



Municipalidad
de
San Isidro

“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

ACUERDO DE CONCEJO N° 029-2021-MSI

San Isidro, 18 de agosto de 2021

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN ISIDRO



VISTOS: En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Dictamen N° 029-2021-CAJLI/MSI de la Comisión de Asuntos Jurídicos, Laborales e Informática, el Dictamen N° 015-2021-CDUDAOSMT/MSI de la Comisión de Desarrollo Urbano, Desarrollo Ambiental, Obras, Servicios Municipales y Tránsito, el Oficio N° D000347-2021-MML-GDU-SPHU presentado el 13 de julio de 2021, registrado con Documento Simple N° 10783-2021 de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Memorándum N° 176-2021-01-1.0-GCIM/MSI de la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional, el Memorando Vía Remota N° 213-2021-0130-GPV/MSI de la Gerencia de Participación Vecinal, el Informe Vía Remota N° 323-2021-13.1.0-SPUC-GDUSV/MSI de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, el Informe Vía Remota N° 084-2021-1300-GDUSV/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial, y el Informe Vía Remoto N° 335-2021-0400-GAJ/MSI de la Gerencia de Asesoría Jurídica, respecto a la solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), del predio de 850.00 m² ubicado en la Av. Jorge Basadre Grohmann N° 1120-1128-1140, Urb. Orrantia, distrito de San Isidro, presentado por el señor JORGE ARNALDO BUTRON SEVILLANO, ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante el Expediente N° 73372-2021; 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;





Municipalidad
de
San Isidro

“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

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 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° D000347-2021-MML-GDU-SPHU, presentado el 13 de julio del 2021, a través del Documento Simple N° 10783-2021, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima remite copia del Expediente N° 73372-2021, por el que el señor **JORGE ARNALDO BUTRON SEVILLANO**, solicitan cambio de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), respecto a 850.00 m2 del predio ubicado en la Av. Jorge Basadre Grohmann N° 1120-1128-1140 Urb. Orrantia, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima;

Que, de acuerdo a ello, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial, por medio del Informe Vía Remota N° 084-2021-1300-GDUSV/MSI, emite 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 involucrados en el procedimiento de cambio de zonificación del predio, se ha obtenido como resultado opinión vecinal mayoritaria desfavorable, conforme a lo indicado por la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional en el Memorándum N° 176-2021-01-1.0-GCIM/MSI y por la Gerencia de Participación Vecinal en el Memorándum Vía Remota N° 213-2021-0130-GPV/MSI, respectivamente;



Que, asimismo, se concluye que la solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), es desfavorable técnicamente, teniendo en cuenta principalmente lo señalado por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro en el Informe Vía Remota N° 323-2021-13.1.0-SPUC-GDUSV/MSI, ampliado mediante Informe N° 010-2021-MVAI-NBB-SPUC-GDUSV/MSI, conforme a los siguientes argumentos: i) la propuesta de cambio



Municipalidad
de
San Isidro

“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

de zonificación no está de acuerdo a los objetivos y lineamientos del Plan Urbano Distrital de San Isidro de 2012-2022, instrumento técnico-normativo, que orienta la gestión, las acciones, intervenciones en el distrito; ii) el propósito del cambio de zonificación no preserva el interés general sobre el interés particular, como se señala en el Principio de Legalidad, señalado en el Artículo 3° de la Ordenanza N° 2086 – MML; iii) la petición de cambio de zonificación no coincide y no está alineada con el objetivo de desarrollo de la zona en el Sector 1 – Subsector 1-6, contemplado en el referido Plan, donde se ubica el predio, debido a que uno de los objetivos de desarrollo del distrito de San Isidro, en cuanto se refiere a planificación, es restringir las compatibilidades de usos de oficinas en las zonas residenciales para edificaciones nuevas o adecuaciones de los inmuebles, ya que las compatibilidades de uso han generado cambios de zonificación que muchas veces generan conflictos o condiciones urbanas indeseables resultantes; iv) en esta línea, se tiene que de acuerdo al análisis de usos de suelo, sobre el eje urbano de la Av. Jorge Basadre (desde la cuadra 03 hasta la cuadra 15) predomina el uso residencial con un 46% de uso, y en cuanto al ámbito de estudio (área de influencia) prevalece el uso residencial con un 85% de uso; v) con respecto de la aplicación del artículo 11° de la Ordenanza N° 2086-MML, extensión del Cambio de Zonificación a los otros lotes, no solo estaría afectando al lote materia de la solicitud, sino también a los colindantes sobre la cuadra y a toda la manzana, afectando su residencialidad; vi) el cambio de zonificación permitiría la presencia de oficinas administrativas que tienen un requerimiento de estacionamientos considerablemente más elevado que las edificaciones residenciales, dado que los servicios que ofrecen tienen un aforo mayor que las viviendas, que afectaría definitivamente en lo que se refiere a condiciones de residencialidad, accesibilidad, movilidad urbana y seguridad; vii) la presencia de una edificación de 07 pisos de altura destinada a oficinas administrativas, por su naturaleza, alteraría la morfología del eje urbano (Av. Jorge Basadre), el cual debería consolidarse como zona residencial con edificaciones multifamiliares, como actualmente se viene desarrollando; viii) en una zona residencial resulta contraproducente promover la incorporación de usos que no son complementarias a la vivienda –como las oficinas administrativas, y que no aumentan la calidad de vida de la zona; ix) las posibles rutas de ingreso y salida zonificación solicitado, estarían condicionadas al uso necesario de las vías que se comprenden dentro de la manzana donde se ubica el lote materia de la consulta delimitado por la Av. Jorge Basadre – Ca. Los Cedros – Av. Javier Prado Oeste – Ca. Los Robles; y, x) en la estimación promedio de la cantidad de estacionamientos requeridos, teniendo en cuenta los principales usos compatibles que pueden desarrollarse bajo esta zonificación (Oficina, Bancos y afines, Consultorios Individuales, Salas y Galerías), además de considerar la máxima capacidad de edificación de los lotes que estarían siendo afectados con la extensión del cambio, calculado en base al total de área techada estimada, se plantearon 03 escenarios: escenario N° 01: cambio de zonificación extendiéndose a todo el frente de la manzana sobre la cuadra 11 lado impar de la Av. Jorge Basadre, lo cual afectaría un total de 04 lotes incluyendo el que es materia de consulta; escenario N° 02: cambio de zonificación extendiéndose a ambos frentes de la manzana correspondiente a la cuadra 11 de la Av. Jorge Basadre (ambos lados), lo cual afectaría un total de 12 lotes incluyendo el que es materia de consulta; escenario N° 03: cambio de zonificación extendiéndose a todos los lotes de la manzana que comprende la Av. Jorge Basadre, Ca. Los Cedros, Av. Javier Prado Oeste y Ca. Los Robles, lo cual afectaría un total de 12 lotes incluyendo el que es materia de consulta; siendo que en todos los escenarios





Municipalidad
de
San Isidro

“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

se afectaría los niveles de servicio de la circulación vehicular en las intersecciones evaluadas: Av. Jorge Basadre / Ca. Los Robles, Av. Jorge Basadre / Ca. Los Cedros, Av. Javier Prado Oeste / Ca. Los Robles y Av. Javier Prado Oeste / Ca. Los Cedros, sobre todo en los escenarios 2 y 3, desmejorándose los niveles de servicio en “E” que representa que la intensidad del tráfico ya está próxima a la capacidad de la vía, con detenciones frecuentes siendo inestables o forzadas las condiciones de circulación, y en “F” que representa una circulación muy forzada a velocidades bajas y con colas frecuentes que obligan a detenciones que pueden ser prolongadas, siendo el último nivel que refleja problemas serios de congestión;

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 850.00 m2 del predio ubicado en la Av. Jorge Basadre Grohmann N° 1120-1128-1140, Urb. Orrantía, distrito de San Isidro;

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 OPINIÓN

DESFAVORABLE respecto a la solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), respecto a 850.00 m2 del predio ubicado en la Av. Jorge Basadre Grohmann N° 1120-1128-1140, Urb. Orrantía, distrito de San Isidro, presentado por el señor **JORGE ARNALDO BUTRON SEVILLANO**, ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante el Expediente N° 73372-2021; de acuerdo a los fundamentos técnicos del Informe Vía Remota N° 084-2021-1300-GDUSV/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial, e Informe Vía Remota N° 323-2021-13.1.0-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