

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

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 4 de octubre de 2007 el Dictamen N° 164-2007-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
DEL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO QUE FORMA 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 Distrito de San Juan de Lurigancho, el cual forma parte del Area 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, www.munlima.gob.pe.

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 el Distrito de San Juan de Lurigancho 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.

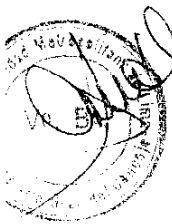
Artículo 4°.- Compatibilidad de Usos de Suelo en Zonas Residenciales y Comerciales.-

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, Areas 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:



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA

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 la Municipalidad Distrital, controlar el cumplimiento del mismo llevando adelante el monitoreo que corresponda.

Artículo 7º.- 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, de su habilitación como área verde y/o deportiva.

Artículo 8º.- 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 9º.- Zona de Expansión Urbana

Establecer como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) el sector del Distrito de San Juan de Lurigancho denominado Villa San Antonio – Quebradas Altas de Canto Grande y Media Luna en el cual la Municipalidad Distrital, en coordinación con las Juntas Vecinales del Sector y los propietarios de predios, deberán formular Estudios Ambientales, de Seguridad Física y de Saneamiento Físico- Legal de la propiedad, así como el Planeamiento Integral que defina los usos urbanos (productivos y no productivos), la localización de equipamientos urbanos y precise y señale los trazos de las vías locales y las vías metropolitanas, en concordancia con la estructura de propiedad del suelo y la configuración vial actual. Dicha propuesta, con la opinión favorable del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.-

Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación del Distrito de San Juan de Lurigancho 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 Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho en coordinación con las juntas vecinales y los propietarios de predios, elabore un estudio con el propósito de resolver el problema de ordenamiento ambiental y urbano del sector calificado como Zona de Reglamentación Especial denominado Villa San Antonio – Quebradas Altas de Canto Grande y Media Luna y formule un planeamiento integral del área definiendo los usos del suelo, equipamiento urbanos y los trazos de vías locales y metropolitanas, los que serán presentados a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación 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 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 San Juan de Lurigancho 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.

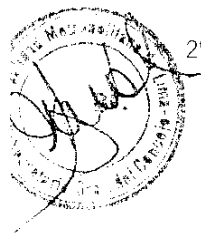
SEGUNDA.-

Establézcase un régimen excepcional de Cambios Específicos de Zonificación que promueva la inversión pública o privada, debidamente sustentados y declarados de interés local por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, 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 San Juan de Lurigancho.
- 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 las Municipalidades Distritales 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.
- 4º 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.
- 5º El Concejo Metropolitano de Lima, de considerarlo conveniente, aprobará el Cambio Específico de Zonificación mediante Ordenanza.
- 6º 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 San Juan de Lurigancho, 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° 736-MML de fecha 18 de diciembre del 2004.



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

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. En el cercado de Lima tal función le corresponderá a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima

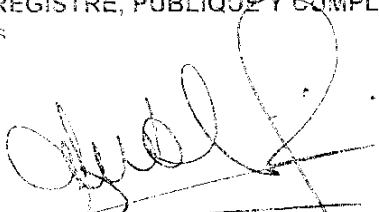

QUINTA.-

Dispóngase, que todos los Órganos Ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, 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


 JOSE ALBERTO DANOS ORDOÑEZ
Secretario General del Consejo



LUIS CASTAÑEDA LOSSIO
ALCALDE DE LIMA

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

ANEXO N° 02

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION CORRESPONDIENTE AL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO QUE FORMA 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 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	36 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

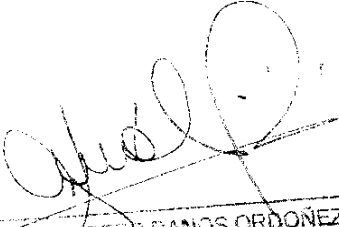

B. RELACIONADAS CON LAS COMPATIBILIDADES DE USO:

- 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 Area 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.



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

- B.3 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.4 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.5 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 Municipalidad Metropolitana de Lima a través del Órgano competente, en coordinación con el Municipio Distrital. No se permitirá la localización de nuevos establecimientos industriales.



~~ALBERTO DANOS ORDÓÑEZ
Secretario General del Concejo~~


~~LUIS CASTAÑEDA LUSSIO
ALCALDE DE LIMA~~