

Aprueban reajuste integral de la Zonificación de los usos del suelo del distrito de Santa Rosa que forma parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y IV de Lima Metropolitana

ORDENANZA N° 1085

CONCORDANCIAS(1)

EL TENIENTE ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA; ENCARGADO DE LA ALCALDÍA

POR CUANTO:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 18 de octubre de 2007, el Dictamen N° 183-2007-MML-CMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Aprobó la siguiente:

ORDENANZA

QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DEL DISTRITO DE SANTA ROSA QUE FORMA PARTE DE LAS ÁREAS DE TRATAMIENTO NORMATIVO I 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) del Distrito de Santa Rosa, el cual forma 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. (*)

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1522, publicada el 30 abril 2011, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Santa Rosa, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, a la totalidad del terreno calificado como Otros Usos - (OU) a Residencial de Densidad Media (RDM), ubicado en una Ex Área del Estado, Sub Zona C, colindante a la Urbanización Country Club Balneario de Santa Rosa, con acceso por la Carretera Panamericana Norte Km. 42, ingresando por la Av. Alejandro Bertello del Distrito de Santa Rosa.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1524, publicada el 07 mayo 2011, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Santa Rosa, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, a la totalidad del terreno calificado como Otros Usos - Autódromo Santa Rosa "Henry Bradley" (OU) a Residencial de Densidad Media (RDM), ubicado en la Parcelación Semi-rústica Campomar.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1827, publicada el 27 noviembre 2014, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Santa Rosa, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ) para el predio de 32,393.60 m², ubicado en la Autopista Panamericana Norte, altura Km 40.

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

Disponer que para el Área de Tratamiento Normativo IV del distrito de Santa Rosa serán de aplicación las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo correspondiente a los Balnearios del Norte de Lima Metropolitana, aprobadas por Ordenanza N° 1018-MML, publicada el 11 de julio de 2007.

Para el Área de Tratamiento I serán de aplicación las normas 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° 02 forman parte de la presente Ordenanza y que serán de aplicación en el ámbito señalado en el Artículo Primero.

Artículo 4.- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Disponer que la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, formule el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas correspondiente al Área de Tratamiento Normativo IV - Áreas Especiales, el que deberá ser aprobado por Ordenanza Metropolitana.

Para el Área de Tratamiento Normativo I del distrito de Santa Rosa, será de aplicación el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado en la Ordenanza N° 933-MML, publicada el 5 de mayo de 2006 y complementado mediante Ordenanza N° 1015-MML publicada el 14 de mayo de 2007.

Artículo 5.- Plano de Alturas de Edificación.

Disponer que el distrito de Santa Rosa 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 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, 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 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, responsabilizándose a la Municipalidad Distrital respectiva, de su habilitación como área verde y/o deportiva.

Artículo 8.- Zona de Protección y Tratamiento Paisajista

Prohibir la ocupación de áreas de pendiente pronunciada (laderas de cerro) 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

Establecer que la ocupación y edificación de terrenos localizados en pendientes pronunciadas (laderas de cerro), calificados con uso Residencial de Densidad Media (RDM), deberá contar

necesariamente con la aprobación de INDECI.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación del Distrito de Santa Rosa 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 90 días calendario, la Municipalidad Distrital de Santa Rosa remita al Instituto Metropolitano de Planificación, la propuesta del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para el Área de Tratamiento Normativo IV - Áreas Especiales, el que servirá de base para la elaboración del Índice de Usos de los Balnearios del Norte de Lima Metropolitana, el cual deberá ser aprobado mediante Ordenanza Metropolitana.

Tercera.- Disponer que en un plazo de 90 días calendario la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, elabore el Plano de Alturas correspondiente a la zona 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. Dicha propuesta será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima y previa opinión del Instituto Metropolitano de Planificación, será aprobada mediante 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 del Distrito que se aprueba 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 de Santa Rosa, 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 de Santa Rosa, cuando corresponda y de interés metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual deberá cumplirse el siguiente proceso:

1º Los interesados presentarán sus iniciativas a la Municipalidad Distrital de Santa Rosa.

2º 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.

3º 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 el Distrito de Santa Rosa, no sea de aplicación el Artículo 34.2 de la Ordenanza N° 620-MML de fecha 4 de abril de 2004 y el Artículo Primero de la Ordenanza N° 738-MML de fecha 18 de diciembre de 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 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 Órganos Ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, 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

MARCO ANTONIO PARRA SÁNCHEZ
Teniente Alcalde de la
Municipalidad Metropolitana de Lima
Encargado de la Alcaldía

ANEXO N° 02

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION CORRESPONDIENTE AL DISTRITO DE SANTA ROSA QUE FORMA PARTE DE LAS ÁREAS 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 Las alturas de la zona calificada como Residencial de Densidad Media RDM del Area de Tratamiento Normativo IV son las definidas en el Plano de Alturas de Edificación.

A.3 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.4 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.5 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.6 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.

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 área de culto
- Locales Deportivos	100 espectadores
- Coliseos	60 espectadores

B. RELACIONADAS CON LAS COMPATIBILIDADES

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.

Notas finales

1 (Ventana-emergente - Popup)

CONCORDANCIAS A LA ORDENANZA N° 1085

[Ordenanza N° 356-2012-MDSR \(Declaran la intangibilidad e inalienabilidad de terrenos calificados como zonas de protección y tratamiento paisajístico\)](#)