

Aprueban zonificación del sector faltante de la Cuenca Baja del Río Lurín que forma parte del Área de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana

ORDENANZA N° 1146

(*) De conformidad con el Artículo Segundo de la Ordenanza N° 2148, publicada el 20 diciembre 2018, se establece la prohibición, por un plazo de 10 diez años, de efectuar cambios de zonificación específicos, exhortando a las Municipalidades Distritales de Pachacámac y Lurín, la elaboración de un Plan de Manejo Ambiental y Ecológico de Protección al valle, de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza, teniendo en cuenta que a la fecha no se han determinado los límites distritales de cada distrito donde se ubica el predio.

(*) De conformidad con la Tercera Disposición Complementaria de la Ordenanza N° 199-2018-MDP-C, publicada el 08 marzo 2018, se dispone que no serán de aplicación las disposiciones de la citada Ordenanza para las Zonas de Reglamentación Especial (por no contar con parámetros urbanísticos y edificatorios según la presente Ordenanza) y en los casos de predios ubicados en la prolongación de vía existente y que forme parte de la trama vial, además las áreas de recreación pública, servidumbre de paso y zonas de protección paisajista. La citada Ordenanza permanecerá vigente hasta por 06 meses contados desde la fecha de entrada en vigencia, vencido el plazo se aplicarán las sanciones de demolición conforme lo establece el Art. 30 del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA- Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

(*) De conformidad con la Tercera Disposición Final de la Ordenanza N° 1814, publicada el 27 septiembre 2014, se dispone que en todo lo que no se oponga a la citada Ordenanza rigen las disposiciones de la presente Ordenanza que aprueba el Reajuste de la Zonificación correspondiente al Área de Tratamiento Normativo I y deróguese toda otra norma y disposición que se oponga a la citada ordenanza.

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA;

POR CUANTO

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 5 de junio de 2008 el Dictamen N° 119-2008-MML-CMDUVN, de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Aprobó la siguiente:

**ORDENANZA
QUE APRUEBA LA ZONIFICACIÓN DEL SECTOR FALTANTE DE LA CUENCA BAJA DEL RÍO
LURÍN QUE FORMA PARTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO 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) del sector faltante de la Cuenca Baja del Río Lurín que forma parte de Area de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana. Este Plano de Zonificación no define límites distritales, garantizando todos los derechos adquiridos en las áreas materia de la presente Ordenanza y será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima: www.munlima.gob.pe. (*)

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1311, publicada el 25 noviembre

2009, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Pachacamac, calificando al área definida por el Instituto Nacional de Cultura como Zona Arqueológica Monumental Pampa de Flores Sector A y Sector B, con la calificación de OU - Zona Monumental, según Resolución Directoral Nacional N° 1117/INC de fecha 06 de agosto del 2009.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1454, publicada el 19 noviembre 2010, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Casa Huerta 1 (CH-1) y Casa Huerta 2 (CH-2) a Residencial de Densidad Media (RDM) del predio denominado Predio Rural Predio Las Palmas - Matriz Sub Parcela 11843-B Fundo Las Palmas, Código Catastral 11843-B, con un área de 34.1836 Hectáreas, de propiedad de la Empresa Inversiones y Desarrollos Prados Verdes S.A.C., cuya propuesta urbana estará condicionada a un tratamiento arquitectónico y sostenible con la naturaleza, para mantener el equilibrio en ambas actividades, preservando el medio ambiente y protegiendo el entorno próximo a las laderas del río, respetando así, el Plan Urbano del Distrito.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1531, publicada el 05 junio 2011, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Casa Huerta 3 (CH-3) a Otros Usos (OU-Albergue) del predio ubicado en la Avda. Río Lurín, Parcela 182, Lote 1, de la Manzana B.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1700, publicada el 15 mayo 2013, se dispone la modificación del Plano de Zonificación del Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de conformidad con el Plano N° 01A-2013-MML-Pachacamac, tal como se detalla en la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1797, publicada el 29 junio 2014, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Otros Usos OU- Cementerio a Residencial de Densidad Media (RDM), para el predio de 6.9404 Has., correspondiente al Predio Rural Predio las Palmas matriz Sub Parcela 11843-C-1 fundo Las Palmas Código Catastral 11843-C1-A Proyecto las Palmas Valle Lurín, ubicado en el sector Las Palmas.

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

Aprobar las Normas de Zonificación de los Usos del Suelo de la Cuenca Baja del Río Lurín que forma parte del Area de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana, las que se señalan en el Cuadro N° 01 - Normas de Zonificación de los Usos del Suelo (Anexo N° 02) y será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima: www.munlima.gob.pe. Este Cuadro sustituye al aprobado mediante la Ordenanza N° 1117-MML publicada el 12 de enero de 2008. (*)

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1984, publicada el 31 agosto 2016, se incorpora en el Anexo N° 2 del Cuadro N° 1 de la presente Ordenanza, lo que se detalla en el citado artículo.

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

Disponer que las Municipalidades Distritales involucradas elaboren el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para el Area de Tratamiento Normativo IV - Cuenca Baja del Río Lurín, en concordancia con los lineamientos sobre usos del suelo establecidos en la Ordenanza N° 310-MML publicada el 12 de marzo del 2001; estas propuestas serán presentadas al Instituto Metropolitano de Planificación para compatibilizarlas y la propuesta final de Índice de Usos será evaluada y aprobada por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza Metropolitana.

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 el equipamiento urbano existente y en

funcionamiento de Centros de Educación Inicial, Centros de Educación Básica, Comercios Locales, Postas Sanitaria, Áreas Verdes Locales, Equipamiento Comunal a nivel vecinal 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.

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, por ser usos compatibles, con los usos residencial y comercial.

Artículo 6.- Zona de Reglamentación Especial del Sector Santa Rosa de Manchay

Establecer como Zona de Reglamentación Especial el sector ubicado en la parte baja de la quebrada de Manchay entre la quebrada Retamal y el área agrícola del Valle de Lurín, señalado en el Plano de Zonificación que se aprueba por la presente Ordenanza, en el cual la Municipalidad de Pachacámac, en coordinación con los propietarios, deberá elaborar un estudio de planeamiento que ordene la futura ocupación de estos territorios de manera integral, considerando aspectos relacionados con los usos del suelo, la vialidad, el equipamiento urbano la factibilidad de servicios, la seguridad física y otros, en el marco de las orientaciones de ocupación y uso de la Ordenanza N° 310-MML, y formule una propuesta específica, en un plazo de ciento ochenta (180) días calendario.

Dicha propuesta, con la opinión del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación mediante Ordenanza Metropolitana.

Artículo 7.- Ocupación de Laderas

Establecer que la ocupación y edificación de terrenos localizados en pendientes pronunciadas (laderas de cerro), calificados con usos urbanos dentro del Plano de Zonificación que se aprueba con la presente Ordenanza, deberá contar, necesariamente con el pronunciamiento favorable del Instituto Nacional de Defensa Civil - INDECI.

Artículo 8.- Aplicación de Normas en los Centros Poblados Rurales

En los Centros Poblados Rurales existentes, calificados a través del Organismo competente en función de lo establecido mediante la Resolución de Alcaldía N° 915 del 22 de abril del año 1985 que aprobó el Capítulo IX: "Centros Poblados Rurales" del Reglamento de Zonificación General de Lima Metropolitana, serán de aplicación las normas de zonificación que le corresponden a la calificación CPR según el Cuadro N° 01: Normas de Zonificación de los Usos del Suelo de la Cuenca Baja del Río Lurín, que se aprueba en la presente Ordenanza y no necesariamente se grafican en el Plano de Zonificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación del área que se aprueba mediante la presente Ordenanza y 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 canalizar el trámite en base a lo aprobado en la presente Ordenanza.

Segunda.- Dispóngase que en un plazo de ciento ochenta (180) días calendario, las Municipalidades Distritales correspondientes elaboren la Propuesta de Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para el Área de Tratamiento Normativo IV del Distrito, la misma que será revisada y concordada por el Instituto Metropolitano de Planificación de la MML, y será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Garantícese la estabilidad y vigencia del Plano y Normas de Zonificación 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 correspondientes, pudiendo ser reajustados 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 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.

Excepcionalmente y a pedido de las Municipalidades Distritales que conforman la Cuenca Baja del Río Lurín, se podrán realizar modificaciones al Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, a partir de los 180 días calendario de su aplicación.

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, destinados preferentemente para fines de preservación y conservación del medio ambiente, 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.

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 la Municipalidad Distrital 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 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 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 mayor que el estrictamente vecinal, la Municipalidad Distrital emitirá opinión sobre el pedido y lo elevará a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su decisión.

Tercera.- Dispóngase que en el Area de Tratamiento Normativo IV de la Cuenca Baja del Río Lurín no es de aplicación el Artículo 34.2 de la Ordenanza N° 620-MML y el Artículo Primero de la Ordenanza N° 738-MML.

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 las Municipalidades Distritales correspondientes, 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.- La Zonificación Específica que se aprueba mediante la presente Ordenanza desarrolla la Zonificación Generalizada aprobada mediante la Ordenanza N° 310-MML publicada el 12 de marzo del 2001 y complementa lo aprobado mediante la Ordenanza N° 1117-MML publicada el 12 de enero de 2008. 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 10.días del mes junio de 2008

LUIS CASTAÑEDA LOSSIO
Alcalde de Lima