

ENTRE ENERO Y MAYO DE ESTE AÑO

San Juan de Lurigancho aumenta zonificaciones de uso comercial

—Seis distritos en Lima Metropolitana tuvieron cambio de zonificación en lo que va del año. Ministerio de Vivienda aprobó nueve estudios ambientales de proyectos comerciales y corporativos.

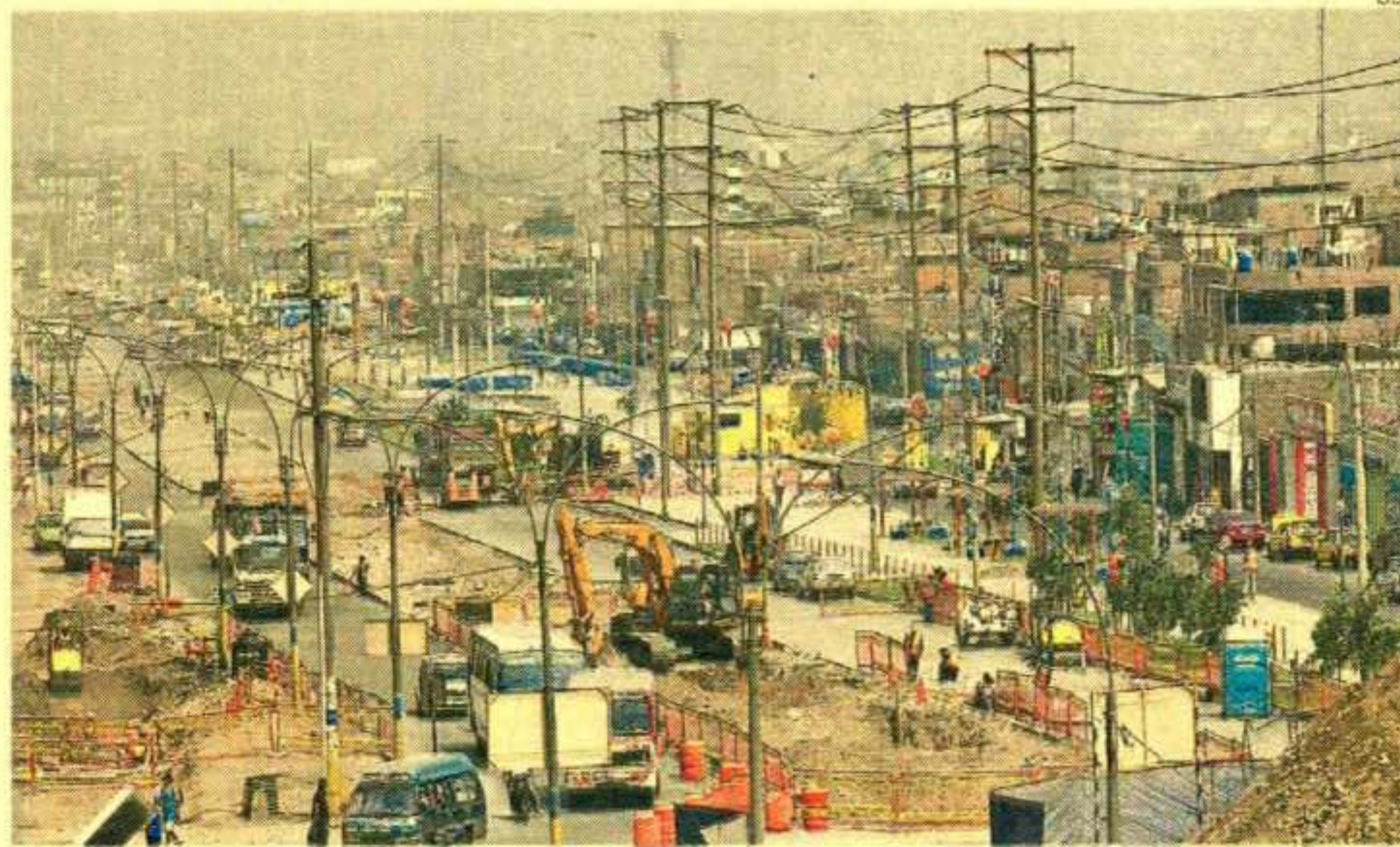
WILFREDO HUANACHÍN OSORIO
whuanachin@diariogestion.com.pe

Hasta el mes de mayo el distrito de San Juan de Lurigancho (S JL) tiene la mayor cantidad de ordenanzas municipales con cambios de zonificación, con un total de seis de 12 ordenanzas emitidas por la Municipalidad de Lima Metropolitana.

Los cambios de zonificación fueron de espacios con uso residencial o industrial, y ahora están en uso comercial zonal (CZ) y vecinal (CV). Las modificaciones comerciales se dieron en Av. Principal de Campos, Cooperativa de Vivienda Mariscal Luzuriaga, Av. Los Chasquis y El Tumi. En S JL también hay cambios para uso residencial de densidad media (RDM).

En general, los cambios de zonificación en San Juan de Lurigancho de enero a mayo comprenden una extensión superior a los 10,692.13 m².

Las anteriores zonificaciones en S JL correspondían a Zona de Reglamentación Pú-



Hasta mayo, el cambio de zonificación en S JL tuvo una extensión de más de 10,692 metros cuadrados.

PRECISIONES

•• **Composición urbana.** San Juan de Lurigancho tiene 27 comunas y urbanizaciones.

•• **Emporios.** Zonas como Azcarrunz, Zárate, Mangomarca y Las Flores son áreas comercialmente consolidadas.

blica (ZRP), Industria elemental (I-1) y liviana (I-2).

Reasignaciones distritales
En total, se ha reasignado zonificación en seis distritos en

•• **Vías fuertes.** Av. Principal y Carretera Central son las más dinámicas en Lima este.

•• **Valorización.** Una propiedad con zonificación comercial tiene más valor que una de uso residencial.

Lima. Además de S JL, otras jurisdicciones fueron Villa El Salvador, San Borja, Rímac, Miraflores y Jesús María, agrupando una extensión de más de 63,518 m².

Las anteriores zonificaciones eran con asignaciones de Zona de Reglamentación Especial (ZRE), Otros Usos (OU), Residencial de Densidad Baja (RDB) y Residencial de Densidad Media (RDM). En el caso de Rímac, el cambio fue hacia el parámetro de Zona de Tratamiento Especial (ZTE), aplicado para uso comercial y de servicios.

En el distrito de Miraflores destaca la modificación de parámetros correspondiente a inmuebles pertenecientes a la Universidad Cayetano Heredia en la Av. Armendáriz (ver tabla).

CAMBIOS DE ZONIFICACIÓN POR DISTRITOS 2012

(enero-mayo)

| Ordenanza | Distrito | Zonif. orig. | Zonif. final | m ² |
|-----------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| 1582 | Lurigancho | --- | Educ | ----- |
| 1583 | Lurigancho | ZRP | CZ | ----- |
| 1583 | Lurigancho | ZRP | RDM | ----- |
| 1584 | Lurigancho | ZRP | CV | 3,551 |
| 1587 | Lurigancho | I-2 | CZ | 7,141.13 |
| 1588 | Lurigancho | RDM | CZ | ----- |
| 1606 | Lurigancho | I-1 | RDM | ----- |
| 1585 | V.E.Salvador | OU | ZRP | ----- |
| 1585 | V.E.Salvador | ZRP | OU | ----- |
| 1591 | San Borja | ZRE | --- | ----- |
| 1598 | Rímac | OU | ZTE | 52,239.45 |
| 1600 | Miraflores | --- | E4 | ----- |
| 1602 | Miraflores | RDB | RDM | ----- |
| 1601 | Jesús María | RDM | CV | 587.25 |

ELABORACIÓN: GESTIÓN

EN CORTO

Extensiones. Entre el 2009 y 2011 la Municipalidad de Lima autorizó 11 modificaciones de zonificación a San Juan de Lurigancho, en su mayoría para cambios de uso residencial. Estos cambios suman una extensión superior a los 23,315.9 m².

Estudios ambientales
Por otro lado, la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda aprobó, a la fecha, estudios ambientales correspondien-

tes a nueve proyectos comerciales e institucionales.

Estos se refieren a la construcción de pabellones educativos y estacionamientos para la Universidad San Ignacio de Loyola (La Molina). Destacan también oficinas corporativas en Gral. Recavarren (Miraflores), mejoramiento de infraestructura del Jurado Nacional de Elecciones en Jesús María, oficinas corporativas en el actual local de Unique en Av. Salaverry y la instalación de un centro comercial en el distrito de Punta Negra, denominado Boulevard Santa María.