



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

ORDENANZA N° 1084

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 11 de octubre de 2007 el Dictamen N° 181-2007 MML-CMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura; y,

Aprobó la siguiente:

ORDENANZA
QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LOS
DISTRITOS DE SAN JUAN DE MIRAFLORES Y VILLA MARIA DEL TRIUNFO QUE FORMAN 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 los Distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo, los cuales forman parte del Área de Tratamiento Normativo I 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

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 estos distritos 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:

Establecer que 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, 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 5°.- Compatibilidad de Uso de los Aportes del Reglamento Nacional de Edificaciones.-





1084

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

Establecer que 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 6º.- Programa de Adecuación y Manejo Ambiental en Zonas Industriales

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 las Municipalidades Distritales, 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 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.- Ocupación de Laderas de Cerro

Establecer que la ocupación y edificación de terrenos localizados en las laderas de cerros, calificados con uso Residencial de Densidad Media (RDM) y Vivienda Taller (VT), deberá contar necesariamente con la aprobación y regulación de INDECI.

Artículo 10º.- Zona de Reglamentación Especial Rinconada de Pamplona Alta

Establecer como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) el sector del Distrito de San Juan de Miraflores denominado Rinconada de Pamplona Alta 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 de la Municipalidad de San Juan de Miraflores y del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

Artículo 11º.- Zona de Reglamentación Especial de Villa María del Triunfo

Establecer como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) los sectores ubicados en la zona alta del Asentamiento Poblacional José Carlos Mariátegui y la zona colindante con el Cementerio Virgen de Lourdes, del Distrito de Villa María del Triunfo que se señalan en el Plano que se aprueba, en los cuales la Municipalidad Distrital, en coordinación





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

con las Juntas Vecinales de los Sectores y los propietarios de predios, deberá formular Estudios Ambientales, de Seguridad Física y 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 de la Municipalidad de Villa María del Triunfo y del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

Artículo 12º.- Area Concesionada para Extracción Minera

Establecer como Zona de Protección y Tratamiento Especial (PTE) el área ubicada en el Distrito de Villa María del Triunfo que se señala en el Plano de Zonificación que se aprueba por la presente Ordenanza, área que se encuentra concesionada para la extracción de minerales, en la que se permite dicha extracción, en la que se debe cumplir con los dispositivos legales sectoriales vigentes sobre seguridad y protección del medio ambiente. Area que cuenta con una franja de amortiguamiento, indicada en el Plano de Zonificación que se aprueba. No se permitirá el uso residencial

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.-

Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación de los Distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo 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 Miraflores en coordinación con las juntas vecinales y los propietarios de predios, elaboren un estudio con el propósito de resolver el problema ambiental, de salubridad y seguridad física del sector calificado como Zona de Reglamentación Especial denominado Rinconada de Pamplona Alta 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.

TERCERA.-

Dispóngase que en un plazo de 180 días calendario la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo e., en coordinación con las juntas vecinales y los propietarios de predios, elaboren un estudio con el propósito de resolver el problema ambiental, de salubridad y seguridad física de los sectores calificados como Zona de Reglamentación Especial localizados en la zona alta del Asentamiento José Carlos Mariátegui y la zona colindante al Cementerio Virgen de Lourdes, y formulen 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.





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

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 Distritales de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo, 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 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 las Municipalidad Distritales de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo, cuando corresponda, y de interés metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual deberá cumplirse el siguiente proceso:

- 1° Los interesados presentarán sus iniciativas a la Municipalidad Distrital correspondiente.
- 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





1084

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA

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 San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo, 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° 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 éstos 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 Organos Ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de las Municipalidades Distritales de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo, 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,

JOSE ALBERTO DANOS OJEDA
Secretaría General del Consejo

MARIO ANTONIO PARRA SARMIENTO
TENIENTE ALCALDE DE LA
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ENCARGADO DE LA ALCALDIA



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

1084

ANEXO N° 02

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION CORRESPONDIENTE A LOS DISTRITOS DE SAN JUAN DE MIRAFLORES Y VILLA MARÍA DEL TRIUNFO QUE FORMAN 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.



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 DE USO:



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

- 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.
- 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 correspondientes al nivel I1 y a los plazos que defina la MML a través del órgano competente, en coordinación con el Municipio Distrital. No se permitirá la localización de nuevos establecimientos industriales.

