

## ORDENANZA N° 1025

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA;  
POR CUANTO  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 7 de junio de 2007 el Dictamen N° 041-2007-MML-CDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Aprobó la siguiente:

### ORDENANZA QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LOS DISTRITOS DE EL AGUSTINO Y SANTA ANITA QUE FORMAN PARTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I DE LIMA METROPOLITANA

#### **Artículo 1°.- Plano de Zonificación de los Usos del Suelo:**

Aprobar el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo (Plano N° 01 – Anexo N° 01) de los distritos de El Agustino, Santa Anita y un sector del Cercado de Lima, los cuales forman parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana. Este Plano de Zonificación no define límites distritales. Este plano de zonificación será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

#### **Artículo 2°.- Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo:**

Aprobar las Especificaciones Normativas de la Zonificación, que como Anexo N° 02, forman parte de la presente Ordenanza y que serán de aplicación en el ámbito señalado en el Artículo Primero.

Para estos distritos serán de aplicación las normas de zonificación aprobadas mediante Ordenanza N° 1015-MML publicada el 14 de Mayo de 2007: Zonificación Residencial Anexo N° 02, Cuadro N° 01, Zonificación Comercial Anexo N° 03, Cuadro N° 02 y Zonificación Industrial Anexo N° 04, Cuadro N° 03.

#### **Artículo 3°.- 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 del 2006 y modificada mediante Ordenanza N° 1015-MML publicada el 14 de Mayo de 2007.

#### **Artículo 4°.- Compatibilidad de Usos de Suelo en Zonas Residenciales y Comerciales.-**

Establecer como Norma General para la aplicación de la Zonificación de los Usos del Suelo en el área materia de la presente Ordenanza, que la edificación o funcionamiento de Centros de Educación Inicial, Centros de Educación Básica, Comercios Locales, Postas Sanitarias, Centros de Culto Religioso, Áreas Verdes Locales, Equipamiento Comunal a nivel de Barrio y los Aportes que se transfieren con las Habilitaciones Urbanas, son compatibles con las Zonas Residenciales y Comerciales y por tanto, no tienen necesariamente calificación especial en los Planos aprobados por la presente Ordenanza. La aprobación de su instalación, construcción u operación, depende únicamente de las Municipalidades Distritales, quienes elaborarán los criterios específicos para su localización.

#### **Artículo 5°.- Compatibilidad de Uso de los Aportes del Reglamento Nacional de Edificaciones**

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, el que prevalece sobre la calificación que se indique en el plano de Zonificación que se aprueba por la presente Ordenanza.

#### **Artículo 6°.- Programa de Adecuación y Manejo Ambiental en Zonas Industriales**

Establecer que, para salvaguardar posibles riesgos de contaminación ambiental y seguridad física interna y del entorno, las instalaciones industriales existentes deberán contar con un Programa de Adecuación y Manejo Ambiental (PAMA) aprobado por la Autoridad competente, siendo responsabilidad de las Municipalidades Distritales, controlar el cumplimiento del mismo llevando adelante el monitoreo que corresponda.

#### **Artículo 7°.- Locales Comunales construidos en Zonas de Recreación Pública.-**

Establecer que los Centros de Educación Inicial, Locales Comunales, Centros de Culto Religioso y otros Equipamientos Comunales localizados en Zonas de Recreación Pública (ZRP), existentes, reconocidos y titulados por COFOPRI, debido a su dimensión, no requieren calificación específica en el Plano de Zonificación que se aprueba por la presente Ordenanza. Sin

embargo, a partir de la publicación de la presente Ordenanza, las Zonas de Recreación Pública (ZRP) se declaran intangibles y reservadas exclusivamente para el uso recreacional para el cual fueron creadas, encargándose a la Municipalidad Distrital respectiva, su habilitación como área verde y/o deportiva.

#### **Artículo 8°.- Zona de Protección y Tratamiento Paisajista**

Prohibir la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como la de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

#### **Artículo 9°.- Ocupación de Laderas Cerro El Agustino**

Establecer que la ocupación y edificación de terrenos localizados en las laderas del Cerro El Agustino y sobre la margen izquierda del Río Rímac, jurisdicción del distrito del El Agustino, calificados con uso Residencial de Densidad Media (RDM) y Vivienda Taller (VT), deberá contar necesariamente con la aprobación y regulación de INDECI.

#### **Artículo 10°.- Zona de Reglamentación Especial Zona Industrial**

Establecer como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) el sector del Cercado de Lima comprendido entre la Vía de Evitamiento, la Av. Plácido Jiménez y la Av. Ferrocarril ocupada con actividades industriales contaminantes y peligrosas, sobre la cual se deberá definir la situación de las plantas industriales localizadas en dicha zona con el fin de declarar el uso no conforme de ser pertinente, a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima por ser de su competencia según el Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Ordenanzas N° 812-MML y N° 916-MML.

#### **Artículo 11°.- Sector de Usos Mixtos en Zona Industrial**

Declarar que el área comprendida entre la Av. Cultura Wari, Carretera Central, Vía de Evitamiento y Av. Manuel de la Torre Ugarte, es un área conforme para usos diversificados y de amplia compatibilidad, por estar actualmente ocupada por instalaciones industriales y locales comerciales.

Las Instalaciones industriales y operando en zonas industriales, en todos los casos mantendrán los niveles operativos otorgados en sus licencias de funcionamiento.

Estos sectores industriales pueden aceptar la localización de nuevas actividades comerciales y de servicios, sin necesidad de tramitar cambios específicos de zonificación, a condición que la nueva actividad a instalarse garantice en su proyecto de Habilitación Urbana o de Edificación que presenten ante la Municipalidad Distrital respectiva, las condiciones adecuadas de aislamiento, calidad ambiental y seguridad física. En dichos casos, es obligatoria la presentación de Estudios de Impacto Ambiental de Impacto Vial.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

#### **PRIMERA.-**

Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación de los Distritos de El Agustino y Santa Anita cuya zonificación se aprueba por la presente Ordenanza, que se encuentren en las diferentes Unidades Orgánicas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, sean remitidos a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, en el estado en que se encuentren, a fin de ser resueltos en base a lo aprobado en la presente Ordenanza.

#### **SEGUNDA.-**

Dispóngase que en un plazo de 180 días calendario la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima establezca las orientaciones técnicas, legales y administrativas así como la reglamentación correspondiente para la Zona de Reglamentación Especial ZRE del sector comprendido entre la Vía de Evitamiento, la Av. Plácido Jiménez y la Av. Ferrocarril con el propósito de resolver el problema de impacto ambiental y de salubridad del sector urbano del Cercado de Lima antes mencionado.

### **DISPOSICIONES FINALES**

#### **PRIMERA.-**

Garantícese la estabilidad y vigencia del Plano, Normas de Zonificación e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de los Distritos que se aprueban mediante la presente Ordenanza, disponiéndose que los mismos, dentro de dos años, sean evaluados conjuntamente por la Municipalidad Metropolitana de Lima y las Municipalidades Distritales de El Agustino y Santa Anita, pudiendo ser reajustado en lo pertinente.

Durante dicho periodo, se suspenden los Cambios Específicos 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 que se precisa en la Segunda Disposición Final.

Las Ordenanzas Metropolitanas sobre Cambios Específicos de Zonificación, promulgadas con anterioridad a la presente Ordenanza tienen plena vigencia hasta el Plazo establecido en el Primer Párrafo del presente artículo.

#### **SEGUNDA.-**

Establézcase un régimen excepcional de Cambios Específicos de Zonificación que promueva la inversión pública o privada, debidamente sustentados y declarados de interés local por las Municipalidades Distritales de El Agustino y Santa Anita, cuando corresponda, y de interés metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual deberá cumplirse el siguiente proceso:

- 1° Los interesados presentarán sus iniciativas a las Municipalidades Distritales de El Agustino y Santa Anita según sea el caso.
- 2° La Municipalidad Distrital, evaluando técnicamente el comportamiento de la Zonificación en el área urbana y tomando en cuenta la opinión de los vecinos directamente afectados (ubicados en ambos frentes de la vía en donde se localiza la zona materia del cambio y, opcionalmente, en el predio posterior y en las manzanas circundantes), estudiará la factibilidad del Cambio Específico de Zonificación. El órgano competente de las Municipalidades Distritales formulará el Informe Técnico correspondiente.
- 3° La Municipalidad Distrital, mediante Acuerdo de Concejo declarará de Interés Local la propuesta de Cambio Específico de Zonificación, elevándolo a la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- 4° La Municipalidad Metropolitana de Lima, evaluará la propuesta y emitirá opinión técnica a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, del Instituto Metropolitano de Planificación y, de ser el caso, de otros órganos especializados en la materia.
- 5° El Concejo Metropolitano de Lima, de considerarlo conveniente, aprobará el Cambio Específico de Zonificación mediante Ordenanza.
- 6° En el caso de una propuesta de Cambio Específico de Zonificación de importancia metropolitana, que se caracterice por constituir un planteamiento que tenga efectos de orden vial, ambiental, operacional o de densidad residencial, que impacten a un sector urbano mayor que el estrictamente vecinal, la Municipalidad Distrital emitirá opinión sobre el pedido y lo elevará a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su decisión.

#### **TERCERA.-**

Para el sector correspondiente al Cercado de Lima, será de aplicación el procedimiento establecido en la Ordenanza N° 1020-MML.

#### **CUARTA.-**

Dispóngase que en los distritos de El Agustino y Santa Anita, y en el sector correspondiente a la presente Ordenanza del Cercado de Lima, no sea de aplicación el Artículo 34.2 de la Ordenanza N° 620-MML de fecha 04 de Abril del 2004 y el Artículo Primero de la Ordenanza N° 738-MML de fecha 18 de Diciembre del 2004.

#### **QUINTA.-**

Ratifíquese que los Aportes resultantes de los procesos de las Habilitaciones Urbanas, son inalienables, inembargables e imprescriptibles y, en ningún caso, pueden ser transferidos a particulares y modificarse el uso para el que fueron destinados. Teniendo en cuenta el objeto social del Servicio de Parques de Lima – SERPAR LIMA y el Fondo Municipal de Renovación Urbana – FOMUR y el Ministerio de Educación, éstos podrán enajenar los bienes que reciben en aportes de acuerdo a su normativa vigente. En consecuencia, autorícese a las Municipalidades Distritales para que, cuando se produzcan las transferencias de dichos aportes, a estos se les otorgue los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que corresponden a la zonificación del entorno inmediato. En el cercado de Lima tal función le corresponderá a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

#### **SEXTA.-**

Dispóngase, que todos los Órganos Ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de las Municipalidades Distritales de El Agustino y Santa Anita, coordinen permanentemente y ejerzan un estricto control sobre las actividades constructivas y de funcionamiento en los predios que se edifiquen, operen y/o se 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 que son propiedad de la ciudad.

**SETIMA.-**

Deróguese toda otra norma y disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

**POR TANTO**

**MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA.**

**En Lima a los 11-6-07**

**ANEXO N° 02**

**ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION CORRESPONDIENTE A LOS DISTRITOS DE EL AGUSTINO Y SANTA ANITA Y PARTE DEL CERCADO DE LIMA QUE FORMAN PARTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I DE LIMA METROPOLITANA**

**A. RELACIONADAS CON LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS:**

- A.1** Las alturas máximas que se indican en los Cuadros Resumen de Zonificación, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo.
- A.2** La subdivisión de lotes sólo se permitirá cuando los lotes resultantes (área y frente), sean iguales o mayores al mínimo normativo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación.

- A.3 Las áreas de Aportes, producto de los procesos de Habilitación Urbana, mantienen la finalidad con que fueron aprobadas, independientemente de la calificación señalada en el Plano de Zonificación.
- A.4 En las Zonas de Comercio Vecinal (CV) y Comercio Zonal (CZ), no será obligatorio destinar parte o la totalidad del predio a Uso Comercial, pudiendo destinarse el mismo íntegramente al Uso Residencial.
- A.5 En las zonas de asentamientos humanos ubicados en terrenos de pendiente pronunciada sólo se permitirá uso residencial unifamiliar y bifamiliar y una altura máxima de 3 pisos.
- A.6 Las nuevas edificaciones que se localizan en áreas calificadas como RDM correspondientes a las laderas del cerro El Agustino y la margen izquierda del río Rímac que se señalan en el plano de zonificación como zona de riesgo geotécnico sujeto a normativa especial, deberán tener necesariamente certificado positivo de INDECI y sólo se permitirá una altura máxima de 2 pisos.
- A.7 Los requerimientos de estacionamiento para los usos no contemplados en las normas anteriores serán los que se indican en el Cuadro siguiente. La Municipalidad Distrital podrá proponer las modificaciones que considere necesarias, las que deberán ser evaluadas y aprobadas por Ordenanza Metropolitana.

<u>USOS</u>	<u>UN ESTACIONAMIENTO POR CADA</u>
Supermercados	100 m2 de área de venta
Tiendas de Autoservicio	100 m2 de área de venta
Mercados	35 puestos
Cines, teatros y locales de Espectáculos	30 butacas
Locales Culturales, Clubes e Instituciones y Similares	100 m2 de área Techada
Locales de Culto	50 m2 de área de culto
Locales Deportivos	100 espectadores
Coliseos	60 espectadores

**B. RELACIONADAS CON LAS COMPATIBILIDADES DE USO:**

- B.1 Los predios zonificados con Uso Educativo (E1), serán compatibles con el Uso del entorno, sin requerir de Cambio Específico de Zonificación, cuando concluyan sus actividades educativas.
- B.2 En las Zonas Residenciales de Densidad Media (RDM), del Área de Tratamiento Normativo I, se permitirá en primer piso el uso complementario de Comercio a pequeña escala y Talleres Artesanales, hasta un área máxima igual al 35% del área del lote y con las actividades compatibles señaladas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas correspondiente.
- B.3 En las zonas industriales del área delimitada por la Av. Cultura Wari, Carretera Central, Vía de Evitamiento y Av. Manuel de La Torre Ugarte, podrán localizarse, además de las señaladas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, las actividades comerciales siguientes: Centros Comerciales, Galerías Comerciales, Galerías Artesanales, Centros Feriales y otras compatibles, aplicando para tal efecto los parámetros urbanísticos del uso comercial.  
Las actividades comerciales que se instalen y que colinden con un uso industrial, deberán dejar retiros laterales y posteriores no menores a 5 ml. sin ocupación y arborizadas, como zonas de aislamiento y seguridad. Así mismo las industriales instaladas deberán cumplir con la presentación, aprobación e implementación del PAMA al organismo competente.
- B.4. Las Industrias existentes, localizadas en Uso Conforme y que cuentan con Licencia de Funcionamiento, pero que en el Plano de Zonificación que se aprueba en la presente Ordenanza, son calificadas con un uso distinto, podrán mantener su vigencia de uso. Esas industrias deberán contar con un Programa de Adecuación y Manejo Ambiental (PAMA) aprobado por la autoridad competente.
- B.5 En zonas calificadas como vivienda taller, se permitirá el uso mixto de vivienda con otras actividades que se señalen en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, en lotes existentes con área igual o mayor de 120 m2.

- B.6** En las zonas Vivienda Taller se aceptará la permanencia de aquellos establecimientos exclusivamente industriales que actualmente existen, los cuales deberán adecuarse a las condiciones de funcionamiento y plazos que defina la MML a través del Órgano competente, en coordinación con el Municipio Distrital. No se permitirá la localización de nuevos establecimientos industriales.