



Municipalidad Metropolitana de Lima

ORDENANZA N° 2304 - 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 N° 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 vigente;

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 la Ordenanza N° 1082 publicada en el Diario El Peruano el 18 de Octubre de 2007, que Aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de la Victoria y San Luis, que son parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana;

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; contemplando en su Artículo 4 que corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del Instituto Metropolitano de Planificación, planificar el desarrollo integral y el desarrollo urbano territorial en concordancia con los planes y políticas nacionales y sectoriales de desarrollo urbano, para lo cual coordinará con las Gerencias correspondientes;

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 Expediente 224568-2019, de fecha 09 de julio de 2019 la Empresa Vigenta Inmobiliaria S.A.C, representado por el Sr. Gustavo José Noriega Bentín, solicita la petición de cambio de zonificación de Comercio Zonal (CZ), Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ) del predio ubicado en la Av. Paseo de la República N°2211, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, con un área de 4,315.50 m²; de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 2086-MML norma que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana y deroga la Ordenanza N° 1911-MML;

Que, con Oficio N° 1126-2019-MML-GDU-SPHU (02.08.2019), se solicita a la Municipalidad Distrital de La Victoria, los resultados de la consulta vecinal y la opinión técnica, vencido el plazo



Municipalidad Metropolitana de Lima

se entiende como opinión favorable, en virtud a lo establecido en el artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML.

Que, fuera del plazo, la Municipalidad Distrital de La Victoria remite con Oficio N° 091-2019-GDU/MLV del 18 de setiembre de 2019, el Acuerdo de Concejo N°088-2019/MLV (18/09/2019), que declara favorable la Petición de Cambio de Zonificación de Comercio Zonal (CZ) y Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), del predio ubicado en la Av. Paseo de la República N°2211, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima.

Que, con Informe técnico N° 008-2019-MATG-SGOPCYCU-GDU-MDLV del 10 de setiembre de 2019, la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano de la Municipalidad Distrital de La Victoria emite opinión favorable, sustentando lo siguiente: "(...)"

- El cambio va ayudar a regularizar el uso y realizar un nuevo proyecto que mitigue el problema del estacionamiento que afecta a los parques y vías locales aledañas, exigiendo en su evaluación que estos problemas se solucionen dentro del lote de acuerdo a lo que le corresponde con un nuevo uso.
- Se verificó que las secciones viales de las calles Ricardo de Flores y Alberto Bartón no cumplen con lo normado en el reglamento nacional de edificaciones en la Norma GH.020, debido a que los módulos viales establecidos para comercio son de mayor medida tal como se advierte en el análisis por lo que la empresa debe plantear el mejoramiento de las vías en su nueva propuesta y de esta manera mejorar el entorno inmediato.
- Respecto a la opinión vecinal y la oposición presentada D.S 053141-2019, han manifestado su disconformidad frente al cambio de zonificación es importante tomar en cuenta su opinión y a la vez resaltar que dichas molestias son subsanables en las exigencias de su mitigación en el nuevo proyecto.

Que, el Instituto Metropolitano de Planificación, a través de la Dirección Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planificación-IMP, remite el Oficio N°0098-20-MML-IMP-DE de fecha 22 de enero de 2020, el Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planificación-IMP, remite el Informe CEZ N°018-2020-MML-IMP-DE/DGPT, mediante el cual emite opinión Desfavorable al cambio de Zonificación de Comercio Zonal (CZ) y Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), el cual, señala lo siguiente:

- De la revisión efectuada a la documentación realizada a través de Google Earth, Maps y Street View, se identifica que en el área circundante posterior al predio materia de la solicitud se encuentra consolidada con edificaciones de dos a tres pisos de altura, mientras que en el eje frontal del predio se encuentra en proceso de consolidación con edificios de gran altura de hasta 38 pisos. Asimismo, cabe mencionar que el predio y el área circundante cuentan con acceso a los servicios públicos básicos (agua, alcantarillado, electricidad).
- El predio materia de la solicitud se encuentra en situación de esquina como cabecera de manzana con tres frentes: un frente a una vía metropolitana y dos frentes hacia vía locales. Asimismo, el predio cuenta con doble calificación: CZ hacia Paseo de La República y RDM hacia la Ca. Alberto Bartón. Es sobre esta última calificación que se solicita el cambio de zonificación de RDM a CZ, de manera tal que todo el predio tenga calificación CZ. Cabe indicar, que el predio hace parte de todo un eje a lo largo de la Av. Paseo de La Republica que desde hace algunos años ha comenzado a densificarse con edificios de gran altura.
- Considerando que el predio cuenta con un área mayor a 2,500.00 m², se considera que se trata de un cambio específico de zonificación relevante, razón por la cual requiere un Estudio de Evaluación Vial. Al respecto, según lo indicado en el Informe N°0019-20-MML-DE/DGVT-JST, emitido por la Dirección General de Planificación Territorial, se expresa una opinión técnica Desfavorable debido a que "no se ha abarcado el conjunto de los contenidos mínimos especificados en el Anexo 1 de la Ordenanza N° 2086-MML".





Municipalidad Metropolitana de Lima

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del Informe N° 080-2020-MML-GDU-SPHU-DP de fecha 12 de febrero del 2020, de la División de Planeamiento de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, concluye que, el Cambio de Zonificación de Comercio Zonal (CZ), Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), del predio de 4,315.50 m², ubicado en la Av. Paseo de la República N°2211, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, de propiedad de la empresa Vigenta Inmobiliaria S.A.C., tiene opinión técnica Desfavorable, en tanto la propuesta de zonificación comercial hacia el frente residencial requiere incorporar ciertas condiciones que en el proceso de cambio específico de zonificación no es factible como, generación de espacios públicos para cubrir la demanda producto de los nuevos usos de intensidad muy alta. Asimismo, la zonificación solicitada de Comercio Zonal (CZ), permite usos diversos que diversificará el predio, con población flotante y residente, que requiere de servicios complementarios para el desarrollo óptimo de las actividades urbanas. Estas condiciones y requerimientos solo serían factible a través de un estudio mayor o una propuesta integral del sector.;

Que, la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, a través del Dictamen N° 078-2020-MML-CMDUVN de fecha 15 de abril del 2020, ha dictaminado proponer al Concejo Metropolitano declarar Favorable la propuesta de cambio específico de zonificación de Comercio Zonal (CZ), Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ);

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° 078-2020-MML-CMDUVN, de fecha 15 de abril del 2020; el Concejo Metropolitano de Lima, con dispensa del trámite de aprobación del acta,

ORDENANZA

QUE MODIFICA EL PLANO DE ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE LA VICTORIA APROBADO POR ORDENANZA N° 1082

Artículo 1. Aprobar la Modificación del Plano de Zonificación de La Victoria, aprobado mediante Ordenanza N° 1082, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18 de octubre de 2007 de Comercio Zonal (CZ), Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), para el inmueble de 4,315.50 m², ubicado en la Av. Paseo de la República N° 2211, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, solicitado por la Empresa Vigenta Inmobiliaria S.A.C, representado por el Sr. Gustavo José Noriega Bentín; 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 de La Victoria, la modificación aprobada en el artículo primero de la presente Ordenanza.

Artículo 3. Disponer la notificación de la presente Ordenanza al administrado y a la Municipalidad Distrital.

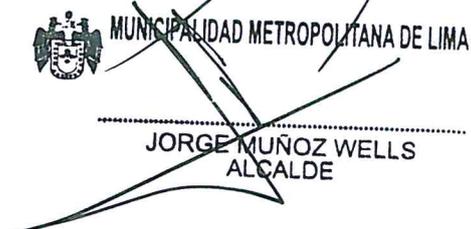
Artículo 4. Encargar, a la Secretaría General del Concejo, la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano, y a la Subgerencia de Gobierno Digital e Innovación su publicación, incluido el Anexo N° 1, en el Portal Institucional de la Municipalidad Metropolitana de Lima (www.munlima.gob.pe), 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° 01

