

Aprueban modificaciones al Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobada mediante la Ordenanza N° 893

DECRETO DE ALCALDIA N° 076

Lima, 5 de diciembre de 2006

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194 de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 27680, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, señala que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa para planificar y fomentar el desarrollo integral y autónomo de su circunscripción;

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 161 inciso 1 numeral 1.2 de la Ley N° 27972, es competencia de la Municipalidad Metropolitana de Lima, entre otras, controlar el uso del suelo dentro del territorio de su jurisdicción;

Que, por Ordenanza Municipal N° 893, publicada el día 27 de diciembre de 2005, se Aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Cercado del Lima, facultándose al Alcalde Metropolitano aprobar las modificatorias al Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, que fuera aprobado como anexo N° 3 de la citada Ordenanza;

Que, la zonificación regula el ejercicio del derecho de uso del suelo de la propiedad inmueble y tiene como objetivos entre otros, alentar la inversión pública y privada, sea empresarial, comunal o particular con normas claras y confiables, buscando integrar con eficiencia las actividades urbanas compatibles, a fin de desanimar los procesos informales y defender los derechos de la comunidad urbana;

Que, en función a estos objetivos, se busca establecer reglas claras que en razón de las necesidades físicas, económicas y sociales de la población, permitan la localización compatible, equilibrada y armónica de sus actividades, con fines de vivienda, comercio, industria entre otros, garantizando el uso más apropiado, conveniente y oportuno del suelo urbano de la metrópoli, incluyendo sus áreas territoriales circundantes;

Que, el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, aprobado por Ordenanza 893, está en permanente evaluación, lo cual ha motivado precisiones en las Actividades a desarrollarse en el Cercado de Lima; toda vez, que en función a las demandas económicas y sociales de la población deberían contemplarse como compatibles, garantizando el uso equilibrado y armónico de actividades con fines de vivienda y comercio;

Que, a solicitud de la Gerencia de Desarrollo Empresarial, y como consecuencia de la carencia de actividades con uso de suelo conforme se hace necesario precisar la incorporación de nuevas actividades que el Índice de Usos no ha contemplado por ser actividades consolidadas y que se vienen desarrollando en todo el Cercado de Lima, por lo que se requiere la aprobación de actividades con uso de suelo conforme, con la finalidad de alentar la inversión privada y el fortalecimiento de las pequeñas y Micro Empresas, intensificando el uso del suelo urbano y promoviendo la más alta calidad del medio ambiente;

Sistema Peruano de Información Jurídica

Como consecuencia del considerando anterior, debemos precisar, que, en establecimientos cuya zonificación sea Residencial de Densidad Media - RDM en el Cercado de Lima y la actividad económica sea la de expendio de alimentos en Restaurantes o establecimientos afines, serán conforme como **H1**, como complemento de la actividad residencial y sólo se permitirá en lotes con frente a avenidas y en un primer nivel, cuyo acceso deberá ser con ingreso independiente y directo a la calle, en ambientes específicamente diseñados para la actividad cuya área deberá ser no menor a 60.00 m2 ni mayor a 120.00 m2.

Que, existiendo un tema de interés, como son los establecimientos de expendio al por menor de combustible, en grifos o estaciones de servicio para satisfacer la demanda del parque automotor del Cercado, se hace necesario incorporar al índice de usos ésta actividad, dando conformidad para el uso de suelo y siempre que se encuentren ubicadas fuera del Centro Histórico de Lima, con frente a avenidas o vías metropolitanas y cumpla con los parámetros urbanos que deberá ser evaluado por la Gerencia de Desarrollo Urbano, según su procedimiento, así como presentar, previo al inicio de trámite para la obtención de la Licencia de Funcionamiento, el Certificado de Compatibilidad de Uso, debiendo ceñirse estos trámites a lo aprobado en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Que, asimismo, motiva un análisis en detalle en la zona de Mirones Bajos, conformada por los cuadrantes de la Av. Alfonso Ugarte, Av. Enrique Meiggs (línea férrea), Av. Vicente Morales Duarez y Calle Cecilia Tupac Amaru (límite con el Distrito de Carmen de la Legua de la Provincia Constitucional del Callao), al haberse verificado un considerable incremento de actividades económicas de “Comercio al por menor de bienes de consumo directo” y “Servicios sociales y otros servicios comunales conexos”, de manera informal, y del análisis efectuado por la Gerencia de Desarrollo Urbano en el área delimitada, recomienda la modificatoria en el Índice de Usos, toda vez que en éste sector prevalece básicamente un tipo de comercio local para beneficio del sector.

Que, a fin de no densificar todas la zonas del Cercado Lima, cuya zonificación sea la de Residencial de Densidad Media - RDM, y tratándose de una zona con una densidad poblacional considerable y siendo necesario mantener un comercio local que permita su desarrollo económico y brinde una mejor calidad de vida al vecindario, deberá tenerse en cuenta que las actividades económicas únicamente podrán desarrollarse en el sector de mirones bajos, delimitado por la Av. Alfonso Ugarte, Av. Enrique Meiggs (líneas férrea), Av. Vicente Morales Duarez y Calle Cecilia Tupac Amaru, limite jurisdiccional con el distrito de Carmen de La Legua de la Provincia Constitucional del Callao;

Que, estando a lo solicitado por la Gerencia de Desarrollo Empresarial y de conformidad con la opinión favorable emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través de los Informes Técnicos N° 041-2006-LMC y 046-2006-LMC emitido por el consultor externo y aprobado por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, conforme lo establece la Tercera Disposición Final de la Ordenanza 893;

DECRETA:

Artículo Primero.- APROBAR mediante el presente Decreto de Alcaldía la incorporación de las nuevas actividades económicas y la modificatoria al Anexo 3 de la Ordenanza 893 que aprueba el Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas, y otórguese conformidad en las zonas de RDM, RDA,VT,CV,CZ,CM,I-1,I-2,ZTE-1,ZTE-2,ZTE-3, según corresponda, con las claves otorgadas, a las actividades económicas que se consignan en el anexo 01, el mismo que forma parte integrante del presente Decreto.

Precítese que los establecimientos de expendio al por menor de combustible, en grifos o

estaciones de servicio deberán estar ubicados fuera del Centro Histórico de Lima, y con frente a avenidas o vías metropolitanas, debiendo cumplir con los parámetros urbanos que deberán ser evaluados por la Gerencia de Desarrollo Urbano según su procedimiento, así como presentar previo al inicio de trámite para la obtención de la Licencia de Funcionamiento, el Certificado de Compatibilidad de Uso, debiendo sujetarse estos trámites a lo aprobado en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Artículo Segundo.- APROBAR la clave H1 para el índice de Usos de Actividades Urbanas cuya actividad económica sea la de expendio de alimentos en Restaurantes o establecimientos afines, ubicados en zonas urbanas denominadas Residencial de Densidad Media - RDM en el Cercado del Lima, siendo conforme la actividad económica como complemento de la actividad residencial y sólo permitiéndose en lotes con frente a avenidas y en primer nivel, cuyo acceso deberá ser con ingreso independiente y directo a la calle, en ambientes específicamente diseñados para la actividad cuya área deberá ser no menor a 60.00 m² ni mayor a 120.00 m².

Artículo Tercero.- APROBAR la ubicación de actividades urbanas, en específico para el sector de mirones bajos, delimitado por la Av. Alfonso Ugarte, Av. Enrique Meiggs (línea férrea), Av. Vicente Morales Duarez y Calle Cecilia Tupac Amaru, límite jurisdiccional con el distrito de Carmen de La Legua de la Provincia Constitucional del Callao, bajo las siguientes consideraciones:

1. Para los **lotes ubicados en esquina**, comprendidos en el cuadrante de la Av. Alfonso Ugarte, Av. Enrique Meiggs (línea férrea), Av. Vicente Morales Duarez y Calle Cecilia Tupac Amaru (límite con el Distrito de Carmen de la Legua de la Provincia Constitucional del Callao), cuya zonificación es Residencial de Densidad Media -RDM, **se permitirán todas las actividades comerciales que indica el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, sin restricción de la clave (O).**

2. **Con frente** a la Calle Juan Pérez de Tudela y el Jr. Joaquín Capello (tramo: Calle Cecilia Tupac Amaru - Av. Universitaria); Jr. Crespo y Castillo (tramo: Av. Universitaria - Av. Nicolás Dueñas); Jr. Cárcamo y Jr. Acomayo (tramo: Av. Enrique Meiggs - Av. Vicente Morales Duarez) **se permitirán desarrollar las actividades comerciales que indica el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, en Zonificación RDM sin restricción (clave O).**

3. **Con frente a las vías Metropolitanas:** Avenidas Universitaria, Nicolás Dueñas y Vicente Morales Duarez (vías Arteriales); las Avenidas Enrique Meiggs, Ricardo Trenneman, continuación con el Jr. Ferreñall y Jr. Monsefú, continuación con el Jr. Santa Rosa (vías Colectoras) y la Av. Alfonso Ugarte (vía Expresa), **se permitirán desarrollar las actividades comerciales que indica el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, con zonificación CV - Comercio Vecinal.**

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

LUIS CASTAÑEDA LOSSIO
Alcalde de Lima

Enlace Web: Anexo N° 01 PDF.

(*) De conformidad con el Artículo Segundo del Decreto de Alcaldía N° 006, publicado el 31 enero 2007, se modifica y aclara el Anexo 01 del presente Decreto de Alcaldía, en el sentido señalado en el citado artículo.