugal conformada por el señor Pablo Ernesto Pereyra Rivera y la Sra. Betty Epifania Paz Ali, resulta desfavorable, por cuanto la zonificación propuesta no es consecuente con lo que establece el Artículo 7 de la Ordenanza N° 2086 toda vez que no coincide con el objetivo de desarrollo de la zona y de la ciudad, al haber sido identificado el sector en el que se encuentra el predio como eminentemente residencial, desarrollando sus actividades en armonía con su territorio y el bienestar de su población, presentando cubierta sus necesidades educativas, recreativas y de salud, lo que se refuerza con lo acordado por la gestión municipal distrital mediante Acuerdo de Concejo N° 007-2020/MDA de fecha 27 de enero de 2020, considerando desfavorable lo peticionado, validado por su población de acuerdo a los considerandos del mencionado acuerdo, precisando además que en caso de resultar favorable el cambio de zonificación propuesto, no resultaría factible que éste se extienda como mínimo al frente de la manzana que se ubica frente a la zona industrial, ya que impactaría su carácter residencial y agudizaría el acceso y salida de los vehículos de transporte particular y de carga pesada que transita por la Av. Aragón, cuya accesibilidad se ve dificultada debido a que su conexión con las dos vías metropolitanas con las que se enlaza que son la Av. Huarochiri y Av. Asturias, presentan problemas de integración con la red vial al no encontrarse ejecutadas en su totalidad debido a interrupciones totales y parciales por edificaciones de uso industrial;

Que, la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, a través del Dictamen N° 0157-2020-MML-CMDUVN, ha dictaminado proponer al Concejo Metropolitano declarar favorable la propuesta de cambio específico de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ), precisando que se hace extensivo el cambio de zonificación a Comercio Zonal (CZ) a los lotes de la Manzana S que dan frente a la Av. Aragón;

Estando a lo señalado en los considerandos que anteceden, en uso de las facultades previstas según artículos 9 y 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y de conformidad con lo opinado por la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, en su Dictamen N° 0157-2020-MML-CMDUVN, de fecha 28 de octubre de 2020; el Concejo Metropolitano de Lima por UNANIMIDAD y con dispensa del trámite de aprobación del acta,





Municipalidad Metropolitana de Lima

ORDENANZA

QUE MODIFICA EL PLANO DE ZONIFICACION DEL DISTRITO DE ATE APROBADO POR ORDENANZA N° 1099

Artículo 1. Aprobar la Modificación del Plano de Zonificación del distrito de Ate, aprobado mediante Ordenanza N° 1099, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 12 de diciembre del 2007 de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ), para el inmueble de 384.00 m2, denominado Acumulación de los Lotes 9-10 Mz. S de la Urbanización Mayorazgo IV Etapa, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, precisando que se hace extensivo el cambio de zonificación a Comercio Zonal (CZ) a los lotes de la Manzana S que dan frente a la Av. Aragón, solicitado por la sociedad conyugal conformada por el señor Pablo Ernesto Pereyra Rivera y la señora Paz Alí Betty Epifania, a través del expediente N° 401552-2019, conforme al Anexo N° 1, que forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 2. Encargar al Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, incorpore en el plano de zonificación del distrito de Ate, la modificación aprobada en el artículo primero de la presente Ordenanza.

Artículo 3. Notificar la presente Ordenanza a la Municipalidad Distrital de Ate, a fin que se encargue de la respectiva notificación al administrado.

Artículo 4. Encargar, a la Secretaría General del Concejo, la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano, y a la Subgerencia de Gobierno Digital e Innovación su publicación, incluido el Anexo N° 1, en el Portal Institucional de la Municipalidad Metropolitana de Lima (www.munlima.gob.pe), el mismo día de su publicación.

POR TANTO:

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.

 MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

DANTE DELGADO POLO
Secretario General del Concejo (e)

 MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

JORGE MUÑOZ WELLS
ALCALDE



Municipalidad Metropolitana de Lima

ANEXO N° 1

