



Municipalidad Metropolitana de Lima

ACUERDO DE CONCEJO N° 373

LIMA, 28 DE OCTUBRE 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;

Que, de acuerdo con lo indicado en los numerales 1.1 y 1.2 del Artículo 79 de la 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° 1082, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18 de octubre del 2007, se 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, con Expediente N° 43525-2020, recibido por la Municipalidad Metropolitana de Lima con fecha 07 de febrero de 2020, el señor Mario Ernesto Gonzáles Zúñiga Azaldegui, y otros propietarios, solicitan el Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), para el área de 312.57 m², ubicado con frente a la calle José Bartón N° 149-153-161, distrito de La Victoria, al amparo de 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° 207-2020-MML-GDU-SPHU de 4 de marzo del 2020, solicitó a la Municipalidad Distrital de La Victoria, para que en uso de sus competencias aplique la consulta vecinal y emita la opinión técnica correspondiente, remitiendo el Acuerdo de Concejo correspondiente y todo lo actuado, dentro del plazo de 30 días; vencido dicho plazo sin haber obtenido respuesta, se considerará como opinión favorable, en virtud a lo establecido en el Artículo 9 de la Ordenanza N° 2086;





Municipalidad Metropolitana de Lima

Que, la Municipalidad Distrital de La Victoria, fuera de plazo, remite el Oficio N° 072-2020-SGOPCYCU-GDU/MLV de 21 de julio de 2020, adjuntando el Acuerdo de Concejo N° 075-2020/MLV de 17 de julio de 2020, que declara desfavorable la propuesta de Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), para el área de 312.57 m², ubicada frente a la Calle José Bartón N° 149-153-161, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima; a su vez, adjunta el Informe técnico N° 014-2020/IIH-SGOPCYCU-MLV de la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Control Urbano de la Municipalidad Distrital de La Victoria el cual emite opinión desfavorable, sustentando lo siguiente: El uso actual del predio es de Sauna- Spa, no es compatible con la zonificación actual (RDM), asimismo, al regularizar el uso y tomando las características del proyecto existente, no mitiga el problema de estacionamientos que afecta los parques y vías locales aledañas, a su vez que, el proyecto existente no cuenta con estacionamientos. La propuesta incrementaría los parámetros de la zonificación a una que es de mayor influencia que elevaría el costo comercial del predio, la densidad de habitantes de la zona y los pisos a edificarse. Se verificó que las secciones viales de las calles Alberto Bartón y José Bazzochi, no cumplen con lo normado en el Reglamento Nacional de Edificaciones en la Norma GH.020;

Que, el Instituto Metropolitano de Planificación, mediante Oficio N° 1347-20-MML-IMP-DE de 10 de diciembre de 2020, remite el Informe CEZ N° 068-2020-MML-IMP-DE/DGPT, mediante el cual emite opinión Desfavorable al Cambio de Zonificación solicitado, indicando que: La actividad comercial de Spa del predio del recurso y las actividades comerciales de venta de repuestos, se encuentran en uso no conforme en RDM encontrándose en uso conforme en CZ. Sin embargo, cabe destacar que en zonificación CZ se admiten actividades como almacenes, mercados etc., sin tomar en cuenta la ubicación frente a una vía local metropolitano, dicha situación de uso podría ocurrir, sin ningún problema en el frente de la cuadra de la calle Alberto Bartón del lado impar de otorgarle la zonificación CZ. Lo señalado es considerado que el cambio específico de zonificación no se puede aplicar a un solo predio se tiene que extender mínimo a un frente de manzana. Por lo tanto, de acuerdo con lo señalado el cambio específico de zonificación de RDM a CZ no procedería, si se conservan en CZ todas las actividades urbanas permitidas con dicha zonificación en una ubicación similar al existente la zona del entorno donde se ubica el período del recurso podría verse afectado. Asimismo, es importante manifestar que el índice de uso del área tratamiento normativo II no ha sido modificado desde el año 2007. De acuerdo a lo expresado se emite opinión técnica desfavorable al pedido de cambio de zonificación solicitado de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ). Sin embargo, de acuerdo a las características de la zona donde se ubica el predio del recurso y a fin de proteger el uso residencial del entorno se recomienda técnicamente atender la presente solicitud a través del índice de usos de ATN II. Por lo tanto, se deberá precisar para el Índice de Usos del ATN II lo siguiente: en el distrito de La Victoria en el frente de cuadra de la calle Bartón (lado impar) ubicada entre la Calle Bazzochi y la Av. Canadá, además de las actividades permitidas sin zonificación RDM según normativa vigente, se permite la actividad de Spa y afines y venta de autopartes accesorios y afines esta última actividad solo con atención del servicio por el lado de la Calle Bartón;



Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del Informe N° 464-2020-MML-GDU-SPHU-DP de 11 de diciembre del 2020, de la División de Planeamiento perteneciente a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, concluye que, el Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ) del predio de 312.57 m², ubicado con frente a la calle José Bartón N° 149-153-161, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, de propiedad del señor Mario Ernesto Gonzáles Zúñiga Azaldegui, y otros, tiene opinión técnica Desfavorable, por cuanto la zonificación vigente en el sector materia del cambio, refleja la visión de desarrollo del distrito y la metrópoli donde ha priorizado el uso comercial y de servicios sobre los lotes con frente a los ejes urbanos que articulan la zona con el distrito y la ciudad. En el presente caso, el predio se ubica circunscrito en el sector cuyos ejes articuladores están constituidos por la Av. Canadá, Av. Paseo de la República, Av. Arriola, y Av. Javier Prado; sobre dichos ejes urbanos, se desarrollan usos comerciales con una dinámica urbana más intensa, protegiendo con usos de menor intensidad hacia el interior del sector calificado como





Municipalidad Metropolitana de Lima

RDM, predominantemente residencial. Es así que este instrumento normativo vigente es consecuente con la visión de desarrollo del distrito el cual busca: lograr una ciudad ordenada y articulada. En consecuencia, el pedido de cambio de zonificación de RDM a CV no es consecuente con la visión y objetivos de desarrollo del sector y distrito tal como se refleja en el Acuerdo de Concejo Distrital N° 075-2020/MLV;

Que, estando a lo señalado en los considerandos que anteceden, en uso de las facultades previstas según Artículos 9 y 41 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° 079-2021-MML-CMDUVN de 19 mayo de 2021; el Concejo Metropolitano de Lima, con dispensa del trámite de aprobación del acta;

ACORDÓ:

Artículo 1. Declarar desfavorable la propuesta de Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), para el terreno de 312.57 m², ubicado con frente a la calle José Bartón N° 149-153-161, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, solicitada por el señor Mario Ernesto González Zúñiga Azaldegui y otros propietarios, a través del expediente N°43525-2020.

Artículo 2. Notificar el presente Acuerdo a la Municipalidad Distrital de La Victoria, a fin que se encargue de la respectiva notificación a los administrados.

Artículo 3. Encargar a la Subgerencia de Gobierno Digital e Innovación la publicación del presente Acuerdo en el Portal Institucional (www.munlima.gob.pe).

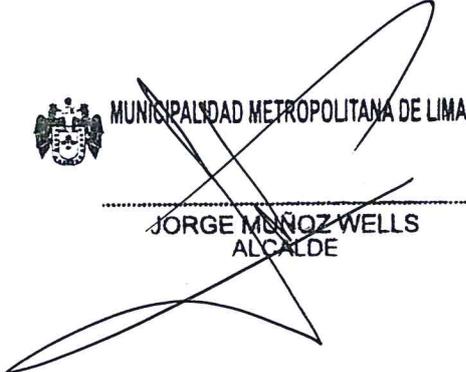
POR TANTO:

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.



 MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

YOLANDA FALCÓN LIZARASO
Secretaria General del Concejo

 MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

JORGE MUÑOZ WELLS
ALCALDE