



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA

ACUERDO DE CONCEJO N° 488
Lima, 08 NOV. 2018

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 08 de noviembre de 2018, el Expediente N° 00403-2018, seguido por la señora Vanessa Olcese Schwarz, Gerente General de la empresa OPP FILM S.A., quien solicita cambio de zonificación de Zona de Tratamiento Especial (ZTE) a Industria Especial (IE), terreno ubicado en la Av. San Pedro, Sub-lote B-48B, Unidad Catastral N°10585, Predio San Vicente, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima; al amparo de lo establecido en la Ordenanza N°1911-MML, y;

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 79° numeral 1.1) y 1.2) de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, 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, la Municipalidad Metropolitana de Lima, en ejercicio de su competencia constitucional en materia de planificación urbana, aprobó la Ordenanza N° 620-MML publicada el 04 de abril de 2004, Reglamentaria del Proceso de Aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, de Planes Urbanos Distritales y Actualización de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, emitida en base a los lineamientos y procedimientos establecidos en el Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA de fecha 03 de octubre de 2003; considerando en el Capítulo VI – De los Cambios de los Planos de Zonificación, artículos 34° al 37°, que los Cambios de la Zonificación se refieren a dos procesos de diferentes niveles: (i) El Reajuste Integral de Lima y los Planos de Zonificación Distrital; y, (ii) Los Cambios Específicos de Zonificación;

Que, desde el 08 de junio de 2011, entro en vigencia el Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, estableciendo los lineamientos técnicos y expeditivos de alcance nacional que permitan la elaboración y aprobación de los Planes Urbanos de Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano, Urbano Distrital y Específico, entre otros, determinando en el Capítulo XIV – Del Cambio de Zonificación, que las Propuestas de Cambio de Zonificación pueden ser de oficio por la Municipalidad interesada o por los propietarios de los predios ante la Municipalidad Distrital en la que se ubica el predio;

Que, en ese sentido, con fecha 17 de julio de 2012, el Concejo Metropolitano de Lima, aprobó la Ordenanza N° 1617-MML, publicada en el diario oficial El Peruano el 19 de julio del 2012, mediante la cual se norman los Cambios de Zonificación de Lima Metropolitana;

Que, con fecha 12 de noviembre de 2015, el Concejo Metropolitano de Lima, aprobó la Ordenanza N° 1911-MML, publicada en el diario oficial El Peruano el 21 de noviembre de 2015, mediante el cual se norma los procedimientos de cambio de zonificación en Lima Metropolitana;





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

488

ALCALDÍA

Que, dicha Ordenanza en su Segunda Disposición Final, deroga la Ordenanza N° 1617-MML y sus modificatorias; así como, los dispositivos municipales que se opongan a la presente Ordenanza y a su vez derogar la Cuarta Disposición Final y Complementaria de la Ordenanza N° 1862;

Que, dicha Ordenanza en su artículo 9° inciso 9.3 y 9.4, dispone el trámite del procedimiento regular ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante el cual la Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha de ingreso de cada expediente administrativo remitirá una (01) copia del mismo al Instituto Metropolitano de Planificación a fin que dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, emitan Opinión Técnica sobre el tema de la solicitud, bajo responsabilidad. Excepcionalmente el Instituto Metropolitano de Planificación podrá por única vez solicitar un plazo adicional de quince (15) días hábiles, previa solicitud fundamentada. La Gerencia de Desarrollo Urbano, dentro de los treinta y cinco (35) días hábiles siguientes a la fecha de ingreso del expediente a la Municipalidad Metropolitana de Lima y bajo responsabilidad, alcanzará a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura del Concejo Metropolitano, el expediente de procedimiento regular de cambio de zonificación, adjuntando su propio Informe Técnico, conjuntamente con los Informes del Instituto Metropolitano de Planificación y de la Municipalidad Distrital. Excepcionalmente la Gerencia de Desarrollo Urbano podrá ampliar hasta por quince (15) días hábiles el plazo de remisión;

Que, mediante Ordenanza N° 1117-MML de fecha 12 de enero de 2008, que aprueba la Zonificación de los Usos del Suelo de la Cuenca Baja del Río Lurín que comprende los distritos de Cieneguilla y parte de Lurín y Pachacamac, que forman parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I, III y IV de Lima Metropolitana;

Que, mediante Exp. N° 00403-2018, la señora Vanessa Olcese Schwarz, Gerente General de la empresa OPP FILM S.A., solicita cambio de zonificación de Zona de Tratamiento Especial (ZTE) a Industria Especial (IE), terreno ubicado en la Av. San Pedro, Sub-lote B-48B, Unidad Catastral N°10585, Predio San Vicente, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima;

Que, con Oficio N° 011-2018-MML-GDU-SPHU, de fecha 08 de enero de 2018, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, solicita la consulta vecinal y opinión técnica correspondiente, que habiéndose vencido el plazo sin recibir ninguna respuesta, en virtud a lo establecido en el artículo 9° de la Ordenanza N° 1911-MML se entiende como opinión Favorable;

Que, mediante Oficio N° 0186-18-MML-IMP-DE, de fecha 19 de febrero, el Instituto Metropolitano de Planificación, remite el Informe CEZ N° 006-2018-MML-IMP-DE/DGPT de fecha 16 de febrero de 2018, se emite opinión desfavorable al cambio de zonificación solicitado: *"(...) para regularizar instalaciones industriales construidas en Zona de Tratamiento Especial- ZTE del Distrito de Lurín, donde no es posible localizar dichos usos, por lo que solicitan la calificación como Industria Especial- IE, la cual solo se aplicó a predios que en el momento de la aprobación de la Ordenanza N°310-MML, se encontraban construidos o autorizados para dicho fin y cuya normativa especial tiene exigencias particulares que no han sido consideradas en el caso del recurso. De otro lado, el denominado Trapecio de Lurín, perteneciente a la Cuenca Baja del Río Lurín, tiene establecidas orientaciones y políticas de tratamiento a través de las Ordenanzas N° 310, 1117 y 1551-MML, que tendrían que ser replanteadas para incorporar modificaciones como la solicitada. Así mismo, ello no es coherente actualmente, al haberse aprobado la asignación de zonificación industrial en las Pampas de Lurín, donde existen grandes extensiones de terreno eriazos calificado para usos industriales de diferentes niveles."*





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA

488

Que, con Informe N° 467-2017-MML/GSCGA-SGA-DCAEA de fecha 25 de octubre de 2017, la División de Calidad de Aire y Evaluaciones Ambientales de la Subgerencia de Gestión Ambiental de la Municipalidad Metropolitana de Lima, emite opinión técnica favorable al Estudio de Compatibilidad Ambiental para el cambio de zonificación de Zona de Tratamiento Especial- ZTE a Especial- IE para el predio ubicado en la Av. San Pedro, Sub-lote B-48B, Unidad Catastral N°10585, Predio San Vicente, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, debiendo cumplir con todos los compromisos ambientales asumidos en el estudio;

Que, con Resolución de Subgerencia N° 030-2017-MML/GTU-SETT de fecha 15 de mayo de 2017, la Subgerencia de Estudios de Tránsito y Transporte, aprueba el Estudio de Impacto Vial para el cambio solicitado, con Informe N° 073-2017-MML/GTU-SETT-EIV de fecha 08 de mayo de 2017, al no verse afectadas las vías analizadas en sus niveles de servicio, con el tránsito peatonal y de vehículos generados por el cambio de zonificación, teniendo en cuenta que en el predio ya se viene ejecutando la actividad industrial solicitada;

Que, mediante Informe N° 046-2018-MML-GDU-SPHU-DP de fecha 09 de marzo de 2018, luego de haber revisado, evaluado y puesto en análisis el expediente, la División de Planeamiento de Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano, concluye en lo siguiente:

- Como antecedente tenemos que, con Ordenanza N°1858-MML (28.12.2014), el Concejo Metropolitano de Lima declara desfavorable la solicitud de cambio de zonificación de ZTE a IE para el predio en mención, por el riesgo de generar ocupación del entorno con actividades industriales que no corresponden al objetivo de desarrollo definido para el Trapecio de Lurín.
- Cuenta con calificación de Zona de Tratamiento Especial (ZTE), Área de Tratamiento Normativo IV, ubicado dentro del Trapecio de Lurín (Unidad de Ordenamiento XI), destinado usos con fines agropecuarios y recreacionales, permitiéndose las actividades de carácter institucional como monasterios y cementerio ecológico, conforme a lo establecido en la Ordenanza N°1117-MML y N°1146-MML, como desarrollo de la Ordenanza N°310-MML.
- De acuerdo a la Ordenanza N° 310-MML, el predio se encuentra ubicado dentro de los límites de la Cuenca Baja de Lurín, Área de Tratamiento Especial destinado a la conservación de actividades agrícolas, pecuarias y paisajista, y a la consolidación turística, cultural y recreativa, previniendo su contaminación ambiental, clasificado como Suelo Urbano Rural, dentro de la Zona de Tratamiento Especial 1 (ZTE-1), con fines recreativos, turísticos y agropecuarios compatibles, no permitiéndose las nuevas industrias, ni usos residenciales nucleados. La calificación solicitada de Industria Especial (IE), corresponde a los establecimientos industriales señalados en los Planos LU-04 y LU-05 de la Ordenanza N°310-MML, y a los cambios de zonificación opinados como favorables, señalados en el Plano de Zonificación vigente, no admitiéndose establecimientos industriales fuera de estos.
- En la zonificación IE, no se permiten los usos industriales contaminantes, peligrosos, o de riesgo al acuífero subterráneo, destinados a actividades relacionadas al agro, con niveles operacionales máximos de Industria Liviana (I2), con tecnologías limpias, debiendo contar con Estudios ambientales, incidencia en el paisaje, infraestructura de servicios, sistema de disposición de desechos, franja perimetral de aislamiento, área libre arborizada mínima del 50% del lote, altura máxima de 9m y otras regulaciones establecidas en el Artículo 32° y Anexo 005 MML-CBLU de la Ordenanza N°310-MML, Anexo N°03 de la Ordenanza N°1117-MML. Posteriormente, se dispone mediante la Ordenanza N°1551-MML, encargar a la Subgerencia de Medio Ambiente, hoy





ALCALDÍA

Subgerencia de Gestión Ambiental de la Gerencia de Servicios a la Ciudad y Gestión Ambiental, realizar los trámites respectivos para declarar "El Trapecio de Lurín" como Área de Conservación Municipal o Área de Reserva Ambiental, para la consolidación económica ecológica de las áreas agrícolas del Trapecio de Lurín.

- En el Plan Urbano Distrital de Lurín al 2021 (A.C.032-2012-ML), se propone al área del Trapecio de Lurín, como área de recuperación ambiental, para darle un ambiente ecológico, con actividades que dispongan de grandes áreas verdes arborizadas, que no demanden intensificación del uso, y exigiendo a las actividades industriales existentes, grandes áreas libres, uso de tecnologías limpias, y un Plan de Adecuación y Manejo Ambiental que permita contrarrestar todo impacto negativo que pueda causar al medio ambiente; no obstante, la Municipalidad Distrital de Lurín, no ha evidenciado el resguardo de esta área, conforme al desarrollo de su jurisdicción, orientaciones ambientales y sostenibles para su adecuada ocupación y preservación.
- Concordamos con la opinión Desfavorable del Instituto Metropolitano de Planificación-IMP, mediante el Informe CEZ N° 006-2018-MML-IMP-DE/DGPT de 16 enero de 2018, para regularizar instalaciones industriales no permitidas en Zona de Tratamiento Especial ZTE, solicitando la calificación de Industria Especial IE, aplicados solo a las industrias existentes o autorizados en la aprobación de la Ordenanza N° 310-MML, y cuya normativa especial no han sido considerada en el caso del recurso. De otro lado, el denominado Trapecio de Lurín, tiene establecidas orientaciones y políticas de tratamiento a través de las Ordenanzas N°310,1117 y 1551-MML, que tendrían que ser replanteadas para incorporar modificaciones como la solicitada. Así mismo, ello no es coherente actualmente, al haberse aprobado la asignación de zonificación industrial en las Pampas de Lurín, donde existen grandes extensiones de terreno eriazo calificado para usos industriales de diferentes niveles.

De lo antes expuesto, la División de Planeamiento de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, consideren desfavorable el cambio de zonificación de Zona de Tratamiento Especial (ZTE) a Industria Especial (IE), predio ubicado en la Av. San Pedro, Sub-lote B-48B, Unidad Catastral 10585, Urbanización Predio San Vicente, Distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, con un área de 18,950.00m², inscrito en Partida Registral N° 49054338, por ser un uso industrial actualmente en funcionamiento que no cumple con los requisitos normados en la Ordenanza N°1117-MML y N°310-MML, y por ir en contra de la política ecológica del sector, destinado a la conservación de las actividades recreativas, turísticas, paisajistas y otras compatibles con las agrícolas, para la conservación del medio ambiente como propuesta del Trapecio de Lurín como Área de Reserva Ambiental, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza N° 1551-MML.

Que, mediante Memorando N° 202-2018-MML-GDU, de fecha 21 de marzo de 2018, la Gerencia de Desarrollo Urbano comunica a la Gerencia Municipal Metropolitana sobre la solicitud presentada por la señora Vanessa Olcese Schwarz, Gerente General de la empresa OPP FILM S.A., solicita cambio de zonificación de Zona de Tratamiento Especial (ZTE) a Industria Especial (IE), terreno ubicado en la Av. San Pedro, Sub-lote B-48B, Unidad Catastral N°10585, Predio San Vicente, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima;

Que, mediante Memorando N° 377-2018-MML-GMM, de fecha 22 de marzo de 2018, la Gerencia Municipal Metropolitana remite a la Secretaría General de Concejo la solicitud presentada por la señora Vanessa Olcese Schwarz, Gerente General de la empresa OPP FILM S.A., solicita cambio de zonificación de Zona de Tratamiento Especial (ZTE) a Industria Especial (IE), terreno ubicado en la Av. San Pedro, Sub-lote B-48B, Unidad Catastral N° 10585, Predio





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA

488

San Vicente, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima;

De conformidad con lo opinado por la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, en su Dictamen N° 89-2018-MML-CMDUVN, el concejo Metropolitano de Lima, en uso de sus atribuciones;

ACORDÓ:

ARTÍCULO PRIMERO.-Desaprobar la petición de cambio de zonificación de uso de suelo seguido por la señora Vanessa Olcese Schwarz, Gerente General de la empresa OPP FILM S.A., de Zona de Tratamiento Especial (ZTE) a Industria Especial (IE), del terreno ubicado en la Av. San Pedro, Sub-lote B-48B, Unidad Catastral N°10585, Predio San Vicente, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Encargar a la Secretaria General de Concejo de la Municipalidad Metropolitana de Lima, cumpla en comunicar al propietario del predio, lo dispuesto por el presente Acuerdo.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

 MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

JOSÉ MANUEL VILLALOBOS CAMPANA
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

 CARMEN PATRICIA JUAREZ GALLEGOS
TENIENTE ALCALDE
ENCARGADA DE LA ALCALDIA