



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

ORDENANZA N° 1018

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

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 26 de abril de 2007, el Dictamen N° 24-2007-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 DEL DISTRITO DE ANCON QUE FORMA PARTE DE LAS AREAS DE TRATAMIENTO NORMATIVO I 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) del Distrito de Ancón, el cual forma parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y IV 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 IV, zona correspondiente a los Balnearios del Norte de Lima Metropolitana, las que se señalan en: Cuadro N° 01 – Anexo N° 02 – Resumen de Zonificación de los Balnearios del Norte de Lima Metropolitana. Para el Área de Tratamiento I serán de aplicación las normas aprobadas mediante Ordenanza N° 1015 MML aprobada el 20 de abril del 2007

Aprobar las Especificaciones Normativas de la Zonificación, que como Anexo N° 03, 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:

Disponer que la Municipalidad Distrital de Ancón, formule la propuesta del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas correspondiente al Área de Tratamiento Normativo IV – Áreas Especiales, la misma que será evaluada por la Municipalidad Metropolitana de Lima y junto con el resto de los Balnearios de Lima será aprobada como Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas de los Balnearios de Lima Metropolitana, mediante Ordenanza.

Para el Área de Tratamiento Normativo I del Distrito de Ancón, serán 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 aprobada el 20 de abril del 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°.- 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.





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

Artículo 6º.- 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 7º.- Zona de Protección y Tratamiento Paisajista

Prohibir la ocupación de áreas calificadas como Zonas 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 8º.- 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 de INDECI.

Artículo 9º.- Pampas de Ancón y Piedras Gordas

Establecer los usos de Zona Residencial de Densidad Media (RDM) y de Zona de Recreación Pública (ZRP) a la franja comprendida entre la Carretera Panamericana Norte y la vía arterial paralela que se indica en el Plano de Zonificación que se aprueba, localizada a aproximadamente 1000 metros lineales medidos desde la Panamericana Norte.

Artículo 10º.- Áreas Residenciales de las Pampas de Ancón y Piedras Gordas

Precisar que en las áreas calificadas como Zona Residencial de Densidad Media (RDM), localizadas en las Pampas de Ancón y Piedras Gordas con frente a la Carretera Panamericana Norte y Variante de Pasamayo, que se señalan en el Plano de Zonificación como Área Residencial N° 1, Área Residencial N° 2, Área Residencial N° 3 y Área Residencial N° 4, deberán ejecutarse Programas de Vivienda, bajo la modalidad de Conjuntos Residenciales, en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 11º.- Zonas de Recreación Pública

Encargar al Servicio de Parques de Lima – SERPAR LIMA de la Municipalidad Metropolitana de Lima iniciar ante la Superintendencia de Bienes Nacionales las gestiones de adjudicación de las áreas calificadas como Zonas de Recreación Pública (ZRP) ubicadas en las Pampas de Ancón y Piedras Gordas que en el Plano de Zonificación se señalan como Área Recreacional Parque Zonal A con un área aproximada de 440 Hás., Área Recreacional Parque Zonal B con un área aproximada de 111 Hás., Área Recreacional Parque Zonal C con un área aproximada de 137 Hás., Área Recreacional Parque Zonal D con un área aproximada de 67 Hás., Área Recreacional Parque Zonal E con un área aproximada de 104 Hás. y Área Recreacional Parque Zonal F con un área aproximada de 80 Hás. que se aprueban en la presente Ordenanza, así como su posterior inscripción para dicho fin en los Registros Públicos.

Artículo 12º.- Zona Monumental de Ancón

Establecer que la Zona Monumental del Distrito de Ancón requiere de una Reglamentación Especial de carácter urbanístico, para lo cual, la Municipalidad Distrital, en coordinación con el Instituto Nacional de Cultura – INC, otras entidades especializadas y las Juntas Vecinales reconocidas, deberá elaborar su propuesta de Reglamentación Especial, la misma que con opinión favorable del Concejo Distrital, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su evaluación y aprobación mediante Ordenanza Metropolitana.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.-

Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación del Distrito de Ancón y 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.





1018

**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA**

SEGUNDA.-

Dispóngase que en un plazo de 90 días calendario, la Municipalidad Distrital de Ancón remita al Instituto Metropolitano de Planificación la propuesta del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para el Área de Tratamiento Normativo IV – Áreas Especiales, el que servirá de base para la elaboración del Índice de Usos de los Bañerios de Lima Metropolitana, el cual deberá ser aprobado mediante Ordenanza Metropolitana.

TERCERA.-

Dispóngase que en un plazo de 90 días calendario, la Municipalidad Distrital de Ancón en coordinación con el Instituto Nacional de Cultura – INC, elabore las normas urbanísticas y edificatorias que serán de aplicación en la Zona Monumental del distrito las mismas que deberán ser aprobadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza.

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 de Ancón, pudiendo ser reajustado en lo pertinente.

Durante dicho periodo, se suspenden los Cambios Especificos 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.

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 la Municipalidad Distrital de Ancón, cuando corresponda y de Interés Metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual deberá cumplirse el siguiente proceso:

- 1º Los interesados presentarán sus iniciativas a la Municipalidad Distrital de Ancón.
- 2º 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 Especifico de Zonificación. El órgano competente de la Municipalidad Distrital de Ancón formulará el Informe Técnico correspondiente.
- 3º 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.
- 4º 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.
- 5º El Concejo Metropolitano de Lima, de considerarlo conveniente, aprobará el Cambio Especifico de Zonificación mediante Ordenanza.
- 6º 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.





1018

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

TERCERA.-

Dispóngase que en el Distrito de Ancón, 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 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 los Órganos Ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de la Municipalidad Distrital de Ancón, que corresponda, 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 a los **29 MAY 2007**



JOSE ALBERTO DANOS ORDÓÑEZ
Secretario General del Concejo



LUIS OASTAÑEDA LOSSIO
ALCALDE DE LIMA

ANEXO N° 02
CUADRO N° 01 NORMAS DE ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO DE LOS BALNEARIOS DEL NORTE DE LIMA METROPOLITANA
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO IV

CODIGO	ZONA	USOS DEL SUELO	ESPECIFICACIONES NORMATIVAS	Altura máxima	Area libre	Lote mínimo	Estac. mínimo
RDM	Residencial de Densidad Media	Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar Con frente al Malecón se permitirán únicamente Restaurantes Turísticos, Establecimientos de Hospedaje, Bodegas y otros existentes. Se admitirán las actividades señaladas en el Índice de Usos	Los parámetros urbanísticos y edificatorios de la Zona Monumental serán definidos en coordinación con el INC	3 pisos	30% mínimo	El existente	1/Viv.
RDA	Residencial de Densidad Alta	Vivienda Multifamiliar Con frente al Malecón se permitirán únicamente Restaurantes Turísticos, Establecimientos de Hospedaje, Bodegas y otros existentes.	Cuando el lote se localice en un frente de manzana con una edificación de altura mayor a la permitida, la nueva edificación podrá alcanzar una altura igual a la existente.	12 Pisos	40%	El existente	1/Viv.
CZ	Comercio Zonal	Comercio y Servicios indicados en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas Restaurantes Turísticos, Peñas, Discotecas, Heladerías y similares Artículos de playa y deportes, libros y revistas, artesanía. Locales de Espectáculos, cine, teatro, auditorio. Establecimientos de Hospedaje	De requerirse mayor altura a la especificada deberá fundamentarse en el tamaño de lote, perfil urbano y características propias del proyecto	3 pisos	Solo para viv. 30%	El existente	1 / 50 m2
OU	Otros Usos	Locales de Administración, Servicios Públicos, Seguridad, culto, comunales Institucionales, locales de Espectáculos Masivos, Zonas Arqueológicas Servicios Recreacionales y Complementarios (SRC): o Módulos Servicios: vestidos, ss. hh., primeros auxilios, seguridad, salvataje. o Estacionamiento público o Módulos de Comidas y Bebidas (sólo venta, sin preparación) o Areas deportivas diversas sin tribunas), juegos infantiles, parques, jardines.	Los terrenos calificados como OU sólo se destinarán al uso específico para el cual están previstos. El diseño de las áreas de SRC procurará intercalar áreas deportivas, recreativas, parques, estacionamiento, módulos de servicios y módulos de comidas y bebidas. Deberá considerarse la máxima transparencia para facilitar la vista al mar y tratamiento paisajista de espacios públicos	3 pisos 1 piso para los SRC	Según Proyecto	Según Proyecto	
ZRP - p	Recreación Pública - Playas	Conservación del paisaje natural Recreación en playas con acceso público restringido Area de descanso, paseo, juegos en arena, sin instalaciones	No se permitirán edificaciones	—	—	—	—
PTP	Protección y Tratamiento Paisajista	Conservación del paisaje natural, miradores, caminos, tratamiento con vegetación, forestación y jardinería.	No se permitirán edificaciones	—	—	—	—
ZHR	Zona de Habitación Recreacional	Vivienda tipo club de baja densidad con áreas y servicios comunes complementados con áreas recreativas y sociales de uso común Vivienda Temporal o Vacacional en terreno mancomunado (Ver Reglamento de Habitaciones Urbanas) Recreativo: Centros de Esporamiento, Clubes, Parques de Diversiones Turístico: Hotel vacacional (Resort) Deportivo: Centros deportivos diversos, Academias deportivas Cultural: Acuario, Zoológico, Jardín Botánico, Museo, Centro Cultural	Densidad: 25 viviendas/ha Area ocupada máxima: 20% del total del terreno	3 pisos	60%	10.000 m2 o 5000 m2	2 x viv Según Proyecto
ZRP	Zona de Recreación Pública	Comercial: Restaurantes Turísticos, Playas de Estacionamiento Recreación Pasiva: Parques áreas verdes, paseos, miradores Recreación Activa: zonas deportivas.	No se permitirán edificaciones	—	—	—	—



ANEXO N° 03

**ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION CORRESPONDIENTE A L
DISTRITO DE ANCON QUE FORMA PARTE DE LAS AREAS DE TRATAMIENTO
NORMATIVO I 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 calificadas como Residencial de Densidad Media RDM que se localizan en las Pampas de Ancón se podrá alcanzar una altura mayor a la señalada, siempre que se trate de conjuntos residenciales en lotes mayores de 2,500 m² y cuente con estudio de suelos.
- 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 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:

- B.1** Los predios zonificados con Uso Educativo (F1), 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.

- B3.** 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.
-