



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDIA

ORDENANZA N° 1086

EL TENIENTE ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA; ENCARGADO DE LA ALCALDIA  
POR CUANTO  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 18 de octubre de 2007, el Dictamen N° 184-2007-MML-CMDUVN, 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 PUNTA HERMOSA, PUNTA NEGRA, SAN BARTOLO, SANTA MARIA DEL MAR Y PUCUSANA QUE FORMAN PARTE DE LAS AREAS DE TRATAMIENTO NORMATIVO I Y IV - BALNEARIOS DEL SUR 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 Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolomé, Santa María del Mar y Pucusana, los cuales forman parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y IV de Lima Metropolitana. 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 para el Área de Tratamiento Normativo IV Área de Tratamiento Especial – Balnearios del Sur, Cuadro N° 01, que como Anexo N° 02 forma parte de la presente Ordenanza.

En el Área de Tratamiento Normativo I serán de aplicación las Normas de Zonificación aprobadas mediante Ordenanza N° 1015-MML publicada el 14 de Mayo de 2007. Cuadro N° 01, Cuadro N° 02 y Cuadro N° 03.

Artículo 3°.- Especificaciones Normativas.

Aprobar las Especificaciones Normativas que como Anexo N° 03 forman parte de la presente Ordenanza y que serán de aplicación en el ámbito señalado en el Artículo Primero.

Artículo 4°.- Plano de Alturas de Edificación.

Disponer que el distrito de Santa María del Mar elabore el plano de alturas de edificación correspondiente a la zona calificada como Residencial de Densidad Media RDM del Área de Tratamiento Normativo IV, teniendo en consideración la visual hacia el mar desde los diferentes ángulos del territorio, la topografía y las edificaciones existentes, el que deberá ser aprobado por Ordenanza Metropolitana.

Artículo 5°.- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Disponer que las Municipalidades Distritales de Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolomé, Santa María del Mar y Pucusana elaboren el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para el Área de Tratamiento Normativo IV, - Balnearios del Sur, el que deberá ser evaluado y aprobado por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza.

En el Área de Tratamiento Normativo I, será de aplicación el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado mediante Ordenanza N° 933-MML, publicada el 05 de mayo de 2006 y complementado mediante Ordenanza N° 1015-MML publicada el 14 de mayo de 2007.

Artículo 6°.- 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,





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDIA

1086

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 7º.- 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 8º.- Zona de Protección y Tratamiento Paisajista.

Prohibir la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PIP) así como de las áreas calificadas como Riesgo Geotécnico RG y las 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 9º.- Zona de Reglamentación Especial del Distrito de Santa María del Mar

Establecer como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) el área ubicada con frente a la Antigua Carretera Panamericana Sur, en parte de la cual, se viene explotando una concesión pecuaria otorgada por el Ministerio de Agricultura, en donde la Municipalidad Distrital en coordinación con los propietarios de los predios deberá realizar un planeamiento integral que defina los usos del suelo y la vialidad así como las condicionantes ambientales para la utilización del suelo en actividades productivas, residenciales y comerciales. Dicho Planeamiento deberá ser revisado y aprobado por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.-

Dispongase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación de los Distritos de Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar y Pucusana, 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.-

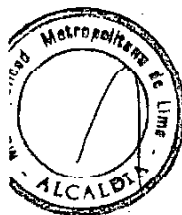
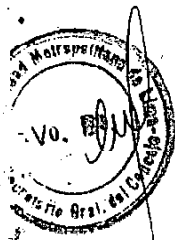
Disponer que en un plazo de 180 días calendario las Municipalidades Distritales de Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar y Pucusana, en coordinación, elaboren la propuesta de Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de los Balnearios del Sur de Lima Metropolitana, el que deberá ser revisado y aprobado por la Municipalidad de Lima Metropolitana mediante Ordenanza.

TERCERA.-

Disponer que un plazo de 180 días calendario la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar elabore el Plano de Alturas correspondiente a la zona Residencial de Densidad Media (RDM) del Area de Tratamiento Normativo IV, teniendo en consideración la visual hacia el mar desde los diferentes ángulos del territorio, la topografía y las edificaciones existentes. Dicha propuesta será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima y previa opinión del Instituto Metropolitano de Planificación, será aprobada mediante Ordenanza Metropolitana.

CUARTA.-

Disponer que un plazo de 180 días calendario la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar en coordinación con los propietarios de los predios elabore el Planeamiento Integral de la zona calificada como Zona de Reglamentación Especial (ZRE), la cual deberá considerar los usos urbanos en el área, respetándose las concesiones otorgadas para uso agropecuario, vías de acceso y otros usos que se





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDIA

1086

consideren necesarios. Dicho planeamiento deberá ser presentado a la Municipalidad Metropolitana de Lima, para que con opinión favorable del Instituto Metropolitano de Planificación sea aprobado mediante Ordenanza.

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 la Municipalidad Distrital correspondiente, pudiendo ser reajustado 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.

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.

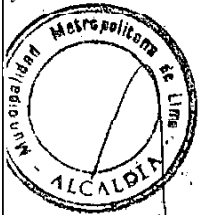
SEGUNDA.-

Establézcase un régimen excepcional de Cambios Específicos de Zonificación que promueva la inversión pública o privada, 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 la Municipalidad Distrital respectiva.
- 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.-

Dispóngase que en los distritos de Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar y Pucusana no son 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.





**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. 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.

**QUINTA.-**

Dispóngase, que todos los Organos Ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de las Municipalidades Distritales de Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar y Pucusana, 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.-**

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 22 OCT 2007



CARMEN PATRICIA JUAREZ GALLEGOS  
Secretaría General del Concejo (o)



MARCO ANTONIO PARRA SANCHEZ  
TENIENTE ALCALDE DE LA  
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ENCARGADO DE LA ALCALDIA



ANEXO Nº 03

**ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION CORRESPONDIENTE A LOS  
DISTRITOS DE PUNTA HERMOSA, PUNTA NEGRA, SAN BARTOLO SANTA MARÍA DEL MAR Y  
PUCUSANA QUE FORMAN PARTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I, y IV 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 La altura máxima de edificación para lotes con frente a malecón será de 2 pisos cuando se trata de malecón peatonal y 3 pisos si es malecón vehicular.
- A.5 La edificación sobre taludes frente al mar deberá respetar 2.5 mts. bajo el nivel del malecón superior y la construcción será en forma escalonada siguiendo la topografía natural.
- A.6 Las Municipalidades Distritales podrán proponer las modificaciones que consideren necesarias al número de estacionamientos señalados en las normas generales las que deberán ser evaluadas y aprobadas por Ordenanza Metropolitana.  
Los requerimientos de estacionamiento para los usos no contemplados en las normas anteriores serán los que se indican en el Cuadro siguiente.

USOS UN ESTACIONAMIENTO POR CADA

- 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 Instituciones y Similares	100 m2 de área Techada
- Locales de Culto	50 m2 de area de culto
- Locales Deportivos	100 espectadores
- Coliseos	60 espectadores

- A.7 En el distrito de San Bartolo, los lotes con doble frente, cuyo frente principal se ubique frente al Malecón Norte (Malecón San Martín) podrán tener una altura máxima de 5 pisos.
- A.8 En el distrito de Punta Hermosa los lotes de las playas Señoritas y Caballeros calificadas como Residencial de Densidad Media (RDM) del Area de Tratamiento Normativo IV, que tienen habilitación urbana aprobada como Residencial de Densidad Alta (R5) ubicadas frente al malecón superior podrán edificar hasta 5 pisos de altura.
- A.9 En los lotes con frente al mar calificados como Residencial de Densidad Media (RDM) del Area de Tratamiento Normativo IV, que colinden con falda de cerro ubicados en la Zona Norte del Balneario de Naplo, distrito de Pucusana, podrá edificarse hasta una altura máxima de 5 pisos.





- A.10. En las zonas calificadas como Zona de Habitación Recreacional (ZHR) del distrito de Santa María del Mar se permitirá hasta veinticinco (25) unidades de vivienda, siempre que se concentren en edificaciones de mayor altura la que estará definida en el Plano de Alturas del distrito según la topografía y la accesibilidad a la zona.

B.

RELACIONADAS CON LAS COMPATIBILIDADES DE USO:

- R 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.

-----

