

**Aprueban anexión al área urbana, asignación de zonificación y reajuste de zonificación del distrito de Lurín**

**ORDENANZA N° 1814**

EL TENIENTE ALCALDE

ENCARGADO DE LA ALCALDIA METROPOLITANA DE LIMA;

POR CUANTO

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de concejo de fecha 23 de setiembre de 2014 el Dictamen N°60-2014-MML-CMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

De conformidad con lo dispuesto por el numeral 3) y 8) del artículo 9, artículo 40 y numeral 10) del artículo 157 de la Ley Orgánica de Municipalidades:

Aprobó la siguiente:

**ORDENANZA**

**QUE APRUEBA ANEXIÓN AL ÁREA URBANA, ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y REAJUSTE DE ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE LURÍN**

**Artículo 1.- Anexar al Área Urbana y Asignar Zonificación**

Anexar al Área Urbana del Distrito de Lurín, integrándola al Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, el área conformada por una extensión de 4 085 Ha. de terrenos; comprendiendo los sectores siguientes:

- Sector I: Quebrada Lúcumo.
- Sector II: Pampas de Lurín.
- Sector III: Las Praderas.
- Sector IV: La Estancia A y B.

Asignar la Zonificación de los Usos del Suelo a los Sectores precitados, conforme al Plano signado con el N°01 que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 01.

**Artículo 2.- Aprobar el Reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo**

Aprobar el Reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo conforme el Plano N° 01 mencionado en el artículo precedente, para los sectores siguientes:

- Sector V: Zona de Reglamentación Especial ZRE-2
- Sector VI: Paso Chico.
- Sector VII: Huarangal
- Sector VIII: Huertos de Santa Genoveva
- Sector IX: San Pedro

**Artículo 3.- Plano de Sectores de Tratamiento Diferenciado - STD**

Aprobar el Plano de Sectores de Tratamiento Diferenciado - STD, conforme al Plano N° 03, que forma parte integrante de la presente Ordenanza como Anexo N° 05, comprende el Sector I - Quebrada Lúcumo, Sector II - Pampas de Lurín, Sector III - Las Praderas, Sector IV - La Estancia, Sector V - ZRE-2, Sector VI - Paso Chico, Sector VII- Huarangal, Sector VIII - Huertos de Santa Genoveva y Sector IV - San Pedro; con normatividad diferenciada, de acuerdo con las características y vocación urbanística de cada sector.

**Artículo 4.- Normas de Generales de Zonificación de los Usos del Suelo**

Aprobar las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo sobre el área referida en el Artículo Primero y Segundo de la presente Ordenanza, Cuadros N° 01 (Resumen de Zonificación Residencial), N° 02 (Resumen de Zonificación Sector IX), N° 03 (Resumen de Zonificación Comercial), N° 04 (Resumen de Zonificación Industrial) y así como las Especificaciones Normativas de la Zonificación, las mismas que forman parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 02 y 03 respectivamente.

**Artículo 5.- Actualización del Sistema Vial Metropolitano**

Actualícese el Sistema Vial Metropolitano, de acuerdo al Plano N° 02 A y 02 B, que como Anexo N° 04 forma parte de la presente Ordenanza, que modifica el Plano y el Anexo 2 de la Ordenanza N° 341-MML; en lo que corresponde a las Secciones Viales Normativas de las vías Arteriales Metropolitanas: Avenida Portillo Grande, Avenida Industrial y la incorporación de nuevas vías metropolitanas.(\*).

**(\* De conformidad con el Artículo Único de la Ordenanza N° 1871, publicada el 28 diciembre 2014, se reemplazan los Planos 02A y 02B, que fueron aprobados como anexo 4 de la presente Ordenanza, que aprueba la Anexión al Área Urbana y Asignación de Zonificación y Reajuste de Zonificación del Distrito de Lurín, indicados en el presente artículo.**

**Artículo 6.- Aportes Reglamentarios**

Los propietarios o titulares de predios o áreas rústicas sujetas a procesos de habilitación urbana en las áreas de anexión al Área urbana y de reajuste de zonificación del distrito de Lurín, cuya zonificación de los usos del suelo se aprueba en la presente ordenanza, sin distinción alguna, están sujetos a la obligación urbanística de efectuar o ceder los Aportes Reglamentarios siguientes:

6.1 Para el Área materia de Anexión al Área Urbana se establecen los Aportes y los Parámetros Urbanísticos detallados en los Cuadros siguientes:

CUADRO N° 5									
APORTES REGLAMENTARIOS PARA HABILITACIONES URBANAS EN ÁREAS DE ANEXIÓN URBANA CON FINES RESIDENCIALES									
TIPO DE HABILITACIÓN	PARA RECREACIÓN PÚBLICA En la zona de influencia	PARA PARQUES ZONALES SERPAR	PARA RENOVACIÓN URBANA Y DESARROLLO URBANO - FOMUR			PARA SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS			TOTAL DE APORTES
			Renovación Urbana		Desarrollo Urbano	Aportes para Educación	Aportes para Salud	A la Municipalidad distrital respectiva (**)	
			Renovación Urbana	Programa Metropolitano de Vivienda Popular *					
RDM (Residencial Densidad Media)	7%	2%	1%	1%	2%	1%	1%	2%	17%
RDA (Residencial Densidad Alta)	14%	2%	1%	1%	8%	2%	2%	2%	32%

\* El Aporte para el Programa Metropolitano de Vivienda Popular será entregado obligatoriamente en área útil habilitada, para generar el Banco de Terrenos del referido Programa.

Excepcionalmente a requerimiento de la entidad receptora, el propietario podrá entregar en forma anticipada, durante el proceso o antes de la Habilitación Urbana, el Aporte para el Programa Metropolitano de Vivienda Popular.

CUADRO N° 6						
APORTES REGLAMENTARIOS PARA HABILITACIONES URBANAS EN ÁREAS DE ANEXIÓN URBANA CON FINES INDUSTRIALES, COMERCIALES, EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, DE SALUD Y OTROS						
TIPO DE HABILITACIÓN	PARA PARQUES ZONALES SERPAR	PARA RENOVACIÓN URBANA Y DESARROLLO URBANO - FOMUR			PARA SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS En la Municipalidad Distrital respectiva (*) %	TOTAL DE APORTES
		Renovación Urbana		Desarrollo Urbano		
		Renovación Urbana	Programa Metropolitano de Vivienda Popular *			
INDUSTRIA	5%	2%	1%	5%	2%	15%
COMERCIO	Zonal	5%	2%	1%	4%	14%
	Metropolitano	5%	2%	1%	8%	18%
EDUCATIVO Y DE SALUD	5%	2%	1%	2%	2%	12%
OTROS USOS	5%	2%	1%		2%	10%

\* El Aporte para el Programa Metropolitano de Vivienda Popular será entregado obligatoriamente en área útil habilitada, para generar el Banco de Terrenos del referido Programa, pudiendo hacer entrega de dicho aporte dentro de la jurisdicción del distrito de Lurín, previa aprobación de la entidad receptora.

Excepcionalmente a requerimiento de la entidad receptora, el propietario podrá entregar en forma anticipada, durante el proceso o antes de la Habilitación Urbana, el Aporte para el Programa Metropolitano de Vivienda Popular.

6.2 Para el Área materia de Reajuste de Zonificación regirán los Aportes establecidos en la Ordenanza N° 836-MML y sus modificatorias.

#### **Artículo 7.- Aportes para Recreación Pública y Servicios Públicos Complementarios**

Los Aportes para Recreación Pública y Servicios Públicos Complementarios resultantes del proceso de Habilitación Urbana de los predios, así como los provenientes del proceso de Saneamiento Físico Legal, mantienen el uso para el que fueron aportados, uso que prevalece sobre la calificación que se indique en el Plano de Reajuste de Zonificación, materia del artículo 2 de la presente Ordenanza.

#### **Artículo 8.- Aportes Reglamentarios en las Habilitaciones Urbanas**

Los propietarios de predios anexados al área urbana, en el proceso de habilitación urbana, están sujetos a la obligación urbanística de ceder los Aportes Reglamentarios siguientes:

8.1 En las áreas anexadas al área Urbana, referidas en el artículo 1 de esta Ordenanza, los Aportes reglamentarios establecidos en los Cuadros N° 5 y N° 6 del artículo 6 de la presente norma, son obligatoriamente aplicables en las Habilitaciones Urbanas para uso de vivienda Tipo 5 de la Norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

8.2 Quedan excluidos del cálculo para la entrega de Aportes reglamentarios las áreas destinadas a Parques Zonales - PZ y Zona de Recreación Pública - ZRP establecidas en el área de anexión, cuando afecten los terrenos materia de la Habilitación Urbana y las áreas destinadas a las vías, conforme a lo establecido en la Norma TH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

8.3 Las habilitaciones urbanas de carácter residencial, comercial, industrial u otros usos, que se ejecuten dentro del mismo territorio comprendido por la planificación de la presente ordenanza, podrán materializar el aporte para Parques Zonales (SERPAR) que les corresponda, dentro de las áreas de propiedad privada zonificadas como PZ (Parques Zonales) o ZRE 2 (Zonas de Reglamentación Especial receptoras de aportes de la Habilitación Urbana), presentando la correspondiente escritura pública de transferencia de propiedad a favor de SERPAR - LIMA de una extensión de terreno igual al área del aporte que les corresponde realizar dentro de la habilitación urbana que ejecuten. En estos casos la movilización o permuta, se realizará por acuerdo entre las partes que la realicen y sin costo alguno para la entidad receptora del aporte.

#### **Artículo 9.- Actividades Urbanas para Sector IX**

En el Sector IX - San Pedro, las Áreas calificadas como Comercio Zonal - CZ, se permitirá el uso de las actividades urbanas correspondientes a

servicios, supermercados, tiendas por departamento, comercio en general, agencias bancarias, oficinas y hoteles; excluyéndose actividades productivas y manufactureras.

#### **Artículo 10.- Programa de Adecuación y Manejo Ambiental en Zonas Industriales**

Para prevenir y gestionar los impactos ambientales negativos y la afectación de la seguridad física interna y del entorno, las habilitaciones industriales, así como todas las edificaciones de uso industrial que se ejecuten sobre las mismas deberán contar previamente con los instrumentos de gestión ambiental correspondientes, debidamente aprobados por la autoridad ambiental competente, aprobación que constituirá la Certificación Ambiental.

Conforme a la Ley de Recursos Hídricos y normas complementarias, las obras de habilitaciones industriales y edificaciones de uso industrial deberán contar obligatoriamente con sistemas de tratamiento de aguas residuales; quedando prohibido la descarga de efluentes sin tratamiento a la red de alcantarillado y al cauce del Río Lurín ya sea directamente o a través de la red de canales de riego.

Cualquier incumplimiento a los compromisos contenidos en los instrumentos de gestión ambiental aprobados así como a la normativa legal aplicable estará sujeta a las acciones de fiscalización ambiental y aplicación de sanciones, medidas cautelares, preventivas, correctivas, de compensación y/o complementarias que correspondan por parte de las entidades de fiscalización ambiental.

La aplicación de sanciones no exime del cumplimiento de los compromisos y obligaciones ambientales correspondientes.

#### **Artículo 11.- Zona de Protección y Tratamiento Paisajista**

En áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) se permitirá única y exclusivamente forestación con especies nativas, protección y seguridad física, así como circuitos ecoturísticos, recreacionales y educativos con tratamiento paisajista. Esta calificación no constituye área urbana por lo tanto no podrá habilitarse.

Las concesiones mineras debidamente autorizadas en dicha zona podrán seguir operando hasta el vencimiento de la misma.

#### **Artículo 12.- Zona de Reglamentación Especial**

El área calificada como Zona de Reglamentación Especial 1, ZRE-1 se sujeta a lo dispuesto en la segunda disposición transitoria.

El área calificada como Zona de Reglamentación Especial 2, ZRE-2 podrá ser destinada como zona receptora de los aportes de las habilitaciones urbanas nuevas que se originen en el Sector II, IV, VI y VIII a partir de la vigencia de la presente ordenanza, hasta un plazo máximo de 3 años, transcurrido los cuales los propietarios deberán formular el respectivo reglamento compatibilizando los usos del suelo de acuerdo al entorno urbano, la que deberá ser aprobado por el Concejo Metropolitano previa opinión del Instituto Metropolitano de planificación y la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Autorícese el uso de actividades comerciales, recreativas y residenciales que a la fecha vienen funcionando en dicha zona.

**Artículo 13.- Ocupación de Quebradas y Habilitación en Laderas**

Establecer que para el otorgamiento de las Licencias de Habilitación Urbana de predios localizados en las quebradas y laderas de cerro en el distrito de Lurín, deberán contar necesariamente con el Informe de Evaluación de Riesgo emitido por la unidad orgánica de gestión del riesgo de la Municipalidad Metropolitana de Lima según lo establece la Resolución Ministerial 334-2012-PCM - Lineamientos Técnicos del Proceso de Estimación del Riesgo de Desastres.

**Artículo 14.- De los Servicios Básicos de Agua, Desagüe y Energía Eléctrica**

Toda Habilitación Urbana deberá cumplir con la presentación de la factibilidad de servicios básicos, con la finalidad de garantizar el abastecimiento del servicio de agua, tratamiento y disposición de los desagües; así como la ejecución, operación y mantenimiento de los servicios de distribución del agua potable, tratamiento y disposición de los desagües y abastecimiento de energía eléctrica, en dichas zonas, en la forma dispuesta por la legislación vigente de la materia, de manera que se evite la afectación de derechos y los usos de agua de terceros.

**Artículo 15.- Habilitaciones Urbanas en islas rústicas consolidadas**

Establecer que los predios ubicados en las zonas calificadas como Residenciales en el sector VII - Huarangal del área de reajuste de zonificación que se aprueba en la presente Ordenanza y que a la fecha se encuentran en condición de zonas rústicas consolidadas y cuya área y/o frente de lote no cumplen con el mínimo normativo que se establece en la presente Ordenanza, podrán regularizar por excepción sus Habilitaciones Urbanas con el tamaño y frente de lotes existentes. Los equipamientos existentes se considerarán como parte de los aportes reglamentarios.

Las nuevas Habilitaciones Urbanas deberán cumplir necesariamente con el lote y frente mínimo normativo, salvo el caso de parcelas rústicas con extensiones menores, las que se habilitarán con la extensión que tengan.

**Artículo 16.- Subdivisión de lotes**

No se permite la subdivisión de lotes con extensiones menores del área normativa que correspondan al Sector en el que se encuentran.

**Artículo 17.- Constitución de Fideicomiso de Administración**

El Aporte para Renovación Urbana y Desarrollo Urbano - Desarrollo Urbano a que se refiere el Artículo 6 numeral 6.1 de los Cuadros 5 y 6 de la presente Ordenanza será transferido a un Fideicomiso de Administración, que para tal efecto constituirá la Municipalidad Metropolitana de Lima como Fideicomisario con una entidad fiduciaria la cual ejercerá el Dominio Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso que se celebre. Dicho Aporte se constituirá en el Patrimonio Fideicometido.

La constitución del Fideicomiso se regulará por el Contrato de Fideicomiso respectivo, de conformidad con la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Ley Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros - Ley N° 26702.

**Artículo 18.- Objetivo del Fideicomiso**

El objetivo del fideicomiso es asegurar que las transferencias que realicen los Fideicomitentes, se empleen obligatoriamente para la elaboración de los estudios de preinversión, expedientes técnicos, estudios definitivos, gastos y costos de expropiación y tasaciones comerciales, a que hubiere lugar; y para la ejecución de los Proyectos de obras sustentados en el Planeamiento Urbano del Área de Expansión Urbana sustentados en el Artículo 1 de la presente ordenanza, para implementar la infraestructura necesaria, conforme el detalle siguiente:

**18.1. Infraestructura Vial:** Los proyectos señalados a continuación su selección y estimación es de carácter referencial: Av. La Alameda (Construcción, Mejoramiento), Prolongación Pachacútec, Vía Periurbana, Puente sobre el río Lurín, Intercambios Viales, Otros. Ver Anexo N° 06 - Ubicación de Proyectos Referenciales de Infraestructura Vial.

**18.2. Infraestructura de Servicios Públicos:** Servicios públicos para abastecimiento de agua y desagüe.

**18.3. Otras Obras y Equipamiento Urbano:** Obras públicas y de equipamiento urbano necesarias para generar calidad de vida en las áreas materia de la presente ordenanza.

#### **Artículo 19.- Comisión Administradora de Inversión Urbana de Lurín**

En el Contrato de Fideicomiso respectivo se deberá pactar la constitución de la Comisión Administradora de Inversión Urbana de Lurín, la cual estará integrada por los miembros siguientes:

- Un representante de la Empresa Municipal Inmobiliaria de la Municipalidad Metropolitana de Lima - EMILIMA, en calidad de Presidente.
- Un representante de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en calidad de miembro.
- Un representante de la Municipalidad Distrital de Lurín, en calidad de miembro.
- Un representante de los Fideicomitentes, en calidad de miembro

En razón de constituir la Comisión Administradora de Inversión Urbana de Lurín un órgano colegiado, su accionar y ejercicio de funciones se realizará de acuerdo a lo previsto en los artículos 95 al 102 de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

#### **Artículo 20.- Funciones Comisión Administradora de Inversión Urbana de Lurín**

La Comisión Administradora de Inversión Urbana Distrital de Lurín tendrá las siguientes funciones:

- a) Aprobar su reglamento interno.
- b) Determinar la prelación de las obras a que se refiere el Artículo 18, las cuales incluirán los estudios técnicos necesarios para la aprobación por el

Sistema Nacional de Inversión Pública - SNIP.

c) En función de que se obtengan los códigos SNIP, priorizar las obras en las que se procederá a la elaboración de los estudios definitivos y su posterior ejecución.

d) Aprobar un Programa Multianual de Inversiones y las propuestas de financiamiento.

e) Resolver todas aquellas situaciones derivadas del cumplimiento del objeto del Fideicomiso, que no se encuentren específicamente reguladas en el Contrato de Fideicomiso.

#### **Artículo 21.- Criterios**

Para efectos del cumplimiento de sus funciones la Comisión Administradora de Inversión Urbana de Lurín, deberá tener en consideración los siguientes criterios:

a) La obtención de los flujos dinerarios, bienes o derechos del Fideicomiso de administración.

b) Las recomendaciones que efectúe el Instituto Metropolitano de Planificación, la Gerencia de Desarrollo Urbano y otros órganos técnicos de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

c) Las aprobaciones que se obtengan del SNIP.

#### **Artículo 22.- Factor Fiduciario**

En el Contrato de Fideicomiso respectivo se podrá pactar, de así permitirlo las condiciones del proceso de selección para la empresa fiduciaria, como Factor Fiduciario a la Empresa Municipal Inmobiliaria de la Municipalidad Metropolitana de Lima - EMILIMA, quien será representado por un funcionario de alto nivel, con capacidad decisoria, designado por Resolución de Alcaldía, a propuesta de EMILIMA.

#### **Artículo 23.- Funciones y Responsabilidades del Factor Fiduciario**

El Factor Fiduciario tendrá como funciones y responsabilidades las siguientes:

a) Asumir personalmente la conducción del Fideicomiso, así como la responsabilidad por los actos, contratos y operaciones derivados del fideicomiso.

b) Someter a consideración de la Comisión Administradora las propuestas técnicas que le permitan el adecuado cumplimiento de sus funciones mencionadas en el Artículo 20, en el marco de los criterios establecidos en el Artículo 21 de la presente Ordenanza.



c) Formular los Términos de Referencia para la elaboración de los estudios de preinversión, expedientes técnicos y estudios definitivos.

d) Autorizar pagos.

f) Contratar a expertos para la elaboración de los estudios de pre inversión, expedientes técnicos y estudios definitivos y otros que fueran necesarios para el cumplimiento del objetivo para el que se constituye este Fideicomiso, de acuerdo al Presupuesto autorizado por la Comisión Administradora, a que se hace referencia en el literal siguiente.

g) Presentar los presupuestos, programa multianual de inversiones y propuesta de financiamiento a la Comisión Administradora para su aprobación.

e) Otras que le señale la Comisión Administradora.

#### **Artículo 24.- Transferencia del Aporte para Renovación Urbana y Desarrollo Urbano - Desarrollo Urbano**

Los Aportes Reglamentarios para: Renovación Urbana y Desarrollo Urbano - Desarrollo Urbano a que se refiere el Artículo 6 numeral 6.1 de los Cuadros 5 y 6 de la presente ordenanza, serán transferidos al Fideicomiso de Administración mediante cualquiera de las siguientes modalidades:

**a.** Por transferencia al Fideicomiso de una porción del predio equivalente al porcentaje de dicho Aporte conforme los Cuadro N° 5 y N° 6. Dicho aporte podrá ser redimido en dinero hasta antes de la expedición de la Resolución que apruebe la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana, de acuerdo a la valorización comercial, únicamente cuando el área resultante del Aporte sea menor al lote normativo.

**b.** Mediante la ejecución directa de obras de infraestructura o áreas de recreación de valor equivalente al aporte correspondiente, siempre que constituyan una unidad física de infraestructura o el mejoramiento u ampliación de una existente y que corresponda a una obra adicional a las obras propias de la habilitación urbana.

En caso el aporte se concrete, mediante una Asociación Público Privada - APP o iniciativa privada, ésta debe ser de carácter autosostenible de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1012, sin requerir subsidios del fideicomiso regulado en esta Ordenanza; para tal efecto, por Decreto de Alcaldía se dictarán las normas que regulen lo establecido en el presente literal.

#### **Artículo 25.- Securitización o Titulización**

Los recursos que obtengan el Fideicomiso de Administración podrán servir de respaldo a la emisión de títulos valores, o cualquier otro instrumento financiero, que eventualmente requiera el financiamiento de la construcción de los proyectos a los cuales se ha hecho referencia, en los plazos más convenientes al Planeamiento Urbano del área de Anexión Urbana y Reajuste de Zonificación del distrito de Lurín.

#### **Artículo 26.- Control Urbanístico y edificatorio**

Todos los Órganos ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de la Municipalidad Distrital de Lurín, deben coordinar permanentemente

con el fin de ejercer un estricto control sobre las intervenciones urbanísticas y actividades constructivas y de funcionamiento, en los predios que se edifiquen, operen y/o regularicen a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, garantizando en forma especial, el mejoramiento del entorno ambiental y el irrestricto uso público de los espacios y vías públicas; bajo responsabilidad administrativa, civil y penal.

**Artículo 27.- Vigilancia y el Monitoreo Ambiental**

Confórmese el Comité de Vigilancia y Monitoreo Ambiental el cual estará conformado por:

- Representante de la Gerencia de Ambiente de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en calidad de Presidente.
- Representante de la Municipalidad Distrital de Lurín, en calidad de miembro.
- Representante del Ministerio de la Producción, en calidad de miembro.
- Representante del Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA, en calidad de miembro.
- Representante de la Administración Local del Agua Chillón Rímac Lurín - ALA, en calidad de miembro.
- Representante de SEDAPAL, en calidad de miembro.
- Dos (2) Representante de las organizaciones ambientales reconocidas en el Registro Único de Organizaciones Sociales de la Municipalidad Distrital de Lurín, en calidad de miembros.

**Artículo 28.- Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**

Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios; de Densidad, Retiros, Estacionamientos y demás condiciones urbanísticas y edificatorias, se definen, para cada uno de los sectores residenciales, áreas comerciales y zonas industriales en el Anexo N° 02 de la presente Ordenanza.

**Artículo 29.- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas**

En el área materia de la presente Ordenanza será de aplicación el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado en la Ordenanza N° 933-MML, publicada el 05 de Mayo de 2006 y sus modificatorias en tanto no se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

**Artículo 30.- Planeamiento Integral**

Previa a la independización de terreno rústico y habilitación urbana de los predios indicados en los artículos 1 y 2 de la presente Ordenanza, se deberá presentar el planeamiento integral ante la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima para su revisión y aprobación de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 1467 y la Segunda Disposición Final de la presente Ordenanza.

Sistema Peruano de Información Jurídica  
**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**Primera.- Estabilidad y Vigencia del Reajuste de Plano de Zonificación**

Garantícese la estabilidad y vigencia del Reajuste del Plano de Zonificación de los Usos del Suelo que se aprueba mediante la presente Ordenanza, disponiéndose que los mismos, dentro de tres años, sean evaluados conjuntamente por la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad Distrital correspondiente, pudiendo ser reajustado en lo pertinente; en consecuencia los funcionarios municipales están obligados a hacer respetar los usos aprobados en la presente ordenanza no pudiendo otorgar licencia de habilitación urbana, de edificación ni de funcionamiento para uso distinto, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de la autoridad que lo autorice.

**Segunda.- Suspensión de Cambios de Zonificación**

Durante el periodo de tres años, señalado en la primera disposición complementaria de la presente Ordenanza, se suspenden los Cambios de Zonificación, salvo que excepcionalmente se presenten iniciativas de inversión que se califiquen de Interés Local por el Concejo Distrital respectivo o de Interés Metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual, se seguirá el proceso vigente.

**Tercera.- Planeamiento de la Zona “Valle de Lurín”**

Encargar al Proyecto Especial PLAM 2035, la elaboración del Planeamiento de la Zona “Valle de Lurín” que contemple el ordenamiento del uso del suelo, el desarrollo urbano y la puesta en valor del valle en la zona colindante al área de anexión urbana materia de esta Ordenanza.

**Cuarta.- Gerencia de Ambiente**

Encargar a la Gerencia de Ambiente el estudio del área de lomas del distrito de Lurín, en un plazo máximo de 60 días útiles, para la definición de los polígonos de interés ecológico y promover su incorporación al Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado, SINANPE, luego de la constitución del Área de Conservación Regional correspondiente.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.- Encargo a la Gerencia de Desarrollo Urbano**

Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano notificar a los propietarios de los predios conforme lo dispuesto en la Primera Disposición Complementaria.

**Segunda.- Zona de Reglamentación Especial ZRE-1**

La reglamentación de la zona de Reglamentación Especial ZRE-1 asignada al área donde se ubica la fábrica de explosivos EXSA, estará a cargo del Instituto Metropolitano de Planificación, el mismo que deberá emitirse en un plazo máximo de 120 días calendarios, para cuya elaboración deberá requerir a la empresa EXSA las licencias, permisos y demás documentados emitidos por los entes competentes que acrediten que el riesgo de sus operaciones, en el marco de lo establecido en la presente Ordenanza, se encuentren debidamente mitigado de acuerdo a ley.

Asimismo, el Instituto Metropolitano de Planificación comunicará, previamente a la elaboración del Reglamento, a los entes rectores el uso de suelos asignados en la presente Ordenanza, siendo estos los entes competentes y encargados de establecer los requerimientos necesarios para la mitigación de riesgos, en concordancia con la presente Ordenanza.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **Primera.- Aplicación de la Ordenanza N° 836-MML y sus modificatorias**

En lo no establecido por la presente ordenanza referente a los aportes reglamentarios será de aplicación las disposiciones contenidas en la Ordenanza N° 836 y sus modificatorias.

### **Segunda.- Modificación de la Ordenanza N° 1467 - Planeamiento integral**

Modifíquese los artículos 4, y 6 de la Ordenanza N° 1467 que regula el procedimiento de aprobación de planeamiento integral en los procesos de independización de terreno rústico, habilitación urbana nueva o regularización de habilitación urbana ejecutada en la provincia de Lima, el mismo que queda redactado de la siguiente manera:

#### **“Artículo 4.- DE LA AUTORIDAD COMPETENTE**

Constitúyase la Comisión Técnica de Planeamiento integral, como ente técnico competente para efectuar la evaluación de las solicitudes de Planeamiento Integral.

La Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, es el ente competente para Aprobar o Desaprobar la solicitud de Planeamiento Integral, previo dictamen vinculante que emita la Comisión Técnica de Planeamiento Integral.

La Comisión Técnica de Planeamiento Integral queda constituida de la siguiente manera:

- a. El Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, o su representante, quien la presidirá.
- b. El Subgerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, o su representante, que asumirá las funciones de Secretario Técnico.
- c. Un representante de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la municipalidad distrital a cuya jurisdicción corresponda el área de terreno a evaluar.
- d. Un representante del Instituto Metropolitano de Planificación - IMP.
- e. Un representante del colegio de arquitectos del Perú - Regional Lima

#### **Artículo 6.- PROCEDIMIENTO Y PLAZO**

El procedimiento de aprobación del Planeamiento Urbano, se efectuará en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, con aplicación del Silencio Administrativo Positivo, de la siguiente manera:

6.1 Verificación del cumplimiento del Plan de Desarrollo Metropolitano, la zonificación, el Sistema Vial Metropolitano vigentes y los aportes Reglamentarios de acuerdo a la zonificación con la que se encuentra calificado el predio, elaborando informe técnico.

6.2 Evaluación de la Comisión Técnica.

6.3 Si la Comisión Técnica verificara el cumplimiento del Plan de Desarrollo Metropolitano, la zonificación, el Sistema Vial Metropolitano vigentes y los aportes Reglamentarios de acuerdo a la zonificación con la que se encuentra calificado el predio, emitirá el dictamen correspondiente y la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima aprobará el Planeamiento Integral mediante Resolución conjuntamente con el Plano que formará parte de esta, dando por concluido el procedimiento administrativo.

6.4 Si la Comisión Técnica verificara el incumplimiento del Plan de Desarrollo Metropolitano, la zonificación, el Sistema Vial Metropolitano vigentes y los aportes Reglamentarios de acuerdo a la zonificación con la que se encuentra calificado el predio, emitirá el dictamen correspondiente y la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima desaprobará el Planeamiento Integral mediante Resolución, dando por concluido el procedimiento administrativo.

6.5 Una copia del Planeamiento Integral aprobado será remitido al Instituto Metropolitano de Planificación, para la actualización del Sistema Vial Metropolitano, según lo establecido en la normatividad vigente.”

### **Tercera.- Derogatoria**

En todo lo que no se oponga a la presente Ordenanza rigen las disposiciones de las Ordenanza N° 1015, 1146, 1147-MML que aprueba el Reajuste de la Zonificación correspondiente al Área de Tratamiento Normativo I y deróguese toda otra norma y disposición que se oponga a la presente ordenanza.

### **Cuarta.- PUBLICACIÓN Y VIGENCIA**

Publíquese la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano y en el Portal de la Municipalidad Metropolitana de Lima ([www.munlima.gob.pe](http://www.munlima.gob.pe)), cuya vigencia será al día siguiente de su publicación.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.

En Lima, 23 de setiembre de 2014

HERNÁN NÚÑEZ GONZALES  
Encargado de Alcaldía

Sistema Peruano de Información Jurídica