



Proyecto de Ley N° 4241/2018-CR

Proyecto de Ley que establece la obligatoriedad en el otorgamiento de licencias de la zona de retiro en las edificaciones

Víctor Andrés García Belaúnde, Congresista de la República por Lima; integrante de la Bancada "Acción Popular", ejerciendo el derecho a iniciativa legislativa que les confiere el Artículo 107° de la Constitución Política, presenta el siguiente:

PROYECTO DE LEY

El Congreso de la República
Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD EN EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE LA ZONA DE RETIRO EN LAS EDIFICACIONES

Artículo 1.- Objeto de la Ley

La presente norma tiene como objeto establecer la obligatoriedad de considerar al Retiro como elemento fundamental y básico en toda clase de edificaciones, asimismo bajo ninguna circunstancia se podrá realizar edificaciones inamovibles en dicha zona; y reserva el otorgamiento de licencias en zona de Retiro sólo para establecimientos comerciales móviles o desmontables.

Artículo 2.- Modifica artículos del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA

Modifícase el Artículo 9° y 10° del Capítulo II (Relación de la Edificación con la Vía Pública), Norma A.10 (Condiciones Generales de Diseño), Título III.1 (Arquitectura) de la Norma GE040 (Uso y Mantenimiento) del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA; en los términos siguientes:

Artículo 9°.- El Plan Urbano Distrital obligatoriamente deberá establecer retiros entre el límite de propiedad y límite de la edificación.

Los retiros tienen por finalidad permitir la privacidad y seguridad de los ocupantes de la edificación y pueden ser:

- *Frontales: Cuando la distancia se establece con relación al lindero colindante con una vía pública.*
- *Laterales: Cuando la distancia se establece con relación a uno o ambos linderos laterales colindantes con otros predios.*
- *Posteriores: Cuando la distancia se establece con relación al lindero posterior.*

Los planes urbanos establecen las dimensiones mínimas de los retiros. El proyecto a edificarse puede proponer retiros de mayores dimensiones



Congreso de la República

“AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN E IMPUNIDAD”

Artículo 10°.- El Plan de Desarrollo Urbano obligatoriamente deberá establecer retiros para ensanche de la(s) vía(s) en que se ubica el predio materia del proyecto de edificación, en cuyo caso esta situación deberá estar indicada en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Alineamiento.

Artículo 3.- Adecuación del Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento adecuará el Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, conforme a lo dispuesto en el artículo 2° de la presente ley.

Asimismo, todas las municipalidades a nivel nacional adecuarán su Plan Urbano Distrital y su Plan de Desarrollo Urbano respectivamente, conforme a lo dispuesto en el artículo 2° de la presente ley.

Artículo 4.- Incorpora párrafo adicional al artículo 10° de la Ley N° 28976, Ley Marco de Licencia de Funcionamiento

Incorpora un párrafo adicional al artículo 10° de la Ley N° 28976, Ley Marco de Licencia de Funcionamiento, en los términos siguientes:

Artículo 10.- Autorización conjunta

La municipalidad podrá autorizar la instalación de toldos y/o anuncios, así como la utilización de la vía pública en lugares permitidos, conjuntamente con la expedición de la licencia de funcionamiento, para lo cual deberá aprobar las disposiciones correspondientes.

En el caso de la utilización de zonas de retiro, la Municipalidad sólo otorgará licencia de funcionamiento a establecimientos desmontables o móviles, bajo el rubro turístico y gastronómico.

Artículo 5°.- Deroga disposiciones legales

Deróguese toda disposición legal que se oponga a la presente ley.

Lima, 16 de abril del 2019

EDMUNDO DEL ÁGUILA HERRERA
Vocero Titular
Grupo Parlamentario Acción Popular

VÍCTOR ANDRÉS GARCÍA BELAUNDE
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

Despacho del Congresista Víctor Andrés García Belaunde
Oficina: Palacio Legislativo 350 – Plaza Bolívar s/n Lima 1. Teléfono: 311 – 7660
Telefax: 311-7661 - Email: vagarciabelaunde@congreso.gob.pe

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, 25 de ABRIL del 2019...

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° 424.1 para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de

VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN;

DESCENTRALIZACIÓN, REGIONALIZACIÓN,

GOBIERNOS LOCALES - Y

MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN DEL ESTADO. -

GIANMARCO PAZ MENDOZA
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

JILIA HERRERA
Asesor Popular

EDUARDO V.
Asesor Popular

1.- Exposición de Motivos. -

La Norma G.040 del Título I de Generalidades del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA (publicado el 08/05/2006), reseña - entre otras definiciones - al Retiro en los siguientes términos:

Retiro: Es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. El área entre el lindero y el límite de edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos y edificatorios

En el mismo cuerpo legal (Reglamento Nacional de Edificaciones), en la Norma GE040 (Uso y Mantenimiento), Título III.1 (Arquitectura), Norma A.10 (Condiciones Generales de Diseño), en el Capítulo II sobre la Relación de la Edificación con la Vía Pública en su artículo 9 señala que: “Cuando el Plan Urbano Distrital lo establezca existirán retiros entre el límite de la propiedad y el límite de la edificación”, lo cual significa que la Municipalidad, a criterio discrecional, establecerá si existen retiros o no en las construcciones y edificaciones.

También señala que los Retiros tienen por finalidad permitir la privacidad seguridad de los ocupantes de la edificación pudiendo ser:

- **Frontales:** Cuando la distancia se establece con relación al lindero colindante con una vía pública.
- **Laterales:** Cuando la distancia se establece con relación a uno o ambos linderos laterales colindantes con otros predios.
- **Posteriores:** Cuando la distancia se establece con relación al lindero posterior.

En líneas generales, los Retiros son considerados de necesidad y utilidad como de interés social, por ser de beneficio para la comunidad. Permiten el aislamiento y la seguridad con respecto a la circulación exterior y son elaborados teniendo los siguientes criterios:

- Ensanche o rediseño vial, para concretar la continuidad de las secciones viales que la ciudad ha de requerir en el futuro.
- Arborización y ornato, dada la necesidad de forestación por la creciente construcción de edificios y el inminente cambio de uso de las áreas verdes por viviendas.
- Aislamiento y protección de los ruidos y contaminación ambiental.
- Espacios para estacionamiento vehicular.

Con fecha 20 de junio de 1991, se aprobó la actualización del Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima y Callao, 1990 - 2010, vigente hasta la fecha, el cual establece la caracterización de Lima hasta ese periodo, la Visión-Objetivo de desarrollo de la Ciudad, así como la concepción del Plan, los Objetivos, Políticas y Estrategias Generales y Específicas, el ordenamiento físico-urbano, su acondicionamiento territorial, la zonificación del suelo, el sistema vial metropolitano y el programa de inversiones para desarrollar la capital. Este Plan se fundamentó en el Plan Piloto de Estructuración Urbana que se formuló durante la gestión



Congreso de la República

“AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN E IMPUNIDAD”

municipal 1984 - 1986 y en el Proyecto Especial del PLAN MET que se formuló durante la gestión municipal 1987 - 1989.

Es así que luego de estar culminando la vigencia de la aplicación del Plan de Desarrollo y sus Estudios complementarios y, dada la especial actividad social, económica y física que ahora presenta Lima, con su desordenada ampliación territorial, crisis ambiental, déficits de infraestructura y servicios y la drástica modificación de las tendencias de usos de la tierra urbana, es necesario y urgente revisar y actualizar esos planteamientos, a fin de mejorar la conducción del desarrollo de la ciudad en los próximos años.

Mediante Ordenanza 620 de la Municipalidad de Lima (publicada el 04 de abril de 2004) se aprobó la “Ordenanza Reglamentaria del Proceso de Aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, de planes urbanos distritales y actualización de la zonificación de los usos del suelo de Lima Metropolitana” y entre otros aspectos detalla que el Plan Urbano Distrital deberá considerar fundamentalmente a “*Los Retiros, Alturas y Áreas Libres de las edificaciones, de conformidad con los patrones de construcción existentes, sus tendencias y los Planos de Zonificación Distrital que aprueba la Municipalidad Metropolitana.*”

Mediante Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (publicado el 06 de octubre de 2006) en la que señala que los Planes Urbanos Distritales debe considerar como aspecto fundamental: “*Los retiros en las edificaciones*”.

A nivel nacional el territorio presenta un patrón de ocupación del suelo, mayoritariamente informal, extendiendo desordenadamente las ciudades, presentando problemas de carencia de infraestructura y servicios, derivados de la ausencia de una adecuada planificación concertada con los agentes que intervienen en dicho proceso, así como de una visión integral del conjunto de circunscripciones territoriales en los cuales se encuentra dividido el país.

Por otro lado, mediante Ley N° 28976, se aprobó la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento (publicado el 05 de febrero del 2007), en la cual, en su artículo 10°, dispone que, para módulos desmontables, la Municipalidad establecerá las disposiciones correspondientes.

“Artículo 10.- Autorización conjunta

La municipalidad podrá autorizar la instalación de toldos y/o anuncios, así como la utilización de la vía pública en lugares permitidos, conjuntamente con la expedición de la licencia de funcionamiento, para lo cual deberá aprobar las disposiciones correspondientes.”

Es así que, en muchas municipalidades, el Retiro no es respetado y en muchos casos lo omiten e imposibilitan que en un futuro puedan ser utilizados para el ensanchamiento de las pistas por el incremento del parque automotor de la ciudad. Además, no se considera que los Retiros tengan por finalidad permitir la privacidad y seguridad de los ocupantes de la edificación y es seguridad ante el incremento del parque automotor ya que las ciudades en etapa de crecimiento y desarrollo pueden proyectarse mantener una mejor calidad de vida.

Antecedentes parlamentarios: Este mismo proyecto de ley de mi autoría fue presentado el 17 de agosto de 2012, signado con el número 1433/2012-CR. Fue decretado a la comisión de Vivienda y Construcción desde el 05 de setiembre de 2012, sin ser abordado y derivándose al archivo al iniciarse el período parlamentario 2016-2021.

Despacho del Congresista Víctor Andrés García Belaúnde
Oficina: Palacio Legislativo 350 – Plaza Bolívar s/n Lima 1. Teléfono: 311 – 7660
Telefax: 311-7661 - Email: vagarciabelaunde@congreso.gob.pe



Congreso de la República

"AÑO DE LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN E IMPUNIDAD"

2.- Efecto de la Vigencia de la Norma sobre la Legislación Nacional

De aprobarse la presente propuesta legal, se promoverá la obligatoriedad de la zona de Retiro en toda edificación futura, pues es de necesidad y utilidad como de interés social, por ser de beneficio para la comunidad ya que permiten el aislamiento y la seguridad con respecto a la circulación exterior, privacidad y seguridad de los ocupantes de la edificación.

Además, es parte de toda ciudad en desarrollo proyectar un espacio para el ensanchamiento de pistas a medida que el parque automotor se encuentre en crecimiento y, por otro lado, la propuesta legal reserva el derecho de otorgar licencias de funcionamiento a establecimientos desmontables o móviles con el fin de salvaguardar su uso frente a construcciones de concreto o inamovibles generando que las zonas reservadas para el Retiro, desaparezcan. Por tanto, se modifican dos artículos del Reglamento Nacional de Edificaciones y se incorpora un párrafo adicional a la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento.

3.- Análisis – Costo - Beneficio. -

Las ciudades crecen y la población también, en consecuencia, el tráfico se incrementa. Cuando una ciudad no respeta sus linderos y se expande, inevitablemente el tráfico se endiaba y se embotella.

En Lima, desde hace años, cada día nos levantamos con un embotellamiento nuevo. Pero, ¿qué implica para un capitalino manejar a paso de tortuga o pasarse la vida en un bus? Si una persona pierde, por causa del tránsito endiablado, una hora saliendo de casa y una hora regresando a casa, en un día pierde 2 horas, en un mes 60 horas y en un año 730 horas, es decir, más de un mes. Y si los recorridos alcanzan las cuatro horas diarias (dos de ida y dos de vuelta), como probablemente les ocurre a las personas que viven en los conos de la ciudad, entonces las pérdidas de tiempo anuales por limeño llegan, sorprendentemente, a los dos meses. ¡dos meses al año en un bus! Y la población económicamente activa ocupada en Lima Metropolitana es de 4 millones 120 mil personas. Y el ingreso promedio mensual del capitalino es de 1,056 soles. ¿Qué explicación puede justificar que la capital del Perú pierda, potencialmente, entre 4,352 y 8,704 millones de soles al año en horas-hombre por causa de atolladeros evitables que se hacen interminables?

4.- Vinculación de la Propuesta con el Acuerdo Nacional y la Agenda Legislativa. -

Esta propuesta legislativa tiene vinculación con la Vigésimo Primera Política de Estado, referida al Desarrollo en Infraestructura y Vivienda, puesto que el Estado se compromete a desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado. El Estado, en sus niveles nacional, regional y local, será el facilitador y regulador de estas actividades y fomentará la transferencia de su diseño, construcción, promoción, mantenimiento u operación, según el caso, al sector privado.