Municipalidad Metropolitana de Lima

ORDENANZA N° 2444 - 2022

LIMA, 10 DE FEBRERO DE 2022

EL TENIENTE ALCALDE ENCARGADO DEL DESPACHO DE ALCALDÍA

POR CUANTO:

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

CONSIDERANDO:

Que, conforme con lo establecido en el Artículo 194 de la Constitución Política del Perú, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

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 se deroga la Ordenanza N° 1911;

Que, con Ordenanza N° 1117 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 12 de enero del 2008, se aprueba el Plano de Zonificación de la Cuenca Baja de Lurín, Distrito de Lurín y parte de Pachacamac, Área de Tratamiento Normativo I y IV.

Que, mediante Ordenanza N° 1814, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 23 de septiembre del 2014, se aprueba la Anexión al Área Urbana, Asignación de Zonificación y Reajuste de Zonificación del Distrito de Lurín.

Que, con Expediente N° 415007-2019 de 9 de diciembre del 2019, los señores Diego Martin Farah Jarufe, identificado con DNI N° 08746778, Gada Rizqallah Gharib, identificada con DNI N° 08746777 y Jader Harb Rizqallah Garib, identificado con DNI N° 09539128, propietarios del predio de 7,487.08 m^2, que forma parte de un predio de 70,278.41 m^2, denominado Parcela N° 01 – Unidad Catastral N° 11090, Código Único Catastral N° 457750190000 (Frente a la Av. Portillo Grande, camino a Lomas de Pucara), Sector Pampas de Lurín; inscrito según la Partida N° 11097623, de la Superintendencia Nacional de Registro Públicos; solicitan Cambio de Zonificación 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° 141-2020-MML-GDU-SPHU de 12 de febrero del 2020, solicita a la Municipalidad Distrital de Lurín emitir, en un plazo de treinta (30) días, la opinión técnica y el levantamiento de la opinión vecinal, según lo dispuesto en el Artículo 9, numeral 9.4 de la Ordenanza N° 2086; acto que no se cumplió, por lo que el pedido de Cambio de Zonificación se considera como favorable, según el literal 9.4.5, de la misma Ordenanza;

Que, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Oficio N° 142-2020-MML-GDU-SPHU de 13 de febrero del 2020, solicita al Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planificación - IMP, emitir opinión técnica sobre la propuesta presentada por Diego Martin Farah Jarufe y Gada Rizqallah Gharib y Jader Harb Rizqallah Garib, el mismo que, mediante Oficio N° 346-21-MML-IMP-DE de 5 de abril de 2021, remitió el Informe CEZ N° 011-2021-MML-IMP-DE/DGPT de 26 de marzo del 2021, mediante el cual emitió opinión favorable al pedido de Cambio de zonificación de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Industria Liviana (I2); por lo siguiente: "El predio del recurso tiene un área aproximada de 7 Ha., por tanto, sin duda es una zona de

amplia dimensión para cualquier proyecto o proyectos que se pretendan desarrollar sobre dicha zona, en el marco de la ley de desarrollo de Parques Industriales aprobada por Decreto Supremo N° 004-2011-PRODUCE, además se destaca que el predio tiene habilitación urbana aprobada por la Municipalidad Distrital de Lurín mediante Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N° 340-2018-SGLAU-GDUGT/ML de 5 de diciembre de 2018 y que esta se encuentra vigente al momento de emitir esta opinión; por lo que el administrado deberá cumplir con los aportes reglamentarios según la normativa vigente, la cesión de vías metropolitanas y los servicios públicos básicos como son agua, desagüe y energía. Según el plano de zonificación del distrito se observa que el predio se encuentra separado por la vía Av. Portilla Grande y la Av. Lomas de Lurín, de predios con zonificación RDM, E2, ZRP y ZRE1. Es importante mencionar que un parque industrial permite la relocalización de establecimientos industriales y permite que las zonas urbanas en crecimiento no entren en conflicto con la población o el medio ambiente, en este caso se encuentran separadas. La Dirección General de Vialidad y Transporte, emite opinión favorable a la Evaluación Vial, respecto al tema vial, con las recomendaciones en el referido Informe N° 0041-21-MML-IMP-DE/DGVT-JST. Las áreas urbanas que cuentan con zonificación ZRP son áreas destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas y/o pasivas como: plazas, parques, juegos infantiles y similares, al estar ésta colindante con una zonificación I2, trae como consecuencia la restricción de uso de dicha área recreativa. Las actividades urbanas permitidas en zonificación I2 son adecuadamente atendidas frente a vías metropolitanas de amplias secciones viales, como es el caso de la avenida Portillo Grande, calificada como vía arterial con una sección normativa de 56.20 ml, según Ord. N° 341-MML, por la cual se accede directamente al predio. Por otro lado, es importante mencionar que, en el predio, el área de terreno calificada como Zona de Reglamentación Pública (ZRP), se encuentra ocupada por la actividad industrial. De modificarse la zonificación a I2 en una parte del predio de la petición de cambio de zonificación, este cambio se hará extensivo al predio colindante, lateral izquierdo (Fábrica Calaminón), intersección de las Av. Portillo Grande y Av. Lomas de Lurín (Puruhuay). Finalmente, se considera viable atender la solicitud del administrado de acuerdo a las características del predio y de su entorno, tomando en consideración que el uso industrial se encuentra separada por vías de otros usos como el residencial y educación";

Que, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Memorándum N° 150-2020-MML-GDU-SPHU (11.02.2020), solicita a la Subgerencia de Gestión Ambiental evalúe y emita su opinión correspondiente, en virtud de lo establecido en el inciso 9.6 de la Ordenanza N° 2086, quienes mediante Memorando N° 1420-2020-MML-GSCGA-SGA (23.12.2020) y Memorando N° D0000564-2021-MML-GSCGA-SGCA (27.04.2021), remiten el Informe N° 1085-2020-MML/GSCGA-DAVE (21.12.2021) con el cual se emitió opinión favorable al pedido de cambio de zonificación de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Industria Liviana (I2); por lo siguiente: "De acuerdo a lo dispuesto en el numeral 4.1.4 del artículo 4 de la Ordenanza N° 2086, Ordenanza que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana y deroga la Ordenanza N° 1911, el administrado cumplió con presentar un Estudio de Compatibilidad Ambiental para la propuesta de Cambio de Zonificación. El referido estudio de compatibilidad ambiental para la propuesta de cambio de zonificación contempla una estructura básica en el cual se propone que la actividad a desarrollar será compatible con el Uso de Suelo Propuesto, el cual garantizará que el aspecto medioambiental no se vea alterado, puesto que la misma será compatible con el escenario ambiental existente. Precisando al respecto, que dicho estudio está proyectado sobre la construcción y funcionamiento futuro de un local de uso industrial, no obstante a ello la empresa deberá tener en cuenta las especificaciones técnicas y normativas que recomienda la instancia competente para le elaboración posterior de un Instrumento de Gestión Ambiental acorde a la actividad a desarrollar por la empresa, así como los compromisos ambientales que deberá asumir y cumplir irrestrictamente antes y después de iniciado el proceso productivo. Que el terreno materia de consulta de 7,487.08 m² está calificado como Zona de Recreación Pública (ZRP) aprobado con Ordenanza N° 1814; sin embargo de acuerdo al Asiento C00002 de la Partida Electrónica N° 11097623 el propietario del terreno en mención denominado como Unidad Catastral N° 11090 ubicado en el distrito de Lurín, Provincia y Departamento de Lima, son los señores Diego Martín Farah Jarufe con DNI 08746778, Gada Rizqallah Gharib con DNI 08746777 y Jader Harb Rizqallah Garib con DNI 09539128. Finalmente, de lo expuesto en los párrafos precedentes esta Subgerencia emite opinión favorable en lo que se refiere al Estudio de Compatibilidad Ambiental para la propuesta de Cambio de Zonificación recalcando que el incumplimiento de alguna de las actividades señaladas en el referido estudio y que este atente contra los componentes ambientales del área de influencia (Directa e Indirecta) modificando y/o alterando su composición básica y ocasionando su

deterioro y/o degradación será pasible a sanciones por las instancias competentes. Asimismo, se deja en consideración la opinión técnica sobre la zonificación del predio dado a que el terreno está calificado como Zona de Recreación Pública (ZRP) y esta posee un propietario, correspondiendo a la instancia competente definir el estado situacional del predio materia de evaluación";

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del Informe N° D000232-2021-MML-GDU-SPHU-DP de 10 de mayo del 2021, de la División de Planeamiento de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, concluyó que se emite opinión técnica favorable al Cambio de Zonificación solicitado de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Industria Liviana (I2), para el predio de 7,487.08 m², que forma parte de un predio de 70,278.41 m², denominado Parcela N° 01 – Unidad Catastral N° 11090, Código Único Catastral N° 457750190000 (Frente a la Av. Portillo Grande, camino a Lomas de Pucara), Sector Pampas de Lurín, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima; toda vez que: "la propuesta de Parque Industrial es consecuente con los objetivos estratégicos y visión establecidos en el PUD del distrito, el cual busca promover la consolidación de las zonas industriales existentes y ampliar la industria I2 hacia la zona de expansión urbana debido a las tendencias y potencialidades del suelo, con lo cual se cumple lo establecido en el Artículo 7 de la Ordenanza N° 2086-MML, al coincidir con los objetivos de desarrollo del sector y la ciudad. La presente solicitud de cambio de zonificación ha sido incorporada a la propuesta de Reajuste Integral de Zonificación presentada por el distrito de Lurín y que viene evaluándose en el IMP para su posterior aprobación. Asimismo, la sección normativa de la Av. Portillo Grande, vía arterial importante del sector industrial, permitiría una adecuada movilidad urbana, por lo que no existiría impacto negativo en la zona. Además, constituye el eje de separación de usos aislando las áreas de educación y residenciales de la zona industrial, en atención a las normas técnicas del RNE, con lo cual el área calificada como ZRP no tendría mayor justificación en el sector pudiendo este espacio formar parte del denominado Proyecto de Parque Industrial. Se sugiere que en la Propuesta del Reajuste Integral de Zonificación se evalúe la ubicación de equipamientos recreativos (ZRP) sobre sectores que garanticen la cercanía a la población usuaria que demanda de dichas áreas, como es el caso de las zonas residenciales";

Que, con Acuerdo de Concejo N° 41-2022 de 10 de febrero de 2022, se aprobó la licencia solicitada por el señor Alcalde Metropolitano de Lima Jorge Muñoz Wells, los días 10 y 11 de febrero de 2022 inclusive, por motivos personales. Asimismo, se encargó al Teniente Alcalde, Miguel Eugenio Romero Sotelo, el despacho de la Alcaldía durante la ausencia del titular de la entidad, en el periodo indicado;

Que, estando a lo señalado en los considerandos que anteceden, en uso de las facultades previstas según los Artículos 9 y 40 de la Ley Nº 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° 091-2021-MML-CMDUVN de 2 de junio de 2021; el Concejo Metropolitano de Lima, con dispensa del trámite de aprobación del acta, aprobó la siguiente:

ORDENANZA
QUE MODIFICA EL PLANO DE ZONIFICACION DEL DISTRITO DE LURÍN APROBADO POR ORDENANZA N° 1117 Y MODIFICATORIAS

Artículo 1. Aprobar la modificación del Plano de Zonificación del distrito de Lurín, aprobado mediante Ordenanza N° 1117 y sus modificatorias, de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Industria Liviana (I2), para el predio de 7,487.08 m², que forma parte de un predio de 70,278.41 m², denominado Parcela N° 01 – Unidad Catastral N° 11090, Código Único Catastral N° 457750190000 (Frente a la Av. Portillo Grande, camino a Lomas de Pucara), Sector Pampas de Lurín, distrito de Lurín, solicitado 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 Lurín, la modificación aprobada en el artículo primero de la presente Ordenanza.

Artículo 3. Notificar la presente Ordenanza a la Municipalidad Distrital de Lurín, a fin de que se encargue de la respectiva notificación a los administrados.

Artículo 4. Encargar a la Secretaría General de 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 en el referido Diario Oficial.

POR TANTO:

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

YOLANDA FALCÓN LIZARASO
Secretaria General del Concejo

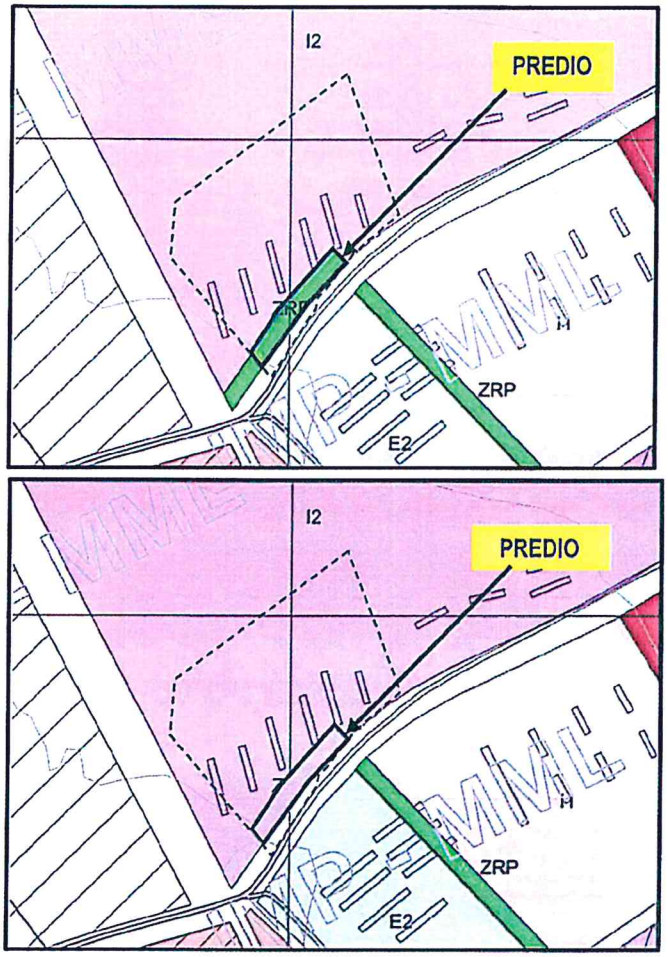
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

MIGUEL ROMERO SOTELO
TENIENTE ALCALDE
ENCARGADO DEL DESPACHO DE ALCALDIA

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
V°B°

Municipalidad Metropolitana de Lima

ANEXO 1



SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO Y HABILITACIONES URBANAS - GDU - AREA LEGAL V°B°

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - GERENCIA DE DESARROLLO URBANO - V°B°