



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDIA

ORDENANZA N° 1117

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

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 27 de diciembre de 2007, el Dictamen N° 252-2007-MML-CMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Aprobó la siguiente:

ORDENANZA

**QUE APRUEBA LA ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DE LA CUENCA BAJA DEL RÍO LURÍN QUE COMPRENDE LOS DISTRITOS DE CIENEGUILLA Y PARTE DE LURÍN Y PACHACAMAC, QUE FORMAN PARTE DE LAS AREAS DE TRATAMIENTO NORMATIVO I, III Y IV 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 la Cuenca Baja del Río Lurín que forma parte de las Areas de Tratamiento Normativo I, III y IV de Lima Metropolitana y comprende los Distritos de Cieneguilla y parte de Pachacámac y Lurín. Este Plano de Zonificación no define límites distritales y será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima [www.munlima.gob.pe](http://www.munlima.gob.pe).

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

Aprobar las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo de la Cuenca Baja del Río Lurín que forma parte del Área de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana, las que se señalan en el Cuadro N° 01 Normas de Zonificación de los Usos del Suelo (Anexo N° 02); y las Especificaciones Normativas de la Zonificación de los Usos del Suelo, las mismas que forman parte del Anexo N° 03 de la presente Ordenanza.

Para el Área de Tratamiento Normativo I correspondiente a los Distritos de Lurín, Pachacámac y Cieneguilla, son de aplicación las Normas de Zonificación que fueron aprobadas mediante la Ordenanza N° 1015-MML publicada el 14 de mayo de 2007.

Para el sector ubicado a continuación de la Urbanización La Planicie, perteneciente a los Distritos de Pachacámac y Cieneguilla, que forman parte del Área de Tratamiento Normativo III, serán de aplicación las Normas aprobadas por la Ordenanza N° 912-MML para la calificación Residencial de Densidad Muy Baja RDMB-Unifamiliar (1).

**Artículo 3°.- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas**

Disponer que las Municipalidades Distritales de Lurín y Cieneguilla elaboren el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para el Área de Tratamiento Normativo IV – Cuenca Baja del Río Lurín, en concordancia con los lineamientos sobre usos del suelo establecidos en la Ordenanza N° 310-MML; asimismo, disponer que las Municipalidades de Pachacámac y Cieneguilla elaboren el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para el Área de Tratamiento III de su Distrito. Las propuestas de Índice de Usos serán evaluadas y aprobadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza Metropolitana.

En el Área de Tratamiento Normativo I de los Distritos de Lurín, Pachacámac y Cieneguilla, es de aplicación el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado por la Ordenanza N° 933-MML publicada el 05 de mayo de 2006, complementada mediante la 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 el equipamiento urbano existente y en funcionamiento de





## MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

## ALCALDIA

Centros de Educación Inicial, Centros de Educación Básica, Comercios Locales, Postas Sanitaria, Areas Verdes Locales, Equipamiento Comunal a nivel vecinal 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.

**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, por ser usos compatibles con los usos residencial y comercial.

**Artículo 6°.- Zona de Reglamentación Especial del Sector Antigua Cantera Arenera La Molina**

Establecer como Zona de Reglamentación Especial el sector de la antigua cantera de Arenera La Molina, ubicada en los Distritos de Pachacamac y La Molina señalado en el Plano de Zonificación que se aprueba mediante la presente Ordenanza, en el cual el propietario deberá realizar el Estudio de Planeamiento Urbano correspondiente, que considere aspectos de seguridad física, accesibilidad, factibilidad de servicios públicos e impacto ambiental y formule la propuesta específica en un plazo de 180 días calendario. Dicha Propuesta, con la opinión de las Municipalidades Distritales de Pachacamac y La Molina y del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

**Artículo 7°.- Zona de Reglamentación Especial del Sector de Antiguas Canteras de Manchay**

Establecer como Zona de Reglamentación Especial el sector correspondiente a las antiguas canteras ubicadas al Norte de la Av. Malasquez, en Manchay, Distrito de Pachacamac, señalado en el Plano de Zonificación que se aprueba mediante la presente Ordenanza. Sobre dicho Sector, la Municipalidad de Pachacamac deberá realizar el Estudio de Planeamiento Urbano correspondiente que considere aspectos de seguridad física, impacto ambiental, factibilidad de servicios saneamiento legal y otros que sean necesarios, y formule la propuesta específica en un plazo de 180 días calendario. Dicha Propuesta, con la opinión del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

**Artículo 8°.- Zona de Reglamentación Especial del Sector Bajo de Huertos de Manchay**

Establecer como Zona de Reglamentación Especial el sector bajo de Huertos de Manchay correspondiente al Distrito de Pachacamac, señalado en el Plano de Zonificación que se aprueba mediante la presente Ordenanza, en el cual la Municipalidad de Pachacamac, en coordinación con los propietarios, deberá elaborar el estudio de Planeamiento Urbano que ordene la futura ocupación de este territorio de manera integral, considerando aspectos relacionados con la vialidad, el equipamiento urbano, los usos del suelo y factibilidad de servicios, y formule la propuesta específica en un plazo de 180 días calendario. Dicha Propuesta, con la opinión del Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

**Artículo 9°.- Zona de Reglamentación Especial del Sector de Collanac**

Establecer como Zona de Reglamentación Especial el sector localizado entre los Distritos de Pachacamac y Cieneguilla, señalado en el Plano de Zonificación que se aprueba mediante la presente Ordenanza. En dichos terrenos, la Comunidad Campesina de Collanac, en coordinación con las Municipalidades Distritales de Pachacamac y Cieneguilla, deberá elaborar el estudio de Planeamiento Urbano que defina la vocación del área, la distribución de los diferentes usos del suelo (residenciales, comerciales, industriales, equipamiento urbano, comunales y otros), la estructura vial, la accesibilidad y factibilidad de servicios, considerando aspectos de seguridad física, impacto ambiental y otros que sean necesarios, y deberá formular la propuesta respectiva en un plazo de 180 días calendario. Dicha Propuesta, con la opinión de las Municipalidades Distritales respectivas y del Instituto Metropolitano de Planificación de la MML, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación mediante Ordenanza Metropolitana.





## MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

## ALCALDIA

**Artículo 10°.- Zona de Reglamentación Especial del Sector de Ocupaciones de Vivienda El Mirador, San Nicolás de Tolentino y otros**

Establecer como Zona de Reglamentación Especial el sector localizado al Norte de la vía a Huarochiri correspondiente al Distrito de Cieneguilla, señalado en el Plano de Zonificación que se aprueba mediante la presente Ordenanza. En dicho sector, la Municipalidad de Cieneguilla, deberá elaborar el estudio de Planeamiento Urbano correspondiente que integre las diferentes ocupaciones, defina los usos del suelo y la estructura vial, considerando aspectos de seguridad física, impacto ambiental, factibilidad de servicios, saneamiento legal de la propiedad y otros que sean necesarios, y formule la propuesta específica en un plazo de 180 días calendario.

Dicha Propuesta, con la opinión de la Municipalidad Distrital y del Instituto Metropolitano de Planificación de la MML, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación mediante Ordenanza Metropolitana.

**Artículo 11°.- Zona de Reglamentación Especial del Sector Santa Genoveva y otros**

Establecer como Zona de Reglamentación Especial el sector adyacente al Centro Poblado Lurín y Nuevo Lurín, hasta la actual Línea de Alta Tensión, correspondiente al Distrito de Lurín, señalado en el Plano de Zonificación que se aprueba mediante la presente Ordenanza, en concordancia con lo establecido en las Orientaciones de la Ordenanza N° 310-MML que consideró su incorporación en el mediano plazo al uso urbano. En dicho territorio, la Municipalidad de Lurín, deberá elaborar el Estudio de Planeamiento Urbano que defina los usos del suelo y la estructuración vial, incluyendo los futuros accesos a las Pampas de Lurín, aspectos de seguridad física, impacto ambiental, factibilidad de servicios y otros que sean necesarios. Dicha Propuesta, con la opinión del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación mediante Ordenanza Metropolitana.

**Artículo 12°.- Ocupación de Laderas**

Establecer que la ocupación y edificación de terrenos localizados en pendientes pronunciadas (laderas de cerro), calificados con usos urbanos dentro del Plano de zonificación que se aprueba con la presente Ordenanza, deberá contar necesariamente con el pronunciamiento favorable del Instituto Nacional de Defensa Civil - INDECI.

**Artículo 13°.- Estudios de Impacto Ambiental y Programas de Adecuación y Manejo Ambiental de Actividades Industriales**

Establecer que, para salvaguardar posibles riesgos de contaminación ambiental y seguridad física interna y del entorno, las instalaciones industriales existentes en el Trapecio de Lurín, el entorno del Parque Industrial San Pedro y de Conchán, deberán contar con Programas de Adecuación y Manejo Ambiental (PAMA); las nuevas instalaciones industriales a localizarse deberán contar obligatoriamente con Estudios de Impacto Ambiental (EIA), aprobados ambos por la Autoridad competente y en función de las especificaciones pertinentes que correspondan en cada caso, según la Zonificación que se aprueba con la presente Ordenanza, siendo responsabilidad de las Municipalidades Distritales controlar su cumplimiento.

**Artículo 14°.- Funcionamiento de la Fábrica EXSA**

Establecer que la Fábrica de Explosivos S.A. EXSA ubicada en las Pampas de Lurín, que viene funcionando formalmente por más de 40 años, podrá continuar con sus actividades industriales. El Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima definirá en su oportunidad las orientaciones con relación a la expansión urbana y la localización industrial en las Pampas de Lurín.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.-** Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación de los Distritos de Cieneguilla, Pachacamac y Lurín, que se aprueban mediante 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 canalizar el trámite en base a lo aprobado en la presente Ordenanza.





**Segunda.-** Dispóngase que en un plazo de 180 días, las Municipalidades Distritales de Lurín y Cieneguilla elaboren las respectivas Propuestas de Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para el Área de Tratamiento Normativo IV de sus Distritos, y las Municipalidades de Pachacamac y Cieneguilla elaboren las Propuestas correspondientes para el Área de Tratamiento Normativo III; las mismas que serán revisadas y concordadas por el Instituto Metropolitano de Planificación de la MML, y serán presentadas a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

#### 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 de los Distritos que conforman la Cuenca Baja de Lurín, pudiendo ser reajustados en lo pertinente.

Durante dicho período, 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.

Excepcionalmente y a pedido de las Municipalidades Distritales que conforman la Cuenca Baja de Lurín, se podrán realizar modificaciones al Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, a partir de los 180 días calendario de su aplicación.

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 de la presente Disposición.

**Segunda.-** Establézcase un régimen excepcional de Cambios Específicos de Zonificación que promueva la inversión pública o privada, destinados preferentemente para fines de preservación y conservación del medio ambiente, debidamente sustentados y declarados de interés local por la Municipalidad Distrital correspondiente o de interés metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual deberán cumplirse el siguiente proceso:

1° Los interesados presentarán sus iniciativas a las Municipalidades Distritales respectivas.

2° La Municipalidad Distrital respectiva, 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 la Municipalidad Distrital respectiva formulará el Informe Técnico correspondiente.

3° La Municipalidad Distrital respectiva, 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 importancia metropolitana, que se caracterice





1117

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDIA

por constituir un planteamiento que tenga efectos de orden vial, ambiental, operacional o de densidad residencial, que impacten a un sector mayor que el estrictamente vecinal, la Municipalidad Distrital respectiva emitirá opinión sobre el pedido y lo elevará a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su decisión.

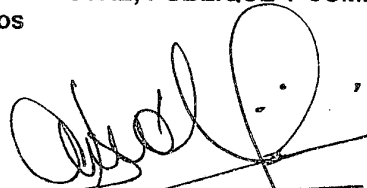

**Tercera.-** Dispóngase que en los distritos de Cieneguilla y parte de Pachacamac y Lurín, no son de aplicación el Artículo 34.2 de la Ordenanza N° 620-MML y el Artículo Primero de la Ordenanza N° 738-MML.


**Cuarta.-** 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. Sin embargo, teniéndose en cuenta el objeto social del Servicio de Parques de Lima SERPAR LIMA, del Fondo Municipal de Renovación Urbana – FOMUR y del 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 de Lima 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.

**Quinta.-** Dispóngase, que todos los Organos ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de las Municipalidades de Cieneguilla, Pachacamac y Lurín, 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.

**Sexta.-** La Zonificación Específica que se aprueba mediante la presente Ordenanza desarrolla la Zonificación Generalizada aprobada mediante la Ordenanza N° 310-MML. 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

  
 **JOSE ALBERTO DANOS ORDOÑEZ**  
Secretario General del Concejo

 **LUIS CASTAÑEDA LOSSIO**  
ALCALDE DE LIMA

**ANEXO N° 2**  
**NORMAS DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DE LA CUENCA BAJA DEL RÍO LURÍN**  
**AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO IV**

TIPO DE ZONA	UBICACIÓN Referencial	USOS	LOTE Mínimo	AREA LIBRE	ALTURA máxima	ESPECIFICACIONES NORMATIVAS
RDM Residencial de Densidad Media	Centros Poblados Villa Toledo, Huaycán, Río Seco, otros.	Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar, Comercio Local	120	30%	3 pisos	En centros poblados consolidados, se aceptarán los lotes existentes menores al mínimo normativo. En los Asentamientos Villa Toledo, Huaycán y Río Seco la altura máxima será 2 pisos
RDB Residencial de Densidad Baja	Tinajas (carte baja)	Vivienda Unifamiliar, Conjuntos Residenciales, Comercio Local, Equipamiento Urbano menor.	300	40%	2 pisos	Se aceptarán lotes existentes menores al normativo. Conjuntos Residenciales en lotes mayores de 2,500 m <sup>2</sup> y con 50% de Área Libre.
CH-1 Casas Huerta - 1	Cieneguilla 3ra Etapa Quebradas eriazas de Cieneguilla	Vivienda Unifamiliar Huertas, Viveros	1000	60%	2 pisos	Sobre avenidas, se permitirán actividades turísticas y recreativas campasres, actividades artesanales y comerciales de pequeña escala, según el Índice de Usos. No se permitirá la subdivisión de lotes. Se aceptarán como regularización los lotes existentes menores al normativo. El área libre deberá ser tratada con cobertura vegetal. Los predios ribereños del río Lurín deberán considerarse el área correspondiente al Parque Metropolitano Río Lurín y una Franja de Uso Restringido, a ser definidos.
CH-2 Casas Huerta - 2	Cieneguilla 1ra y 2da etapa, Huertos de Lurín y Villena.	Vivienda Unifamiliar Huertas, Viveros, Actividad Agrícola	2500	80%	2 pisos	Sobre avenidas, se permitirán actividades turísticas y recreativas campasres, actividades artesanales y comerciales de pequeña escala, según el Índice de Usos. No se permitirá la subdivisión de lotes. Se aceptarán como regularización los lotes existentes menores al normativo. Los predios ribereños del río Lurín deberán considerarse el Parque Metropolitano Río Lurín y una Franja de Uso Restringido, a ser definidos. El área libre deberá ser tratada con cobertura vegetal.
CPR Centro Poblado Rural	La Libertad, Inmaculada Concepción, etc.	Vivienda Unifamiliar, Comercio y Servicios de nivel local de pequeña escala, Servicios Turísticos-Recreativos, Servicios Agropecuarios, Actividades productivas propias de la población residente como artesanía, huertas, granjas, etc.	300	40%	2 pisos	Los Centros Poblados Rurales que establezcan establos o granjas comunales en su ámbito, deberán ubicarlos separados de las viviendas y en instalaciones ambientalmente acondicionadas.



TIPO DE ZONA	UBICACIÓN Referencial	USOS	LOTE Mínimo	AREA LIBRE	ALTURA máxima	ESPECIFICACIONES NORMATIVAS
A Agrícola	Terranos agrícolas del Valle	Actividad Agrícola, Pecuaria (granjas) como complemento del uso agrícola Actividades turísticas y recreativas campesinas asociadas a la actividad agrícola, en concordancia con lo señalado para las Unidades de Ordenamiento respectivas en la Ordenanza N° 310-MML				Se permitirá la instalación de granjas en un área que no supere el 30% del área del predio, con obligación de mantener el uso agrícola y la cobertura vegetal en la parcela. Los predios ribereños del río Lurín deberán considerar el área correspondiente al Parque Metropolitano Río Lurín y una Franja de Uso Restringido, a ser definidos. Los predios calificados como Agrícola correspondientes al distrito de Cieneguilla ubicados al Sur del puente vehicular, por su calidad de clima y paisaje, permitirán el uso de vivienda vacacional campestre, debiendo conservar el paisaje rural y la cobertura vegetal en el resto del predio. En estos casos, el área mínima del predio será de 5000 m <sup>2</sup> , la altura máxima de 2 pisos y al área libre mínima de 90%.
AP Agropecuaria	Oda. Cieneguilla	Actividad Pecuaria (granjas, establos) Actividad Agrícola, Viveros, Huertas Servicios de apoyo a la actividad agropecuaria, Vivienda del conductor.				Las instalaciones pecuarias deberán acondicionarse de manera de no generar contaminación ambiental en el entorno.
ZHR Zona de Habitación Recreacional	Franja Litoral Tinajas	Vivienda tipo Club de baja densidad complementada con instalaciones de Club. Vivienda temporal o vacacional en terreno mancomunado	10,000		2 pisos	Los predios ribereños del río Lurín deberán considerar el área correspondiente al Parque Metropolitano Río Lurín y una Franja de Uso Restringido, a ser definidos.
ZIE Zona de Tratamiento Especial	Trapezoidal Valle Bajo del Río Lurín	Tratamiento Especial con fines agropecuarios y recreacionales.	5,000	80%	2 pisos	Se admiten los usos de carácter institucional como monasterio y cementerio ecológico. Los predios ribereños del río Lurín deberán considerar el área correspondiente al Parque Metropolitano Río Lurín y una Franja de Uso Restringido, a ser definidos.
IE Industria Especial	Trapezoidal Valle Bajo del Río Lurín	Localización de establecimientos industriales en las ubicaciones establecidas en el Plano de Zonificación. No se permitirá la localización de industrias contaminantes, peligrosas o que pongan en riesgo la estabilidad del acuífero subterráneo.	El existente	50% Tratada como área verde	9 mts	Corresponde a los predios calificados en los Planos LU-04 y LU-5 de la Ord. N° 310-MML y aquellos cuyo pedimento de cambio de zonificación ha merecido opinión favorable de la Autoridad. Las industrias a localizarse en dichos predios tendrán como máximo las características y niveles operacionales de la Industria Liviana y estarán destinadas preferentemente a actividades relacionadas con el agro. Las industrias a localizarse deberán utilizar en todos los casos tecnologías limpias, que no sean peligrosas ni pongan en riesgo la estabilidad del acuífero subterráneo; que aseguren el tratamiento de sus efluentes y disposición final sin impactos negativos. Todos los establecimientos deberán contar con Estudios de Impacto Ambiental o Programas de Manejo Ambiental y Manejo Ambiental, según corresponda, aprobados por la Autoridad competente. No se admitirán ni regularizarán establecimientos industriales en predios no comprendidos en el Plano de Zonificación de la Cuenca Baja de Lurín.



TIPO DE ZONA	UBICACIÓN Referencial	USOS	LOTE Mínimo	AREA LIBRE	ALTURA máxima	ESPECIFICACIONES NORMATIVAS
CZ	Predios con frente al Eje de la antigua Panamericana Sur	Comercio y Servicios según el Índice de Usos		30%	9 ms.	
E1, E2, E3, E4		Educación Primaria y Secundaria Educación Superior, Universitaria y Post grado	Según requerimiento	Según entorno	Según entorno	Los establecimientos educativos en general mantendrán las características y parámetros del entorno en el cual se localizan.
H1, H2, H3, H4		Pueblo Sanitario, Centro de Salud, Hospital o Clínica	Según requerimiento	Según entorno	Según entorno	Los establecimientos de salud en general mantendrán las características y parámetros del entorno en el cual se localizan.
ZRP		Recreación pública y protección ambiental				Confirmado por los parques y áreas de uso público recreacional.
ZRP - pl		Recreación pública y protección ambiental				Comprende la franja litoral marina confirmada por las playas, las rismas que son de uso público
ZRP - PM	Parque Metropolitano Río Lurín	Recreación pública y protección ambiental				Conformado por el cauce del río y la franja intangible de ancho variable, producto de integrar el cauce del río y la faja marginal (Ordenanza N° 310-MML) La delimitación específica del Parque Metropolitano Río Lurín deberá ser definida coordinadamente entre la Municipalidad Metropolitana de Lima, las Municipalidades Distritales correspondientes y el sector Agricultura y sustentada en trabajo de campo.
OU				Según entorno	Según entorno	Comprende las instituciones públicas existentes en el Área, que por su dimensión requieren ser identificadas en el Plano. Incluye las Zonas Arqueológicas, cuya delimitación precisa será definida en coordinación con el INC.
P1P	Cerros y laderas de pendiente pronunciada.	Protección del paisaje natural, arborización, entorno de protección y seguridad física para áreas ocupadas.				No se permitirá la ocupación con usos urbanos de este territorio.
PTE		Comprende las áreas otorgadas en concesión para extracción de mineral destinado a la fabricación de Cemento				En estas áreas las actividades propias de la extracción de mineral estarán condicionadas a la aplicación de medidas de seguridad física y de protección del medio ambiente, a fin de evitar impactos negativos en las poblaciones de entorno y en las lomas costeras de Atocongo y Yerba Buena, en concordancia con los lineamientos establecidos en la Ordenanza 310-MML. (Art. 9º ítem "d" y Anexo 005)





**ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION CORRESPONDIENTES A LA CUENCA BAJA DEL RÍO LURÍN****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 de Normas 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 no será obligatorio destinar parte o la totalidad del predio a Uso Comercial, pudiendo destinarse el mismo íntegramente al Uso Residencial.

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

B.1 Los predios zonificados con Uso Educativo (E1), o de Salud (H1, H2) serán compatibles con el uso del entorno, sin requerir de Cambio Específico de Zonificación, cuando concluyan sus actividades.

B.2 En las Zonas Residenciales de Densidad Media, como uso complementario a la vivienda, se permitirán en el primer piso de edificaciones unifamiliares, oficinas administrativas y actividades artesanales a pequeña escala, que ocupen hasta un máximo del 35% del área del lote y con las actividades específicas compatibles señaladas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

**C. RELACIONADAS CON ASPECTOS DE CARÁCTER GENERAL**

C.1 La habilitación y edificación de establecimientos Industriales en terrenos calificados como I2 mediante la presente Ordenanza, que antes estuvieron dedicados a usos distintos, estará sujeta a la formulación y aprobación previa del Planeamiento Urbano del sector.

C.2 Los establecimientos industriales localizados y a localizarse en el Trapecio de Lurín, estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- Las actividades industriales deberán corresponder como máximo a las características y niveles operacionales correspondientes a la industria liviana (I2)
- Estudio de Impacto Ambiental favorable aprobado por la autoridad competente para los nuevos establecimientos o Plan de Adecuación y Manejo Ambiental para el caso de las industrias existentes.
- Factibilidad de Servicios de agua, energía eléctrica, tratamiento de efluentes y su eventual disposición final sin impactos negativos.
- Sistema de disposición de desechos sólidos de acuerdo con las normas vigentes específicas para establecimientos industriales.
- Franja perimetral de aislamiento en cada predio, la cual deberá estar libre de edificaciones y tratada como área verde.
- Área libre mínima de 50% dentro de cada lote habilitado, tratada como área verde, predominantemente arborizada.
- Altura máxima de edificación a ser definida como resultado de una evaluación integral, no debiendo superar los 9 mts.

C.3 Los titulares de establecimientos y/o actividades industriales y comerciales, para obtener la aprobación de proyectos y autorizaciones administrativas referidas a la habilitación urbana,



edificación o funcionamiento, deberán acompañar el respectivo Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la autoridad competente. En el proceso de habilitación urbana con fines industriales, adicionalmente deberá presentarse la documentación relacionada con los siguientes aspectos: Estudio de su incidencia en el paisaje y en el medio natural y las previsiones urbano-ambientales correspondientes; y Estudio de la infraestructura necesaria, tales como vías de acceso, estacionamientos, abastecimiento de agua, eliminación de efluentes y residuos y dotación de energía eléctrica.

C.4 Los predios ribereños del río Lurín deberán considerar el área correspondiente al Parque Metropolitano del Río Lurín y la Franja de Uso Restringido paralela a dicho Parque Metropolitano, según las orientaciones generales consideradas en la Ordenanza N° 310-MML. La delimitación precisa será producto de trabajo de campo y será realizada por las Municipalidades Distritales respectivas en coordinación con el sector Agricultura y la Municipalidad Metropolitana de Lima.

C.5 El sector correspondiente a la quebrada de Tinajas está identificado en el Plano de Zonificación como Área de Reserva con fines de futura expansión urbana mediana, en concordancia con las orientaciones establecidas en la Ordenanza N° 310-MML.

C.6 La Zonificación Específica de la Cuenca Baja del Río Lurín que se aprueba mediante la presente Ordenanza desarrolla la Zonificación Generalizada aprobada mediante Ordenanza N° 310-MML. La Zonificación Generalizada no da derecho para la expedición de certificados de zonificación, certificados de parámetros urbanísticos, aprobación de proyectos de habilitación urbana, licencias de construcción, licencias de funcionamiento u otros procedimientos similares.

C.7 La delimitación precisa de las zonas arqueológicas será definida por el Instituto Nacional de Cultura. La ocupación de terrenos ubicados en el entorno de dichas zonas deberá contar con Certificados de Inexistencia de Restos Arqueológicos expedidos por dicha Institución.

#### **D. ESPECIFICACIONES NORMATIVAS SEGÚN ZONIFICACIÓN**

Además de lo señalado en el presente Anexo, son de aplicación las Especificaciones Normativas según tipo de Zonificación, que están indicadas en el Anexo N° 2, Cuadro de Normas de Zonificación.

