

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

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 13 de diciembre de 2007 el Dictamen N° 262-2007-MML-CMDUVN;

Ha dado la siguiente:

ORDENANZA
QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LOS
DISTRITOS DE CARABAYLLO Y PUENTE PIEDRA 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 Carabayllo y Puente Piedra, los cuales forman 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.

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

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 modificado 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

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 7°.- Locales Comunales construídos 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.- Ocupación de Quebradas, Laderas y Margen del Río Chillón

Establecer que la ocupación y edificación de terrenos localizados en las quebradas, laderas de Cerro y habilitaciones colindantes con la faja marginal del Río Chillón, localizadas en los Distritos de Puente Piedra y Carabaylo calificadas 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 10º.- Zona de Reglamentación Especial Zapallar

Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE el área correspondiente a la zona de Zapallar, que se señala en el Plano de Zonificación que se aprueba, por tratarse de una zona de usos diversificados e incompatibles como Pecuarios, Residenciales, Industriales, lotes sin uso, en la cual se deberá elaborar un estudio integral que permita definir la vocación futura del área y formular un Planeamiento Integral que comprenda el Ordenamiento Ambiental, la Zonificación de los Usos del Suelo y Esquemas Viales, el cual deberá ser aprobado mediante Ordenanza Metropolitana.

Artículo 11º.- Zona de Reglamentación Especial Quebrada Torre Blanca

Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE el área localizada en la Quebrada Torre Blanca, Distrito de Carabaylo, en la cual, la Municipalidad Distrital de Carabaylo, en coordinación con los propietarios de los predios, deberá elaborar un Estudio de Ordenamiento Ambiental y Riesgo Físico, así como Planeamiento Urbano que permita definir los Usos del Suelo, las zonas de ocupación residencial, los equipamientos urbanos requeridos, y el esquema de vías que permita su ocupación ordenada, planificada y sin riesgo físico. Dicho estudio deberá ser presentado a la Municipalidad Metropolitana de Lima, para que previa opinión del IMP, sea aprobado por Ordenanza Metropolitana.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.-

Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación de los Distritos de Carabaylo y Puente Piedra 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 en la Zona de Reglamentación Especial ZRE de Zapallar, la Municipalidad Distrital de Puente Piedra y la Municipalidad Distrital de Carabaylo, por separado, elaboren una propuesta de Planeamiento Integral del área que les corresponda y que comprenda el Ordenamiento Ambiental, la Zonificación de los Usos del Suelo y Esquema Vial, los cuales deberán ser presentados al Instituto Metropolitano de Planificación para su evaluación, consolidación y formulación de la propuesta definitiva, la cual deberá ser aprobada por Ordenanza Metropolitana.

TERCERA.-

Dispóngase que en un plazo de 180 días la Municipalidad Distrital de Carabaylo en la zona calificada como Zona de Reglamentación Especial ZRE de la Quebrada Torre Blanca elabore un Estudio de Ordenamiento Ambiental y Riesgo Físico, así como Planeamiento Urbano que permita definir los usos del suelo, las zonas de ocupación residencial, los equipamientos urbanos requeridos, y esquema de vías, que permita su ocupación ordenada, y sin riesgo físico. Dicho estudio deberá ser presentado a la Municipalidad Metropolitana de Lima, para que previa opinión del IMP, sea 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 Carabaylo y Puente Piedra, 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.



**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA**

1105

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 de la presente Disposición Final.

SEGUNDA.-

Establézcase un régimen excepcional de Cambios Especificos de Zonificación que promueva la inversión pública o privada, debidamente sustentados y declarados de interés local por las Municipalidades Distritales de Carabayllo y Puente Piedra, 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 las Municipalidades Distritales de Carabayllo y Puente Piedra según sea el caso.
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 Especifico 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 Especifico 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 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 Carabayllo y Puente Piedra, 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.-

Ratiffquese 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, 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.

QUINTA.-

Dispóngase, que todos los Organos Ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de las Municipalidades Distritales de Carabayllo y Puente Piedra, 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 **14 DIC 2007**


JOSE ALBERTO DANOS ORDÓÑEZ
Secretario General del Concejo


LUIS CASTAÑEDA LOSSIO
ALCALDE DE LIMA



ANEXO N° 02

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION CORRESPONDIENTE A LOS DISTRITOS DE CARABAYLLO Y PUENTE PIEDRA 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.

<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	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:

- 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.



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

- B.3** En el frente de la Carretera a Canta (prolongación Av. Tupac Amaru) calificado como Zona Agrícola - A, podrán localizarse estaciones de servicio, grifos, gasocentros y otros similares, siempre que se respete la sección vial correspondiente y se cumpla con las condiciones de seguridad establecidas para este tipo de uso.
- B.4.** 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.5** En zonas calificadas como Vivienda Taller VT, 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.6** En las zonas Vivienda Taller VT 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.
- B.7** En las zonas calificadas como Reserva Urbana se permitirá el uso agrícola, pecuario y de explotación de minerales no metálicos hasta que sea requerida para fines de expansión urbana.
-

AREA DE ESTACIONAMIENTO

	USOS	LOTE MINIMO (m2)	PRENIO MINIMO (m)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO
Residencial Media RDM	Unifamiliar	90	6	3	30%	1 cada viv
	Multifamiliar	120	6	3 - 4(1)	30%	1 cada 2 viv
	Multifamiliar	150	8	4 - 5(1)	35%	1 cada 2 viv
Vivienda Taller VT	Conjunto Residencial	800	20	6	50%	1 cada 2 viv
	Unifamiliar y Multifamiliar	180	8	3	35%	1 cada viv o 50 m2 de taller
Residencial de Densidad RDA	Multifamiliar	200	10	7	40%	1 cada 2 viv
	Conjunto Residencial	1600	35	8	60%	1 cada 2 viv

(1) Frente a parques y avenidas con un ancho igual o mayor a 20 mts.
Notas:

- a. En áreas de asentamientos humanos ubicados en terrenos de pendiente pronunciada sólo se permitirá uso Residencial Unifamiliar y Bifamiliar y una altura máxima de 3 pisos.
- b. Se considera un área mínima de 75 m2 para departamentos de 3 dormitorios. Se podrán incluir departamentos de 2 y 1 dormitorio con áreas y en porcentajes a definir. Se contará como dormitorio todo ambiente cuyas dimensiones permitan dicho uso.
- c. En las zonas RDM se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90 m2
- d. La calificación Vivienda Taller (VT) se aplicará a aquellas áreas actualmente calificadas como I1-R. Esta calificación permite el uso de Vivienda y Talleres como actividad complementaria a la vivienda, según el índice de Usos y los Niveles Operacionales.
 En Zona de Vivienda Taller se permitirá hasta una altura de 5 pisos si se destina toda la edificación a uso residencial.
- e. En esta zona se permitirá la permanencia de aquellos establecimientos exclusivamente industriales (independientes del uso residencial), que actualmente existen, los cuales deberán adecuarse a las condiciones de funcionamiento y plazos que se definan para tal efecto. No se permitirán nuevos establecimientos industriales.
- f. En las zonas residenciales RDM se permitirá en primer piso el uso complementario de comercio a pequeña escala y talleres artesanales hasta un área máxima equivalente al 35% del área del lote, según lo señalado en el índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.
- f. Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente Cuadro, para su ratificación por la MML.

**CUADRO N° 02 RESUMEN DE ZONIFICACION COMERCIAL
AREA DE TRATAMIENTO I**

ZONA	ALTIMERA EDIFICACION	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE (2)	TAMANO DE LOTE	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO (3)
CZ	Comercio Metropolitano	1.5 (a+r)	RDA	No exigible para uso comercial	1 cada 50 m2 (4)
	Comercio Zonal	7 pisos (1) 5 pisos	RDA RDM	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible	1 cada 50 m2 (4)
	Comercio Vecinal	5 pisos	RDM	Existente o Según Proyecto	1 cada 50 m2 (4)

- (1) Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes ubicados frente a Parques y Avenidas con anchos mayores de 20 m2.
- (2) Se permitirá utilizar hasta el 100% del área de los lotes comerciales para uso residencial
- (3) El requerimiento de estacionamiento de usos especiales se regirá por lo señalado en el Reglamento de Zonificación vigente (IV.1.8.2)
- (4) Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente cuadro, para su ratificación por la Municipalidad de Lima

**ANEXO N° 04
CUADRO N° 03 RESUMEN DE ZONIFICACION INDUSTRIAL
AREA DE TRATAMIENTO I**

ZONA	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION	AREA LIBRE	% USOS INDUSTRIALES
I4	según proy	según proy	según proyecto y según entorno	Según actividades específicas y consideraciones ambientales	según proyecto
I3	2500 m2	30 m	según proyecto y según entorno		hasta 20% de I2 hasta 10% de I1
I2	1000 m2	20 m	según proyecto y según entorno		hasta 20% de I1
I1	300 m2	10 m	según proyecto y según entorno		según proyecto

- (1) Se considerará estacionamientos a razón de un espacio por cada 6 personas empleadas