Municipalidad Metropolitana de Lima

ORDENANZA N° 2452 - 2022

LIMA, 17 DE FEBRERO DE 2022

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 (en adelante Ley N° 27972), 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, 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 se deroga la Ordenanza N° 1911;

Que, con Ordenanza N° 1144 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18 de mayo del 2008, se aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de La Molina, que es parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y III de Lima Metropolitana;

Que, mediante Ordenanza N° 1661, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 08 de marzo del 2013, se aprueba la Actualización de la Zonificación de los Usos del Suelo e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para el Distrito de La Molina;

Que, con Expediente N° 157407-2020 de 14 de diciembre de 2020, la sociedad conyugal conformada por Andrés Avelino Alviz Farfán, identificado con DNI N° 10493895 y María Mercedes Palza Masgo, identificada con DNI N° 10494466, solicita el Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 276.75 m², constituido por el Lote 32 de la Mz.C1, Urbanización COVIMA, ubicado frente a la Av. Javier Prado Este N° 7012 (Ex Calle C), distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito sobre la Partica Registral N° 45467554, 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;

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

Que, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Oficio N° D000040-2021-MML-GDU-SPHU de 15 de febrero del 2021, solicitó a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de La Molina que, en uso de sus competencias, aplique la consulta vecinal y emita la opinión técnica correspondiente, dentro del plazo de treinta (30) días. Posteriormente, mediante Oficio N° 099-2020-MDLM-SG de 23 de marzo de 2021, la Municipalidad de La Molina remite el Acuerdo de Concejo N° 020-2020/MDLM de 19 de marzo de 2021, por el cual emite opinión Desfavorable al Cambio de Zonificación de Residencial Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV) para el predio de 276.75 m² de área, ubicado en el Lote 32 de la Manzana C1, con frente a la Avenida Javier Prado N° 7012, Urbanización COVIMA, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima; el cual indica lo siguiente: *"(...) se verifica que, además de existir el Uso Residencial (edificaciones consolidadas como Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar), también existen actividades comerciales, de la escala de Comercio Vecinal y actividades de salud, que muestran consolidación en la zona, debido a su cercanía a locales comerciales ya establecidos (zonificación Comercio Vecinal), extendiéndose hacía ambas direcciones de la Avenida Javier Prado Este; desarrollo de actividades comerciales, de categoría vecinal, permitidos en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, según la escala prevista en el Plan de Desarrollo Local Concertado – PDLC 2017-2021, que admite en el distrito de La Molina, giros comerciales, como: Consultorios, Academias Deportivas, Gimnasio, Salones de Belleza, Fuente de Soda, Playa de Estacionamiento, Bodega, Restaurantes, Clínicas, entre otros; lo que resulta un beneficio económico y social, respetando la Residencialidad consolidada en los predios ubicados en las vías locales secundarias, cercanas al ámbito evaluado. El acceso al predio materia de evaluación, se realiza desde la Avenida Javier Prado Este, vía de carácter metropolitana, que cuenta con una sección de vía, de 64.00 ml, hacia el frente del predio en evaluación, teniendo una zona de estacionamientos de uso público, consolidada como rampa, en el módulo de la Berma Lateral, y el módulo de Vereda existente, consolidado con una medida mayor a los 2.00 ml, aproximadamente, visualizándose que dicho módulo, se encuentra ejecutado y consolidado en ambos frentes de la vía. Actualmente, esta Subgerencia, está elaborando la propuesta del Reajuste Integral de Zonificación – RIZ, acorde a la Ord. Nº 1862, y su parcial modificatoria aprobada con Ord. Nº 2288, en cuyo proceso de elaboración se evaluará de modo integral, los posibles Cambios de Zonificación para todos los Sectores del distrito de La Molina, incluyendo la presente solicitud de cambio de zonificación; en dicha propuesta de Reajuste, se evaluará el requerimiento de estacionamientos para Establecimientos Comerciales, sobre todo, en Edificaciones consolidadas, a fin de no generar mayor densificación con nuevos Comercios en zonas propuestas para dicho Uso; y, evaluar la Factibilidad de los Servicios Básicos (Luz, Agua y Desagüe), para Lotes Comerciales; observaciones y requerimientos, planteados en la Sesión del Concejo Municipal del distrito de La Molina, realizado en fecha 10 de marzo del presente año."*

Que, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Oficio N° D000041-2021-MML-GDU-SPHU de 17 de febrero del 2021, solicitó al Instituto Metropolitano de Planificación – IMP, emitir opinión técnica sobre la propuesta presentada por la sociedad conyugal conformada por Andrés Avelino Alviz Farfán y María Mercedes Palza Masgo. Posteriormente, mediante Oficio N° 0438-21-MML-IMP-DE de 20 de abril del 2021, remite el Informe CEZ N° 022-2021-MML-IMP-DE/DGPT, mediante el cual emite opinión favorable respecto al pedido de Cambio de Zonificación, señalando lo siguiente: *"El predio con frente a una vía del Sistema Vial Metropolitano (SVM) tiene la calificación de Residencial de Densidad Media (RDM). El predio ubicado tiene un retiro de 5 m. lo que permite, la ubicación de estacionamientos que requiere un comercio vecinal. La actividad a desarrollar denominada a Peluquería, tiene uso no conforme en el Índice de Usos, sin embargo, se han identificado dos actividades similares en el índice de uso conforme en la zonificación Comercio Vecinal (CV). Considerando que la Av. Javier Prado, vía calificada como vía Expresa del SVM, y los predios frente a esta vía tienen un retiro de 5 m., se considera que como factible el desarrollo de comercio vecinal en el predio con frente a esta avenida. En este sentido, se*

considera factible la petición de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), considerando el Artículo 11 (Extensión del Cambio de Zonificación, de no aprobar cambios de un solo predio, sino se hará extensiva entre otros, a todo el frente de manzana), se sugiere que el cambio de zonificación se aplique en el frente donde se ubica el lote, materia del cambio de zonificación, y en todo el frente de la manzana, desde el Pasaje sin nombre a la Calle Brasilia."

Que, a través del Informe Nº D000280-2021-MML-GDU-SPHU-DP de 01 de junio del 2021 de la División de Planeamiento de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, concluyó que el Cambio de Zonificación solicitado de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV) del predio de 276.75 m², constituido por el Lote 32 de la Mz.C1, Urbanización COVIMA, ubicado frente a la Av. Javier Prado Este N° 7012 (Ex Calle C), distrito de La Molina, solicitado por la sociedad conyugal conformada por Andrés Avelino Alviz Farfán y María Mercedes Palza Masgo, resulta favorable; por cuanto permitiría la generación de escenarios favorables para actividades económicas especializadas y focalizadas sobre el Av. Javier Prado Este, que cuenta con características funcionales que permitirían un desarrollo ordenado en el aspecto urbano y económico, acordes con la residencialidad del distrito. Además, presenta una intensificación y consolidación comercial de carácter local, por lo que la propuesta es consecuente con la tendencia y dinámica urbana que presenta el sector, lo cual permitiría complementar los usos residenciales con usos comerciales y de servicios, generándose un eje comercial de alcance local en el distrito sin intensificar el uso del suelo del eje urbano. Asimismo, el predio tiene una ubicación estratégica con acceso principal por la Av. Javier Prado y aproximadamente a 150 m de la Av. Huarochirí – Av. Melgarejo, ambas vías constituyen ejes de carácter metropolitano con características físicas que permiten el desarrollo y funcionamiento de las actividades de alcance local como la propuesta por el administrado. Se propone que el pedido de Cambio de Zonificación se haga extensivo a todo el frente de manzana, donde se ubica el predio con frente a la Av. Javier Prado, en el tramo comprendido desde el Pasaje 11 a la Calle Brasilia, según lo establecido en el Artículo 11 de la Ordenanza N° 2086, concordando con la opinión vertida en el Informe CEZ N° 022-2021-MML-IMP-DE/DGPT, emitido por la Dirección General de Planificación Territorial del IMP;

Que, estando a lo señalado en los considerandos que anteceden y 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, mediante su Dictamen N° 108-2021-MML-CMDUVN de 30 de junio de 2021; el Concejo Metropolitano de Lima, con dispensa del trámite de aprobación del acta, aprobó lo siguiente:

ORDENANZA
QUE MODIFICA EL PLANO DE ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE LA MOLINA APROBADO POR ORDENANZA N° 1144 Y ACTUALIZADO CON ORDENANZA N° 1661

Artículo 1. Aprobar la modificación del Plano de Zonificación del distrito de La Molina, aprobado mediante Ordenanza N° 1144, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18 de mayo de 2008 y actualizada por la Ordenanza N° 1661, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 08 de marzo del 2013, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 276.75 m², constituido por el Lote 32 de la Mz. C1, Urbanización COVIMA, ubicado frente a la Av. Javier Prado Este N° 7012 (Ex Calle C), distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, solicitado por la sociedad conyugal conformada por Andrés Avelino Alviz Farfán y María Mercedes Palza Masgo, mediante Expediente N° 157407-2020, conforme al Anexo N°1, que forma parte de la presente Ordenanza.

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

Artículo 2. Encargar al Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, incorpore en el plano de zonificación del distrito de La Molina, la modificación aprobada en el Artículo 1 de la presente Ordenanza.

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

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 en el referido Diario Oficial.

POR TANTO:

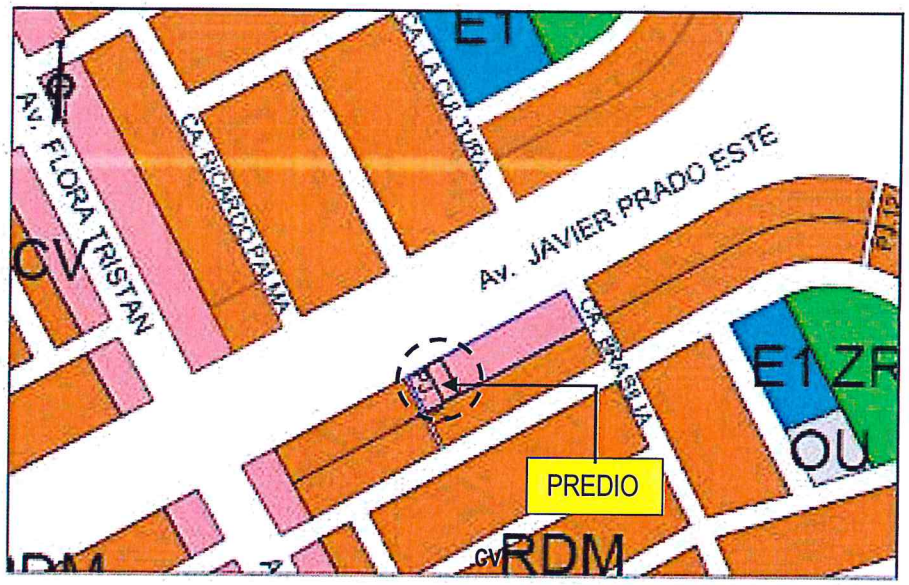
Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
YOLANDA FALCÓN LIZARASO
Secretaria General del Concejo

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
JORGE MUÑOZ WELLS
ALCALDE

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

ANEXO Nº 01



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