



Municipalidad
de
San Isidro

"Año de la Universalización de la Salud"

ACUERDO DE CONCEJO N° 052-2020-MSI

San Isidro, 25 de noviembre de 2020

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

VISTOS: En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Dictamen N° 056-2020-CAJLI/MSI de la Comisión de Asuntos Jurídicos, Laborales e Informática, el Dictamen N° 012-2020-CDUDAOSMT/MSI de la Comisión de Desarrollo Urbano, Desarrollo Ambiental, Obras, Servicios Municipales y Tránsito, el Oficio N° 491-2020-MML-GDU-SPHU presentado el 19 de octubre del 2020, Documento Simple N° 14474-2020 de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Memorándum N° 202-2020-01-1.0-GCIM/MSI de la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional, el Memorando Vía Remota N° 224-2020-130-GPV/MSI de la Gerencia de Participación Vecinal, el Informe Vía Remota N° 190-2020-13.10-SPUC-GDUSV/MSI de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, el Informe Vía Remota N° 057-2020-1300-GDUSV/MS de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial, y el Informe Vía Remota N° 264-2020-0400-GAJ/MSI de la Gerencia de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificado por la Ley de Reforma Constitucional N° 30305, establece que los Gobiernos Locales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, la misma que radica conforme al Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico; siendo que de acuerdo con el Artículo IV del referido Título Preliminar, los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción;

Que, mediante la Ordenanza N° 2086-MML, modificada por la Ordenanza N° 2243-MML, la Municipalidad Metropolitana de Lima regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana, siendo su objeto regular el cambio de zonificación en la provincia de Lima, en concordancia con las competencias de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, planificación urbana y zonificación de áreas urbanas, de acuerdo a la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y demás disposiciones sobre la materia;

Que, el artículo 9° numerales 9.1 y 9.4 de la Ordenanza N° 2086-MML, modificada por la Ordenanza N° 2243-MML que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana, establece que las peticiones de Cambio de Zonificación se presentarán directamente a la Municipalidad Metropolitana de Lima, la que a través de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, remitirá 01 copia de la misma a la Municipalidad Distrital donde se ubica el predio, según la partida registral, a fin que, dentro de los 30 días hábiles siguientes realice: el levantamiento de la opinión de la población vecina colindante, directamente



Municipalidad
de
San Isidro

"Año de la Universalización de la Salud"

involucrada con la petición de cambio de zonificación, a través del Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV); exhibir por un período de quince (15) días hábiles, en la página web institucional y en un lugar visible de la sede principal u otra sede de la municipalidad distrital, un plano de zonificación donde se incluirá la ubicación y descripción del cambio de zonificación recibido; así como realizar la evaluación de la petición de cambio de zonificación, la misma que será elevada al Concejo Municipal Distrital, para la emisión del Acuerdo de Concejo respectivo, donde se expresará la opinión sustentada respecto de lo solicitado, la cual no tiene carácter vinculante; y, en caso no exista pronunciamiento dentro del plazo de 30 días hábiles de remitido copia del expediente a la Municipalidad Distrital, su opinión se entenderá como favorable;

Que, mediante Oficio N° 491-2020-MML-GDU-SPHU presentado el 19 de octubre del 2020, a través del Documento Simple N° 14474-2020, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima remite copia del Expediente N° 120804-2020, por el que la **ASOCIACIÓN PERUANA DE LA SOKA GAKKAI INTERNACIONAL - PSGI** solicita cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) y Residencial de Densidad Media (RDM) a Otros Usos (OU), respecto a 3,963.50 m2 del predio ubicado en la Av. General Juan Antonio Pezet N° 1876, Urbanización Orrantia del Mar, Distrito de San Isidro;

Que, de acuerdo a ello, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial, y la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, por medio del Informe Vía Remota N° 057-2020-1300-GDUSV/MSI e Informe Vía Remota N° 190-2020-13.1.0-SPUC-GDUSV/MSI, respectivamente, emiten la opinión técnica correspondiente a la solicitud de cambio de zonificación remitida, adjuntando anexos que acreditan el cumplimiento de la publicación en la web de la consulta de cambio de Zonificación, así como la exhibición del Plano del área en consulta, en las sedes de Atención al Ciudadano (ingresos de las plataformas de atención al público) tanto en la Sedes de Calle Tamayo y de Calle 21, y que realizada la consulta vecinal, mediante el Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV), a los propietarios de los lotes directamente involucrados en el procedimiento de cambio de zonificación del predio, se ha obtenido como resultado opinión desfavorable, conforme a lo indicado por la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional en el Memorándum N° 202-2020-01-1.0-GCIM/MSI y por la Gerencia de Participación Vecinal en el Memorándum Vía Remota N° 224-2020-130-GPV/MSI, respectivamente;

Que, asimismo, se concluye que la solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) y Residencial de Densidad Media (RDM) a Otros Usos (OU), es desfavorable técnicamente teniendo en cuenta principalmente los siguientes cuatro aspectos: a) de la normativa aplicable y usos, b) el cambio de zonificación afecta la residencialidad, c) demanda de servicios complementarios, y d) de las condiciones de tránsito y otros. Respecto del primer aspecto (*de la normativa aplicable y usos*) se indica que de la evaluación realizada se ha determinado que los locales religiosos tienen un requerimiento de estacionamientos más elevado que las edificaciones residenciales, dado su mayor aforo a partir de los servicios o actividades que ofrece (culto, eventos, reuniones, enseñanza, etc.), precisando que de los planos del título archivado - SUNARP se advierte que se consignan salas de o salones de estudio, para enseñanza, por lo que si bien en su memoria descriptiva solo se describe para uso de IGLESIA, se podría



Municipalidad
de
San Isidro

"Año de la Universalización de la Salud"

generar un uso adicional con otro tipo de demanda y el cual no se encuentra contemplado dentro de OU, pues tiene su propia clasificación como Educativo (E), esto sin perjuicio que, en el análisis se ha incluido el uso de Oficinas, toda vez que de acuerdo al uso solicitado se requiere un porcentaje para este uso, cabiendo precisar que las oficinas administrativas tienen también un requerimiento de estacionamientos elevado con respecto a otro tipo de usos, a lo que se suma que el lote al ser resultante de una acumulación, tiene 02 zonificaciones diferentes, por lo cual se ha realizado el análisis teniendo en consideración los parámetros para zonificación, de manera que si se rige por los parámetros del entorno, los sub lotes con frente a Av. Salaverry pueden alcanzar una mayor altura que con respecto a la Av. Pezet. Respecto del segundo aspecto (*el cambio de zonificación afecta la residencialidad*) se tiene que el impacto en la zona debido al uso religioso, en su máxima demanda, generarán mayor afluencia de público sobretodo población flotante debido a que es un equipamiento que sirve a diferentes zonas (público, usuarios que vienen de todos los distritos, no para cubrir demanda distrital) afectando directamente las condiciones de residencialidad, accesibilidad, movilidad urbana y condiciones de seguridad de la zona. Sobre el tercer aspecto (*demanda de servicios complementarios*) se tiene que de acuerdo a la proyección del aforo estimado de aproximadamente 4,614 personas se generaría una demanda por servicios complementarios (alimentación, semaforización, espacios públicos, área verde, comercios entre otros.). Y, con respecto al cuarto aspecto (*de las condiciones de tránsito y otros*) se tiene que el resultado de la evaluación realizada bajo un análisis vial comparando los indicadores de eficiencia entre la situación actual y la situación proyectada se puede indicar que las condiciones nuevas de operación vehicular, sí estarían generando alteraciones dentro de la red vial de la zona, tomando en cuenta que se tratan de vías locales calma, con condiciones de uso residenciales que estarían sirviendo conforme su definición para el acceso a los lotes colindantes, por lo que soportan un bajo flujo, condiciones de operación que cambiarían bajo el escenario proyectado, al poder generarse mayor contaminación, ambiental y sonora, desorden, malestar e inseguridad con la actividad proyectada de máxima demanda, como es que se presentan en la mayoría de este tipo de establecimientos, que atraen por lo general un público concentrado para cierto tipo de evento por considerarse en horarios específicos, además de incrementar las condiciones prevalecientes del tránsito, al atraerse grandes masas vinculadas al uso real que se propone, además que los locales religiosos tienen un requerimiento de estacionamientos mucha más elevado que las edificaciones residenciales dado su mayor aforo a partir de los servicios o actividades que ofrece, siendo que esta mayor oferta de estacionamientos acarrea consigo una mayor demanda por los mismos y a su vez tendría un uso de mucha más rotación que una edificación residencial, esta rotación de personas implica también una mayor rotación de automóviles lo cual significa que los estacionamientos proyectados implicarían un número mayor de automóviles circulando en el área;

Que, en ese contexto, habiéndose cumplido con el procedimiento previsto en la Ordenanza N° 2086-MML modificada por la Ordenanza N° 2243-MML, y de acuerdo con la opinión técnica de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial, y de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, corresponde emitir opinión desfavorable respecto a la solicitud de cambio de zonificación de 3,963.50 m² del predio ubicado en la Av. General Juan Antonio Pezet N° 1876, Urbanización Orrantia del Mar, Distrito de San Isidro;



Municipalidad
de
San Isidro

"Año de la Universalización de la Salud"

De conformidad con los artículos 9° y 41° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y modificatorias, el Concejo Municipal por mayoría y con la dispensa del trámite de su lectura y aprobación del Acta:

ACORDÓ:

ARTÍCULO PRIMERO.- EMITIR OPINION DESFAVORABLE respecto a la solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) y Residencial de Densidad Media (RDM) a Otros Usos (OU), respecto a 3,963.50 m2 del predio ubicado en la Av. General Juan Antonio Pezet N° 1876, Urbanización Orrantía del Mar, Distrito de San Isidro, presentado por la **ASOCIACIÓN PERUANA DE LA SOKA GAKKAI INTERNACIONAL - PSGI**, ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante el Expediente N° 120804-2020; de acuerdo a los fundamentos técnicos del Informe Vía Remota N° 057-2020-1300-GDUSV/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial, e Informe Vía Remota N° 190-2020-1310-SPUC-GDUSV/MSI de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de esta Entidad, los que forman parte integrante del presente Acuerdo.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial adoptar las acciones correspondientes para el cumplimiento del presente Acuerdo.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

ERICK ARIAS VENTOCILLA
Secretario General



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

AUGUSTO CACERES VIÑAS
Alcalde

