



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

ORDENANZA N° 1146

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

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 5 de junio del 2008 el Dictamen N° 119-2008-MML-CMDUVN, de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Aprobó la siguiente:

ORDENANZA
QUE APRUEBA LA ZONIFICACIÓN DEL SECTOR FALTANTE DE LA CUENCA BAJA DEL RÍO LURÍN QUE FORMA PARTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO 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) del sector faltante de la Cuenca Baja del Río Lurín que forma parte de Area de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana. Este Plano de Zonificación no define límites distritales, garantizando todos los derechos adquiridos en las áreas materia de la presente Ordenanza y será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima: www.munlima.gob.pe.

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

Aprobar las Normas de Zonificación de los Usos del Suelo de la Cuenca Baja del Río Lurín que forma parte del Area 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 será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima: www.munlima.gob.pe. Este Cuadro sustituye al aprobado mediante la Ordenanza N° 1117-MML publicada el 12 de enero del 2008.

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

Disponer que las Municipalidades Distritales involucradas elaboren el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para el Area 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 publicada el 12 de marzo del 2001; estas propuestas serán presentadas al Instituto Metropolitano de Planificación para compatibilizarlas y la propuesta final de Índice de Usos será evaluada y aprobada por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza Metropolitana.

ARTICULO 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 Centros de Educación Inicial, Centros de Educación Básica, Comercios Locales, Postas Sanitaria, Áreas 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.

ARTICULO 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 Santa Rosa de Manchay

Establecer como Zona de Reglamentación Especial el sector ubicado en la parte baja de la quebrada de Manchay entre la quebrada Retamal y el área agrícola del Valle de Lurín, señalado en el Plano de Zonificación que se aprueba por la presente Ordenanza, en el cual la Municipalidad de Pachacamac, en coordinación con los propietarios, deberá elaborar un estudio de planeamiento que ordene la futura ocupación de estos territorios de manera integral, considerando aspectos





**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA**

relacionados con los usos del suelo, la vialidad, el equipamiento urbano la factibilidad de servicios, la seguridad física y otros, en el marco de las orientaciones de ocupación y uso de la Ordenanza N° 310-MML, y formule una propuesta específica, en un plazo de ciento ochenta (180) días calendario.

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 7°.- 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 8°.- Aplicación de Normas en los Centros Poblados Rurales

En los Centros Poblados Rurales existentes, calificados a través del Organismo competente en función de lo establecido mediante la Resolución de Alcaldía N° 915 del 22 de abril del año 1985 que aprobó el Capítulo IX: "Centros Poblados Rurales" del Reglamento de Zonificación General de Lima Metropolitana, serán de aplicación las normas de zonificación que le corresponden a la calificación CPR según el Cuadro N° 01: Normas de Zonificación de los Usos del Suelo de la Cuenca Baja del Río Lurín, que se aprueba en la presente Ordenanza y no necesariamente se grafican en el Plano de Zonificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación del área que se aprueba mediante la presente Ordenanza y 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 ciento ochenta (180) días calendarios, las Municipalidades Distritales correspondientes elaboren la Propuesta de Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para el Área de Tratamiento Normativo IV del Distrito, la misma que será revisada y concordada por el Instituto Metropolitano de Planificación de la MML, y será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Garantícese la estabilidad y vigencia del Plano y Normas de Zonificación 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 correspondientes, pudiendo ser reajustados 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 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 del Río 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 del presente artículo.

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:





1146

**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA**

- 1° Los interesados presentarán sus iniciativas a la Municipalidad Distrital.
- 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 la Municipalidad Distrital 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 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 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 emitirá opinión sobre el pedido y lo elevará a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su decisión.

TERCERA.- Dispóngase que en el Area de Tratamiento Normativo IV de la Cuenca Baja del Río Lurín no es 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 la Municipalidades Distritales correspondientes, 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 Especifica que se aprueba mediante la presente Ordenanza desarrolla la Zonificación Generalizada aprobada mediante la Ordenanza N° 310-MML publicada el 12 de marzo del 2001 y complementa lo aprobado mediante la Ordenanza N° 1117-MML publicada el 12 de enero del 2008. 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

10 JUN 2008



JOSE ALBERTO DANOS ORDÓÑEZ
Secretario General del Concejo



LUIS CASTAÑEDA LOSSIO
ALCALDE DE LIMA

ANEXO Nº 2
CUADRO Nº 01
NORMAS DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DE LA CUENCA BAJA DEL RÍO LURÍN
DISTRITOS DE CIENEGUILLA, LURIN Y PACHACAMAC
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
		Franja Litoral	Vivienda Unifamiliar y multifamiliar Bodegas en esquinas Establecimientos de hospedaje	El existente	30%	3 pisos	Se permitirán restaurantes turísticos frente al Malecón con limitación de horarios y previa aceptación de los vecinos
			Conjuntos Residenciales	10,000 m2	50%	5 pisos	La habilitación y edificación de los Conjuntos Residenciales deberá estar sustentada en estudios especializados de Resistencia de Suelos, de Riesgo Físico ante Tsunamis, de Impacto Ambiental, de Solución de Servicios de Agua y Desagüe sin impactos negativos en el litoral, y otros según corresponda.
RDB	Residencial de Densidad Baja	Tinajas (parte 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 m2 y con 50% de Area 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 campestres, 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 considerar 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 campestres, 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 considerar el Parque Metropolitano Río Lurín y una Franja de Uso Restringido, a ser definidos. El área libre deberá ser tratada con cobertura vegetal.
CH-3	Casas Huerta - 3	Casablanca y sector entre Casablanca y Huertos de Villena	Vivienda Unifamiliar Huertas, Viveros, Actividad Agrícola Actividades turísticas y recreativas campestres	5000	90%	2 pisos	Sobre avenidas, se permitirán actividades turísticas y recreativas campestres, servicios agropecuarios, actividades artesanales y comerciales de pequeña escala, que serán precisadas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. Las actividades complementarias como las recreativas y turísticas, podrán ocupar hasta un máximo del 30% del área libre del predio con instalaciones no techadas (losas deportivas, piscinas, etc), debiendo tratar obligatoriamente con cobertura vegetal el resto del área libre. 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.

TIPO DE ZONA		UBICACIÓN Referencial	USOS	LOTE Mínimo	AREA LIBRE	ALTURA máxima	ESPECIFICACIONES NORMATIVAS
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 son núcleos urbanos de vivienda y servicios localizados fuera de las áreas urbanas y conformados por una población no menor de 100 habitantes o 20 familias. Los CPR no podrán desarrollarse fuera del área encerrada en su perímetro reconocido y podrán contar con el equipamiento y la infraestructura básica mínima, de acuerdo a su población. Los Centros Poblados Rurales que establezcan establos o granjas comunales en su ámbito, deberán ubicarlos separados de las viviendas y en instalaciones ambientalmente acondicionadas .
A	Agrícola	Terrenos agrícolas del Valle	'Actividad Agrícola, Pecuaria (granjas) como complemento del uso agrícola Actividades turísticas y recreativas campestres 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 m2, la altura máxima de 2 pisos y al área libre mínima de 90%.
AP	Agropecuario	Qda. 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 Habilitación Recreacional	Franja Litoral y 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.
ZTE	Zona de Tratamiento Especial	Trapezio 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 IE	Trapezio 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 pedido 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

TIPO DE ZONA		UBICACIÓN Referencial	USOS	LOTE Mínimo	AREA LIBRE	ALTURA máxima	ESPECIFICACIONES NORMATIVAS
							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 Adecuación 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.
CV	Comercio Vecinal	Av. Paul Poblet	Comercio y Servicios según Índice de Usos		30%	3 pisos	Se aplica a ambos frentes de la avenida Paul Poblet Lind en el tramo correspondiente al centro poblado de Pachacamac
CZ	Comercio Zonal CZ	Predios con frente al Eje de la antigua Panamericana Sur	Comercio y Servicios según el Índice de Usos		30%	9 mts.	
E1,E2, E3, E4	Educación (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	Salud (H1, H2, H3,H4)		Puesto 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 (Parques)		Recreación pública y protección ambiental				Conformado por los parques y áreas de uso público recreacional.
ZRP - pl	Recreación (Playas)		Recreación pública y protección ambiental				Comprende la franja litoral marina conformada por las playas, las mismas que son de uso público
ZRP - PM	Recreación (Parque Metropolitano)	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	Otros Usos				Según entorno	Según entorno	Comprende las instituciones públicas existentes en el Area, que por su dimensión requieren ser identificadas en el Plano. Incluye las Zonas Arqueológicas, cuya delimitación precisa será definida en coordinación con el INC.
PTP	Protección y Tratamiento Paisajista	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	Protección y Tratamiento Especial		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 del 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)

Nota: El requerimiento de Estacionamiento en Zonas RDM y RDB será de 01 estacionamiento por vivienda. En Zonas CZ y CV, 01 estacionamiento cada 50 m2 de área de venta u oficina.
Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamientos diferentes, para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.