



Municipalidad
de
San Isidro

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

ACUERDO DE CONCEJO N° 030-2021-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° 030-2021-CAJLI/MSI de la Comisión de Asuntos Jurídicos, Laborales e Informática, el Dictamen N° 016-2021-CDUDAOSMT/MSI de la Comisión de Desarrollo Urbano, Desarrollo Ambiental, Obras, Servicios Municipales y Tránsito, el Oficio N° D000322-2021-MML-GDU-SPHU presentado el 05 de julio de 2021, registrado con Documento Simple N° 10185-2021 de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Memorandum N° 178-2021-01-1.0-GCIM/MSI de la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional, el Memorando Vía Remota N° 215-2021-0130-GPV/MSI de la Gerencia de Participación Vecinal, el Informe Vía Remota N° 324-2021-13.1.0-SPUC-GDUSV/MSI de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, el Informe Vía Remota N° 086-2021-1300-GDUSV/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial, y el Informe Vía Remoto N° 338-2021-0400-GAJ/MSI de la Gerencia de Asesoría Jurídica, respecto a la solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Residencial de Densidad Media Alta (RDMA), del predio de 1,183.50 m² ubicado en la Calle Los Castaños N° 335 Urb. Campo de Polo, distrito de San Isidro, presentado por los señores CARMEN LEONOR PADRÓN FREUNDT y JORGE ENRIQUE MANINI CHUNG, ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante el Expediente N° 68606-2021; 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° D000322-2021-MML-GDU-SPHU, presentado el 05 de julio del 2021, a través del Documento Simple N° 10185-2021, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima remite copia del Expediente N° 68606-2021, por el cual los señores **CARMEN LEONOR PADRÓN FREUNDT** y **JORGE ENRIQUE MANINI CHUNG** solicitan cambio de Residencial de Densidad Media (RDM) a Residencial de Densidad Media Alta (RDMA), respecto a 1,183.50 m² del predio ubicado en la Calle Los Castaños N° 335 Urb. Campo de Polo, 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° 086-2021-1300-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° 178-2021-01-1.0-GCIM/MSI y por la Gerencia de Participación Vecinal en el Memorándum Vía Remota N° 215-2021-0130-GPV/MSI, respectivamente;



Que, asimismo, se concluye que la solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Residencial de Densidad Media Alta (RDMA), es desfavorable técnicamente, teniendo en cuenta principalmente lo señalado por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro en el Informe Vía Remota N° 324-2021-13.1.0-SPUC-GDUSV/MSI, ampliado mediante Informe N° 011-



Municipalidad
de
San Isidro

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

2021-MVAI-NBB-SPUC-GDUSV/MSI, conforme a los siguientes argumentos: i) si bien el cambio de zonificación de Zona de Residencial Media a Zona Residencial Muy Alta es tolerable por seguir tratándose de una zonificación residencial, sin embargo, en el extremo referido al uso permitido como Vivienda Multifamiliar y con una altura de edificación máxima de 15 pisos como es el objeto de la solicitud de los administrados, no se encuentra acorde a los lineamientos del Plan Urbano Distrital 2012-2022, considerado el instrumento técnico-normativo, que orienta la gestión, las acciones, intervenciones en el distrito; ii) el presente cambio de zonificación generaría edificaciones de gran altura con una alta densidad poblacional, afectando directamente sobre las condiciones de accesibilidad, seguridad, demanda de servicios, entre otros; iii) la estimación realizada haciendo el comparativo con lo actualmente edificado (cantidad de unidades de vivienda), en RDM existen lotes que potencialmente podrían desarrollarse teniendo en consideración la acumulación a fin de llegar al lote mínimo normativo, lo que les permitirá el incremento a 15 pisos, y, como consecuencia se incrementaría las unidades de vivienda, y, por ende, la densidad poblacional, en su máxima edificabilidad y altura, teniéndose una proyección total de 583 unidades de viviendas y una población de 1833 personas, con lo que se incrementaría la densidad habitacional a 173% con respecto al escenario actual (RDM con las condiciones vigentes); iv) la densificación, de acuerdo al referido Plan Urbano Distrital, básicamente se señala sobre los ejes viales como Av. Javier Prado y Av. Salaverry, que para el Sector 1 –según dicho Plan- son considerados como ejes desarrolladores, en consecuencia, no se ha considerado a la Calle Los Castaños como un potencial de densificación, caso contrario sucede con las siguientes vías: Calle Cádiz, Av. Prescott y Av. 02 de Mayo; v) si bien la altura de edificación propuesta en el cambio de zonificación es concordante con la zonificación RDMA, se debe precisar que este incremento también generará presión hacia la zona calificada como Residencial de Densidad Baja, tanto en la Calle Las Moreras como la Calle Porras Osoreo, por lo que, habría una tendencia a que se presenten en un futuro solicitudes para proponer más cambios de zonificación con incrementos de altura impactando en toda esa zona residencial; vi) 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; y asimismo, no coincide con el objetivo de desarrollo de la zona y de la ciudad, precisados en los referidos instrumentos técnico-normativos; y, vii) el cambio de zonificación afectará además a los predios con zonificación RDM que corresponden a la siguiente manzana, al responder al eje urbano de Calle Los Castaños, por lo que habría una tendencia a que se presenten en un futuro solicitudes similares para proponer más cambios de zonificación;

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 1,183.50 m² del predio ubicado en la Calle Los Castaños N° 335 Urb. Campo de Polo, 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:





Municipalidad
de
San Isidro

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

ACORDÓ:

ARTÍCULO PRIMERO.- EMITIR OPINIÓN DESFAVORABLE respecto a la solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Residencial de Densidad Media Alta (RDMA), respecto a 1,183.50 m2 del predio ubicado en la Calle Los Castaños N° 335 Urb. Campo de Polo, distrito de San Isidro, presentado por los señores **CARMEN LEONOR PADRÓN FREUNDT** y **JORGE ENRIQUE MANINI CHUNG**, ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante el Expediente N° 68606-2021; de acuerdo a los fundamentos técnicos del Informe Vía Remota N° 086-2021-1300-GDUSV/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial, e Informe Vía Remota N° 324-2021-13.1.0-SPUC-GDUSV/MSI de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de esta Entidad, los que forman parte integrante del presente Acuerdo.

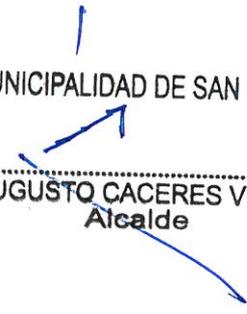
ARTÍCULO SEGUNDO.- ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial adoptar las acciones correspondientes para el cumplimiento del presente Acuerdo.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

ERICK ARIAS VENTOCILLA
Secretario General

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

AUGUSTO CACERES VIÑAS
Alcalde