



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

ORDENANZA N° 1099

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

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 30 de noviembre de 2007 el Dictamen N° 229-2007-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 ATE, CHACLACAYO Y LURIGANCHO-CHOSICA QUE FORMAN PARTE DE LAS AREAS DE TRATAMIENTO NORMATIVO I, II 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) de los distritos de Ate, Chaclacayo y Lurigancho-Chosica, los cuales forman parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I, II 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.

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

Aprobar las Normas Generales de Zonificación para el Area de Tratamiento Normativo IV Area de Tratamiento Especial - Valle del Rimac, Cuadro N° 01, que como Anexo N° 02 forma parte de la presente Ordenanza.

Para el Area de Tratamiento Normativo I serán de aplicación las Normas de Zonificación aprobadas por Ordenanza N° 1015-MML publicada el 14 de Mayo del 2007 Cuadros N° 01, 02 y 03.

Para el Area de Tratamiento Normativo II serán de aplicación las Normas de Zonificación Residencial y Comercial aprobadas mediante Ordenanza N° 1076 - MML, publicada el 8 de Octubre de 2007 y para la Zonificación Industrial el Cuadro N° 06, Anexo N° 07 aprobado por Ordenanza N° 1015-MML.

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

Disponer que las Municipalidades Distritales de Lurigancho-Chosica y Chaclacayo elaboren el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para el Area de Tratamiento Normativo IV, el que deberá ser evaluado y aprobado por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza.

En las Areas de Tratamiento Normativo I y II serán de aplicación los Índices de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobados mediante Ordenanza N° 933-MML, publicada el 05 de Mayo del 2006, complementada mediante Ordenanza N° 1015 publicada el 14 de Mayo de 2007 y Ordenanza N° 1015 -MML publicada el 14 de Mayo de 2007 respectivamente.

Artículo 5°.- Zona Monumental de Chosica

Disponer que la Municipalidad de Lurigancho-Chosica, en coordinación con el Instituto Nacional de Cultura INC, elabore la reglamentación especial que será de aplicación en la zona delimitada y calificada por el INC como Zona Monumental, las cuales deberán ser presentadas a la Municipalidad Metropolitana de Lima, para que con opinión del IMP sean aprobadas mediante Ordenanza.





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

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°.- 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 8°.- 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 9°.- Locales Comunes Construidos en Zonas de Recreación Pública

Establecer que los Centros de Educación Inicial, Locales Comunes, Centros de Culto Religioso y otros Equipamientos Comunes 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 10°.- Zona de Protección y Tratamiento Paisajista

Prohibir la ocupación (habilitación y edificación) en áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como en 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 se permitirá única y exclusivamente arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

Artículo 11°.- Ocupación de Quebradas y Laderas

Establecer que la ocupación y edificación de terrenos localizados en las quebradas y laderas de Cerro en los distritos de Ate, Lurigancho-Chosica y Chaclacayo, calificados con uso Residencial de Densidad Media (RDM) y Vivienda Taller (VT), por la presencia de riesgo geotécnico, deberán contar necesariamente con la aprobación y regulación de INDECI.

Artículo 12°.- Ocupación Zonas Colindantes al Margen del Río Rímac

Disponer que la habilitación urbana en zonas calificadas como Residencial de Densidad Media RDM que colinden con la faja marginal correspondiente al Río Rímac, deberán contar necesariamente con la aprobación de INDECI.

Artículo 13°.-

Establecer que los locales comerciales, que se localicen en zonas calificadas como Residencial de Densidad Media RDM y que a la fecha cuenten con Licencia de Funcionamiento, podrán mantener su





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

uso hasta que cese la actividad o cambie de giro. En este último caso solo se permitirán aquellos usos señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, compatibles con la calificación Residencial de Densidad Media RDM.

Artículo 14º.- Zona de Reglamentación Especial Fundo Nievería

Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE – 1 el área correspondiente al ex fundo Nievería del distrito de Lurigancho-Chosica que presenta problemas en su topografía debido a la extracción de arcilla para la elaboración de ladrillos, lo cual dificulta la ocupación para uso urbano, en la que la Municipalidad Distrital de Lurigancho-Chosica, en coordinación con los propietarios de los predios, deberá realizar un estudio de Impacto Ambiental y Seguridad Física y el Planeamiento Integral que permita definir las posibilidades de ocupación, factibilidad de tendido de redes de servicios, esquema de vías y usos del suelo, el que con opinión del IMP deberá ser aprobado mediante Ordenanza Metropolitana.

Artículo 15º.- Zona de Reglamentación Especial Centro Poblado Santa María de Huachipa

Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE – 2 el área correspondiente a la Lotización Semirústica La Capitana localizada en el Centro Poblado Menor de Santa María de Huachipa, distrito de Lurigancho-Chosica, por tratarse de una zona de usos diversificados e incompatibles como Residenciales e Industriales, en la que la Municipalidad del Centro Poblado Menor de Santa María de Huachipa, con la participación de la población organizada y las instituciones correspondientes, deberá elaborar un estudio integral que permita definir la vocación futura del área sea esta residencial o industrial y formular un Planeamiento Integral que comprenda el Acondicionamiento Ambiental, la Zonificación de los usos del Suelo y Esquemas Viales, el cual con opinión de la Municipalidad Distrital de Lurigancho-Chosica, deberá ser presentado a la Municipalidad Metropolitana de Lima el que con opinión del IMP, deberá ser aprobado mediante Ordenanza Metropolitana.

Artículo 16º.- Zona de Reglamentación Especial Planta de Tratamiento SEDAPAL

Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE – 3 el área señalada por SEDAPAL para la localización de una Planta de Tratamiento de Agua Potable para Lima Metropolitana en la cual SEDAPAL deberá concretar la compra de los predios necesarios para la instalación de la Planta mencionada por ser de necesidad e interés de la ciudad.

Artículo 17º.- Zona de Reglamentación Especial Asentamientos Humanos Municipales

Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE – 4 el área de los Asentamiento Municipales del distrito de Ate localizados en laderas de pendiente pronunciada en donde la Municipalidad Distrital en coordinación con INDECI y los organismos competentes deberá formular un estudio de riesgo y vulnerabilidad física, así como de accesibilidad y usos del suelo, el cual deberá ser presentado a la Municipalidad Metropolitana de Lima el que con opinión del IMP deberá ser aprobado mediante Ordenanza.

Artículo 18º.- Zona de Reglamentación Especial Lotización El Descanso

Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE – 5 el área conformada por la Lotización Semirústica El Descanso localizada en el distrito de Ate en la cual la Municipalidad Distrital de en coordinación con los propietarios de los predios deberá mediante un estudio, definir la vocación de uso del suelo y la vialidad de acuerdo con el interés del distrito y de la población del entorno. Dicha propuesta deberá ser presentada a la Municipalidad metropolitana de Lima para que con opinión del IMP sea aprobada mediante Ordenanza.

Artículo 19º Zona de Reglamentación Especial Programa de Vivienda del Poder Judicial

Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE – 6 el área localizada en la zona de Huaycoloro, en la AV. Central, Sub lote 01, Huachipa, Distrito de Lurigancho-Chosica, destinado a la construcción de viviendas a favor de los beneficiarios a los que aluden los Decretos Supremos N° 002 – 2002 – JUS y N° 005 – 2002 – JUS. en la cual para ser factible la localización residencial deberán respetarse las siguientes condicionantes en la habilitación urbana:





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

1099

- El frente de lote, sobre la Av. Chosica o Central deberá respetar la sección normativa correspondiente (40 mts) por ser una vía colectora considerada en el Sistema Vial Metropolitano
- En el extremo lateral izquierdo del lote que colinda con uso industrial deberá exigirse dentro del lote un retiro mínimo de 10 metros lineales el cual deberá ser arborizado como aislamiento y protección y una vía local cuya sección será la correspondiente a una vía local residencial.
- En el fondo del lote deberá respetarse el derecho de vía de la línea férrea existente a la que deberá adicionarse un retiro mínimo de 5 mts arborizado y una vía cuya sección será la correspondiente a una vía local residencial.
- En el extremo lateral derecho, deberá respetarse la franja de protección correspondiente a los cables de media tensión y luego una vía local adicional a la existente, cuya sección será la correspondiente a una vía local residencial.
- Los parámetros para la edificación y habilitación urbana serán los correspondientes a la zona Residencial de Densidad Media RDM del Area de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana.

Artículo 20º.- Zona de Santa Clara, Distrito de Ate

Disponer que en la zona de Santa Clara, localizada en el Distrito de Ate, delimitada por la Carretera Central, Av. La Estrella, Av. Santa Rosa, Av. San Alfonso, Av. José Quiñónez, Av. Acapulco, Laderas de Cerro, Av. El Sol y Av. Huanchihuaylas, que se indica en el Plano de Zonificación que se aprueba por la presente Ordenanza, con la finalidad de promover el uso residencial se permitirá la edificación de conjuntos residenciales en lotes iguales o mayores a 1600 m2 con una altura máxima de 8 pisos.

Artículo 21º.- Zonas de Recreación y Concesiones Mineras

Establecer que en las Concesiones Mineras que se ubican en zonas calificadas como Zona de Recreación Pública ZRP y que se encuentran actualmente en explotación, podrán seguir operando hasta el término de su concesión. Al término el área explotada será exclusivamente de uso de recreación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.-

Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación de los Distritos de Ate, Chaclacayo y Lurigancho-Chosica, 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 la Municipalidad Distrital de Lurigancho-Chosica, con la participación de las organizaciones institucionales y vecinales correspondientes, elabore el un estudio de Impacto Ambiental y Seguridad Física y el Planeamiento Integral en la zona de Huachipa – Ex Fundo Nievería que permita definir las posibilidades de ocupación, factibilidad de tendido de redes de servicios, la vocación del área, esquema de vías y usos del suelo, el que deberá ser presentado a la Municipalidad Metropolitana de Lima, para que con opinión del IMP sea aprobado por Ordenanza.

TERCERA.-

Disponer que, en el marco del Reajuste Integral de Zonificación de Lima Metropolitana, en un plazo de 180 días calendario la Municipalidad del Centro Poblado Menor de Santa María de Huachipa con la participación de las organizaciones institucionales y vecinales correspondientes, elabore el estudio ambiental, de usos del suelo y vialidad de la zona de la Lotización La Capitana, y con opinión de la





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

Municipalidad Distrital de Lurigancho-Chosica, presente a la Municipalidad Metropolitana de Lima la propuesta de Zonificación de los Usos del Suelo y de Vialidad para que con opinión del IMP sea aprobada mediante Ordenanza.

CUARTA.-

Disponer que un plazo de 180 días calendario la Municipalidad Distrital de Ate en coordinación con los propietarios de los predios de la Urbanización Semirústica El Descaso, elabore el Planeamiento Integral que permita definir la vocación de uso de la zona, así como los usos del suelo y el esquema de vías correspondiente, el que deberá ser presentado a la Municipalidad Metropolitana de Lima para que con opinión del IMP sea aprobado por Ordenanza.

QUINTA.-

Disponer que en un plazo de 180 días calendarios, la Municipalidad Distrital de Ate en coordinación con INDECI y otros organismos competentes elabore un estudio de riesgo y vulnerabilidad física, de accesibilidad y de usos del suelo de la zona calificada como ZRE donde se localizan asentamientos humanos en laderas de pendiente pronunciada. Dicho estudio deberá ser presentado a la Municipalidad Metropolitana de Lima, para que con informe del IMP sea aprobado por Ordenanza Metropolitana.

SEXTA.-

Disponer que en un plazo de 180 días calendarios la Municipalidad Distrital de Lurigancho-Chosica, en coordinación con el Instituto Nacional de Cultura INC elabore la reglamentación especial que será de aplicación en la zona delimitada y calificada por el INC como Zona Monumental, las cuales deberán ser presentadas a la Municipalidad Metropolitana de Lima, para que con opinión del IMP, sean aprobadas mediante Ordenanza.

SETIMA.-

Establecer un plazo de 180 días calendario para que SEDAPAL concrete la compra de los predios faltantes para completar el área requerida para la Planta de Tratamiento. Vencido este plazo los predios involucrados asumirán la calificación Residencial de Densidad Muy Baja RDMB predominante en el entorno.

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 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 Especificos de Zonificación, promulgadas con anterioridad a la presente Ordenanza tienen plena vigencia hasta el Plazo establecido en el Primer Párrafo del presente artículo.





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

1099

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 Ate, Chaclacayo y Lurigancho-Chosica, 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 Ate, Chaclacayo y Lurigancho-Chosica, 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



1099

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

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



CARMEN PATRICIA JUAREZ GALLARDO
Secretaría General del Concejo (e)



LUIS CASTAÑEDA LOSSIO
ALCALDE DE LIMA

ANEXO Nº 02
CUADRO Nº 01 NORMAS DE ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DEL VALLE DEL RIMAC
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO IV

CODIGO	ZONA	USOS DEL SUELO	ESPECIFICACIONES NORMATIVAS	Lote Mínimo	Altura Máxima	Area Libre	Estacionamientos
RDM	Residencial de Densidad Media	Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar y Conjuntos Residenciales. Establecimientos de Hospedaje y Restaurantes Turísticos. Uso comercio local frente a avenidas. Se admiten los usos señalados en el Índice de Usos	Se admitirá 4 pisos frente a parques, avenidas y conjuntos residenciales	120 m2 (Unifamiliar) 180 m2 (Multifamiliar) 1600m2 (conjuntos)	3 pisos 4 pisos (conjunto)	30% (Unifam.) 40% (Multifam.) 60% (Conjunto)	1 cada 2 viv.
		En zonas de laderas se admitirá únicamente Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar. Se admiten los usos señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. Se admitirán los equipamientos urbanos necesarios al uso residencial.	Se deberá considerar una zona de protección en los cauces de huaycos, donde no se permitirá ninguna edificación. La localización de asentamientos en esta zona deberá contar necesariamente con opinión favorable de INDECI	120 m2 (Unifamiliar) 180 m2 (Bifamiliar)	3 pisos	30%	1cada 2 viv.
RDB	Residencial de Densidad Baja	Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar y Conjuntos Residenciales. Establecimientos de Hospedaje y Restaurantes Turísticos frente a avenidas. Usos señalados en el Índice de Usos	Se admitirá hasta 3 pisos y multifamiliares frente a parques y avenidas y en conjuntos residenciales. En el Distrito de Chaclacayo la localización de establecimientos de hospedaje y restaurantes turísticos será definida por la Municipalidad Distrital y establecida en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.	300m2 (unifam.) 450 (Multifam) 1600 (Conjunto)	2 pisos y azotea	40% (Unifam) 50% (Multifam) 60% (Conjunto)	1 cada Viv.
RDMB	Residencial de Densidad Muy Baja	Vivienda Unifamiliar y Vivienda en Condominio. Vivienda Huerta, Vivienda de Campo. Establecimientos de Hospedaje, Restaurantes Turísticos, Campestres y Recreos. Viveros y actividades agrícolas. Comercio local frente a avenidas	El área libre deberá ser tratada con cobertura vegetal. En la Urb. Los Condores solo se permitirá vivienda unifamiliar, vivienda en condominio y establecimientos de hospedaje	2500 m2 (unifamiliar) 10,000m2 (Condominio)	2 pisos	80%	1 cada viv.
	Comercio Zonal	Comercio y servicios señalados en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas. Uso Compatible: Residencial de Densidad Media RDM	Se permitirá utilizar el 100% del lote con uso residencial	Existente o según proyecto	4 pisos	30% solo para viviendas	1x50m2
	Comercio Vecinal	Comercio y servicios señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas	Se permitirá utilizar el 100% del lote con uso residencial	Existente o Según proyecto	3 pisos	30% solo para viviendas	1x50m2
14	Industria Pesada Básica	Industrias señaladas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas	Solo se permitirán las industrias que ya se encuentran instaladas. El área libre debe ser tratada con cobertura verde y arborización.	Según proyecto	15 mts	50%	1 por cada 6 personas empleadas
13	Gran Industria	Industrias señaladas en el Índice de usos para la Ubicación de Actividades Urbanas	El área libre debe ser tratada con cobertura verde y arborización	2500 m2	15 mts	50%	1 por cada 6 personas empleadas
12	Industria Liviana	Industrias señaladas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas	El área libre debe ser tratada con cobertura verde y arborización	1000 m2	15 mts	50%	1 por cada 6 personas empleadas

II	Industria Elemental y Complementaria	Industrias señaladas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas	El área libre debe ser tratada con cobertura verde y arborización	300 m2	15 mts	30%	1 por cada 6 personas empleadas
ZHR	Zona de Habitación Recreacional	Vivienda tipo club de baja densidad con área y servicios comunes complementada con instalaciones de club. Vivienda temporal o vacacional. Clubes, centros de esparcimiento, parques de diversiones, Hoteles vacacionales (resort), centros deportivos, academias deportivas, restaurantes campestres, restaurantes turísticos, centros de convenciones, centro cultural - turístico, zoológico, jardín botánico, museos.	Para vivienda: Densidad: 25 Viv/há ó 125 Hab/há. Área Ocupada por Vivienda 40% Área ocupada con recreación activa 20% otros usos: ocupada máxima 20%	Para uso recreacional y otros: 5,000 m2 Para Vivienda: 10,000 m2	2 pisos	60%	Según proyecto
	Recreación Pública	Recreación pasiva: Jardines, miradores, áreas verdes, plazas, parques, espectáculos al aire libre. Recreación activa: losas deportivas diversas, piscinas, servicios complementarios. Conservación de paisaje natural, tratamiento de forestación, jardinería, mobiliario urbano y tratamiento de espacios libres.	No se permitirán edificaciones que no sean de uso público ni edificaciones permanentes. Las especificaciones para los Parques Metropolitanos de Cajamarquilla y Lineal del Río Rimac serán las resultantes del proyecto.	-----	-----	-----	-----
ZRE	Reglamentación Especial	A definir de acuerdo a estudio específico	A definir por estudio específico				
E1-E2-E3	Equipamiento Educativo	Centros de Educación Primaria, Secundaria, Técnica y Superior Universitaria	Podrán localizarse también en zonas RDM y RDB	Según proyecto	Según entorno		Según proyecto
	Equipamiento de Salud	Postas Médicas o Puestos Sanitarios, Centros de Salud	Podrán localizarse además en zonas RDM y RDB	Según proyecto	Según entorno		Según proyecto
OU	Otros Usos	Locales de Administración y Servicios Públicos, Seguridad, Militares, Locales Institucionales, Comunes, de Culto, Terminal de Transporte Público, Zonas Arqueológicas, Locales de Espectáculos masivos.	Los terrenos calificados como OU solo serán destinados al uso específico para el cual están previstos	Según proyecto	Según entorno		Según proyecto
	Protección y Tratamiento Paisajista	Conservación del paisaje natural, miradores, caminos, tratamiento con vegetación, forestación y jardinería	No se permitirán edificaciones				
	Riesgo Geotécnico	Protección de cauces de huaycos. Tratamiento paisajista y de protección de taludes y terrazas. Campos deportivos sin instalaciones ni tribunas	No se permitirán edificaciones				

Notas:

- En el área calificada como Zona Monumental deberá aplicarse los parámetros normativos señalados por el INC
- En las zonas RDM se permitirá vivienda unifamiliar en cualquier lote existente igual o superior a 90 m2
- En las zonas residenciales RDM se permitirá el uso complementario de comercio a pequeña escala y talleres artesanales que se encuentren señalados en el Índice de Usos hasta un área máxima de 30m2
- Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento distintos a lo señalado en el presente cuadro, para su ratificación por la MML
- En las Zonas RDM se permitirán actividades comerciales menores que se encuentren señaladas en el Índice de Usos, en lotes en esquina hasta un máximo de 30 m2.
- Muchos de los aportes para equipamientos urbanos dejados por la habilitación urbana por su magnitud, no han sido graficados, sin embargo no podrán ser utilizados para otro fin que no sea el especificado ni podrán ser materia de desafectación de uso.
- El área libre considerada en la calificación industrial deberá ser de aplicación en la edificación y habilitación de establecimientos industriales a partir de la aprobación de la presente propuesta.



ANEXO N° 03

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION CORRESPONDIENTE A LOS DISTRITOS DE ATE, CHACLACAYO Y LURIGANCHO-CHOSICA QUE FORMAN PARTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I, II 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 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 En las Zonas de Habilitación Recreacional ZHR, que la Municipalidad distrital determine, se permitirá la localización de condominios de uso residencial con una densidad máxima de 20 unidades de vivienda, en lotes iguales o mayores a 10,000 m², con un área libre de 70%.
- A.7 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 m ² de área de venta
Tiendas de Autoservicio	100 m ² de área de venta
Mercados	35 puestos
Cines, teatros y locales de Espectáculos	30 butacas
Locales Culturales, Clubes Instituciones y Similares	100 m ² de área Techada
Locales de Culto	50 m ² de área de culto
Locales Deportivos	100 espectadores
Coliseos	60 espectadores

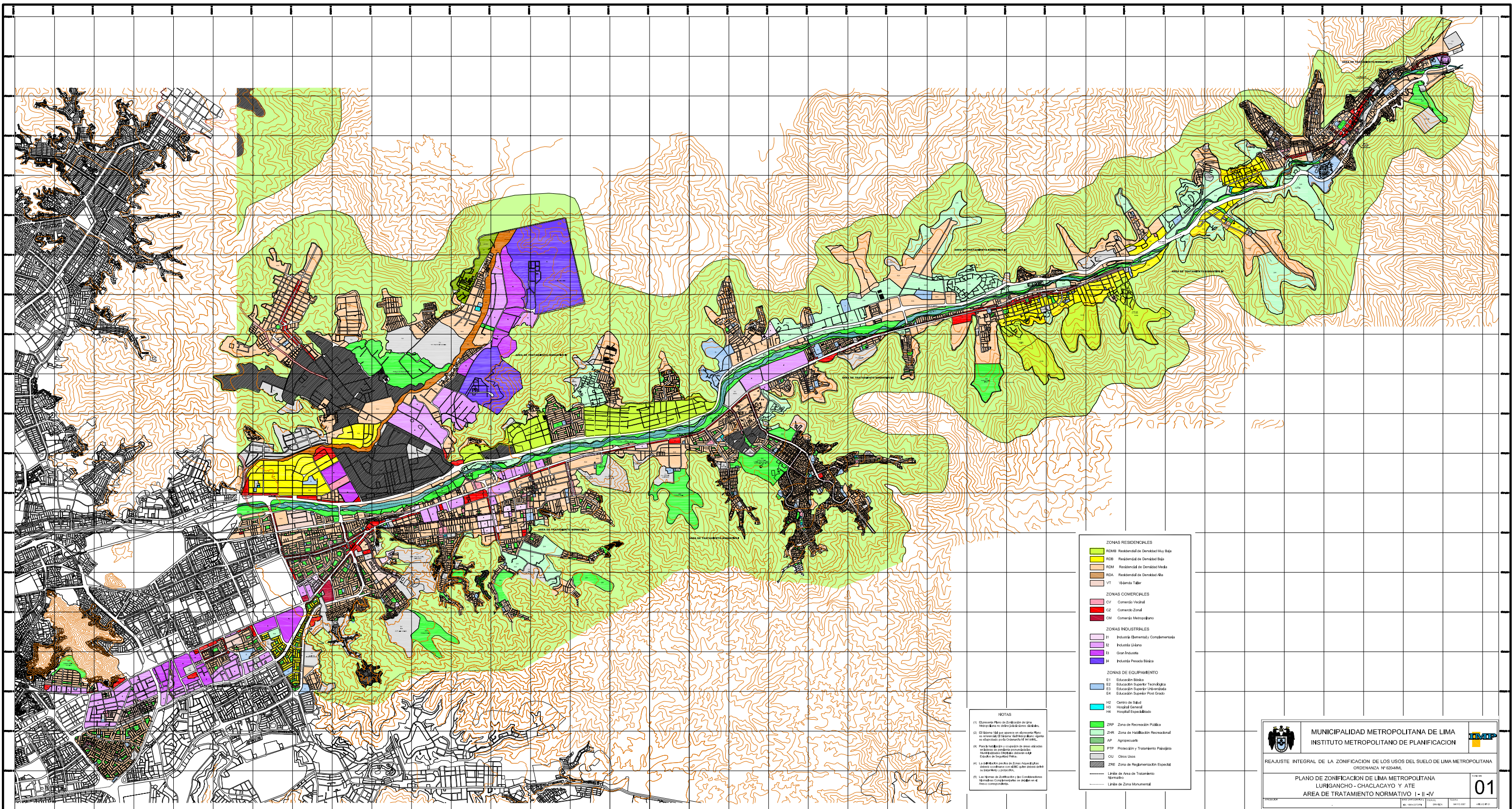
B. RELACIONADAS CON LAS COMPATIBILIDADES DE USO:



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 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.
- 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.





NOTAS

(1) El presente Plano de Zonificación de Lima Metropolitana es de carácter técnico y no tiene efecto de ley.

(2) El presente Plano de Zonificación de Lima Metropolitana es de carácter técnico y no tiene efecto de ley.

(3) Para la implementación y ejecución de áreas afectadas por el presente Plano de Zonificación, se deberá considerar el presente Plano de Zonificación y el Plano de Ordenamiento Territorial de Lima Metropolitana.

(4) La delimitación de las Zonas de Equipamiento deberá considerarse con el Plano de Ordenamiento Territorial de Lima Metropolitana.

(5) Las Normas de Zonificación y sus Condiciones Normativas Complementarias se publicarán en el Anexo correspondiente.

ZONAS RESIDENCIALES	
[Color]	RDMB Residencial de Densidad Muy Baja
[Color]	RDB Residencial de Densidad Baja
[Color]	RDM Residencial de Densidad Media
[Color]	RDA Residencial de Densidad Alta
[Color]	VT Vivienda Taller
ZONAS COMERCIALES	
[Color]	CV Comercio Vecinal
[Color]	CZ Comercio Zonal
[Color]	CM Comercio Metropolitano
ZONAS INDUSTRIALES	
[Color]	I1 Industria Elemental y Complementaria
[Color]	I2 Industria Urbana
[Color]	I3 Gran Industria
[Color]	I4 Industria Pesada Básica
ZONAS DE EQUIPAMIENTO	
[Color]	E1 Educación Básica
[Color]	E2 Educación Superior Tecnológica
[Color]	E3 Educación Superior Universitaria
[Color]	E4 Educación Superior Post Grado
[Color]	H2 Centro de Salud
[Color]	H3 Hospital General
[Color]	H4 Hospital Especializado
[Color]	ZRP Zona de Recreación Pública
[Color]	ZRR Zona de Rehabilitación Recreacional
[Color]	AP Aparcamiento
[Color]	PTP Protección y Tratamiento Paisajístico
[Color]	OU Otros Usos
[Color]	ZRE Zona de Regulación Especial
[Color]	Límite de Área de Tratamiento Normativo
[Color]	Límite de Zona Monumental

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
 INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACION

REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA
 ORDENANZA N° 620-AM/L

PLANO DE ZONIFICACION DE LIMA METROPOLITANA
 LURIGANCHO - CHACLACAYO Y ATE
 AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I - II - IV

01