

ORDENANZA N° 1015

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

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 19 de abril de 2007, los Dictámenes de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura Nos. 070-2006-MML-CMDUVN y 018-2007-MML-CMDUVN;

Aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LOS DISTRITOS DE SAN MARTÍN DE PORRES, INDEPENDENCIA, COMAS, Y LOS OLIVOS Y DE UNA PARTE DEL DISTRITO DEL RIMAC QUE SON PARTE DE LAS AREAS DE TRATAMIENTO NORMATIVO I Y II 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 Martín de Porres, Independencia, Comas y un sector de los distritos de Los Olivos y Rímac, que son parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana y de un sector del distrito de Los Olivos que forma parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana. Este Plano de Zonificación no define límites distritales.

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

Aprobar las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, las que se señalan en: Cuadro N° 01: Resumen de Zonificación Residencial (Anexo N° 02); Cuadro N° 02: Resumen de Zonificación Comercial (Anexo N° 03); y el Cuadro N° 03: Resumen de Zonificación Industrial (Anexo N° 04).

Aprobar las Normas Generales de Zonificación para el Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana contenidas en: Cuadro N° 04: Resumen de Zonificación Residencial (Anexo N° 05); Cuadro N° 05: Resumen de Zonificación Comercial (Anexo N° 06) y el Cuadro N° 06: Resumen de Zonificación Industrial (Anexo N° 07).

Aprobar las Especificaciones Normativas de la Zonificación, que como Anexo N° 08, forma parte de la presente Ordenanza y que serán de aplicación en el ámbito señalado en el Artículo Primero.

Artículo 3°.- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas

Aprobar el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana, que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 09. Para el Área de Tratamiento Normativo I 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.

Artículo 4°.- Modificación del Índice de Usos del Área de Tratamiento Normativo I

Precisar que en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, aprobado por Ordenanza N° 933-MML, la actividad del rubro 15.1-1-01 Actividades de Matanza – Camales, referida a animales menores (aves, conejos, cuyes), podrá tener ubicación Conforme en Zonas Industriales Industria Elemental y Complementaria (I1), Industria Liviana (I2) y Gran Industria (I3), siempre y cuando cumplan con los requerimientos establecidos en el Decreto Supremo N° 019-2003-AG, que aprueba el Reglamento Sanitario para el Acopio y Beneficio de Aves para Consumo.

Modificar la Clave y Notas del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado por Ordenanza N° 933-MML, publicada el 05 de Mayo del 2006, según se indica en el Cuadro N° 07 que como Anexo N° 10 forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 5°.- 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 el equipamiento urbano existente, así como 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 6°.- Compatibilidad de Uso de los Aportes del Reglamento Nacional de Edificaciones

Los aportes para Recreación Pública y Servicios Públicos Complementarios transferidos a la Municipalidad Distrital correspondiente, que resultan 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 7°.- 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.

Artículo 8°.- 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, responsabilizándose a la Municipalidad Distrital respectiva, de su habilitación como área verde y/o deportiva.

Artículo 9°.- 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 de 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 10°.- 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 del Instituto Nacional de Defensa Civil – INDECI.

Artículo 11°.- Zona de Reglamentación Especial del Sector del Ex fundo Chacra Cerro Alto

Establecer como Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1), el Sector del ex fundo Chacra Cerro Alto, delimitado por la Carretera Canta – Callao (Chillón – Trapiche), la Avenida San Juan, el Río Chillón y el límite distrital con Carabayllo, en el cual la Municipalidad Distrital de Comas, en coordinación con las Juntas Vecinales del Sector y los propietarios de predios, deberá formular un Planeamiento Integral que defina 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. Deberá considerarse asimismo, la faja marginal del río Chillón delimitada por el Ministerio de Agricultura, la cual se calificará como Zona de Recreación Pública. Dicha propuesta, con la opinión favorable de la Municipalidad de Comas y del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

Artículo 12°.- Zona de Reglamentación Especial del Sector del Ex Fundo Chacra Cerro Bajo

Establecer como Zona de Reglamentación Especial (ZRE-2) el sector del ex fundo Chacra Cerro Bajo, delimitado por la Carretera Canta – Callao (Chillón – Trapiche), la Avenida Gerardo Unger, el Río Chillón y la Avenida San Juan, en el cual la Municipalidad Distrital de Comas, en coordinación con las Juntas Vecinales del Sector y los propietarios de predios, deberán formular un Planeamiento Integral que defina la vocación funcional del área, los mecanismos de gestión, los usos del suelo y el trazo de las vías locales y las vías metropolitanas. Deberá considerarse asimismo, la faja marginal del río Chillón delimitada por el Ministerio de Agricultura, la cual se calificará como Zona de Recreación Pública. Dicha propuesta, con la opinión favorable de la Municipalidad de Comas y del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

Artículo 13°.- Zona de Reglamentación Especial del Sector de la Escuela de Aviación Civil del Perú (Collique)

Establecer que en el área actualmente ocupada por la Escuela de Aviación Civil del Perú – Aeródromo de Collique (ZRE-3) y sus parcelas vecinas inmediatas, se deberá formular un Planeamiento General de Zonificación y Vías, en la oportunidad que deje de operar como Aeródromo y sus propietarios decidan cambiar de uso. Dicha propuesta formulada por los interesados, podrá considerar la acumulación de las áreas verdes obligatorias en un Gran Parque Central, en cuyo perímetro sea posible habilitar Lotes aptos para edificaciones residenciales de densidad alta. El nuevo Planeamiento Integral, con la opinión favorable de la Municipalidad de Comas y del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentado a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

Artículo 14°.- Sector de Usos Mixtos de Lima Norte.-

Declarar que el área comprendida entre la Av. Tomás Valle, Carretera Panamericana Norte, la Av. Canta Callao y la Av. Gerardo Unger – Túpac Amaru, es un área conforme para usos diversificados y de amplia compatibilidad, por estar actualmente ocupada por instalaciones industriales, locales comerciales y urbanizaciones residenciales.

Las industrias instaladas y operando en zonas industriales vigentes, en todos los casos, mantendrán los niveles operativos otorgados en sus Licencias de Funcionamiento.

Estos sectores industriales pueden aceptar la localización de nuevas actividades comerciales y de servicios, sin necesidad de tramitar cambios específicos de zonificación, a condición que la nueva actividad a instalarse garantice en su proyecto de Habilitación Urbana o de Edificación que presenten ante la Municipalidad Distrital respectiva, las condiciones adecuadas de aislamiento, calidad ambiental y seguridad física. En dichos casos, es obligatoria la presentación de Estudios de Impacto Ambiental y de Impacto Vial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA

Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación de los Distritos y áreas 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 Comas formule y presente a la Municipalidad Metropolitana de Lima la propuesta del Planeamiento Integral del Sector de Chacra Cerro Alto, el que deberá ser aprobado por Ordenanza Metropolitana.

TERCERA

Dispóngase que en un plazo de 180 días calendario, la Municipalidad Distrital de Comas formule y presente a la Municipalidad Metropolitana de Lima, la propuesta del Planeamiento Integral del Sector de Chacra Cerro Bajo, el que deberá ser aprobado por 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 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 Martín de Porres, Independencia, Comas, Los Olivos y Rímac, pudiendo ser reajustados 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 las Municipalidades Distritales de San Martín de Porres, Independencia, Comas, Los Olivos y Rímac, cuando corresponda y de interés metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual deberán cumplirse el siguiente proceso:

- 1° Los interesados presentarán sus iniciativas a las Municipalidades Distritales respectivas.
- 2° La Municipalidad Distrital respectiva, 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 respectiva formulará el Informe Técnico correspondiente.
- 3° La Municipalidad Distrital respectiva, 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 Especifico de Zonificación mediante Ordenanza.
- 6° En el caso de una propuesta de Cambio Especifico 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 respectiva 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 Martín de Porres, Independencia, Comas, Los Olivos y en un sector del distrito del Rímac, no son de aplicación el Artículo 34.2 de la Ordenanza N° 620-MML publicada el 04 de abril del 2004 y el Artículo Primero de la Ordenanza N° 738-MML publicada el 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. Sin embargo, teniéndose en cuenta el objeto social del Servicio de Parques de Lima SERPAR LIMA, del Fondo Municipal de Renovación Urbana – FOMUR y del 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 éstos 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 Municipalidades Distritales de San Martín de Porres, Independencia, Comas, Los Olivos y Rímac, 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,
Lima, 20-4-07

