

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° 021-2007-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 BREÑA, JESUS MARIA, MAGDALENA DEL MAR (PARCIAL), LINCE Y PUEBLO  
LIBRE QUE FORMAN PARTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO 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 Breña, Jesús María, Magdalena del Mar (parcial), Lince y Pueblo Libre, que forman 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**

Las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana, son las aprobadas mediante Ordenanza N° 1015-MML del 19 de Abril del 2007 sobre el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas, Los Olivos y un sector del distrito del Rimac, comprendidas en el 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).

**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° 02.

**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, 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 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.

**Artículo 6°.- Zonas Monumentales de los Distritos de Pueblo Libre y Jesús María**

Establecer que las Zonas y Ambientes Monumentales de los Distritos de Pueblo Libre y Jesús María, señalados en el Plano de Zonificación, requieren de una Reglamentación Especial de carácter urbanístico, para lo cual, las Municipalidades Distritales correspondientes, en coordinación con el Instituto Nacional de Cultura – INC, otras entidades especializadas y las Juntas Vecinales reconocidas, deberán elaborar sus propuestas de Reglamentación Especial, las mismas que con opinión favorable del Concejo Distrital respectivo, serán presentadas 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 de los Distritos que se aprueban 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 calendario, la Municipalidad Distrital de Pueblo Libre en coordinación con el Instituto Nacional de Cultura – INC, elabore las normas urbanísticas y edificatorias que serán de aplicación en las Zonas Monumentales del distrito las mismas que deberán ser aprobadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza.

#### **TERCERA.-**

Dispóngase que en un plazo de 180 días calendario, la Municipalidad Distrital de Jesús María en coordinación con el Instituto Nacional de Cultura – INC, elabore las normas urbanísticas y edificatorias que serán de aplicación en la Zona Monumental del Olivar de Jesús María, 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 las Municipalidades Distritales de Breña, Jesús María, Magdalena del Mar, Lince y Pueblo Libre, pudiendo ser reajustados en lo pertinente.

Excepcionalmente y a pedido de las Municipalidades Distritales, se podrán realizar modificaciones al Índice de Usos, a partir de los 180 días calendario de su aplicación.

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.

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 la Municipalidad Distrital correspondiente o 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 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 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 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 Breña, Jesús María, Magdalena del Mar, Lince y Pueblo Libre, 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. 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 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 Breña, Jesús María, Magdalena del Mar, Lince y Pueblo Libre, 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.

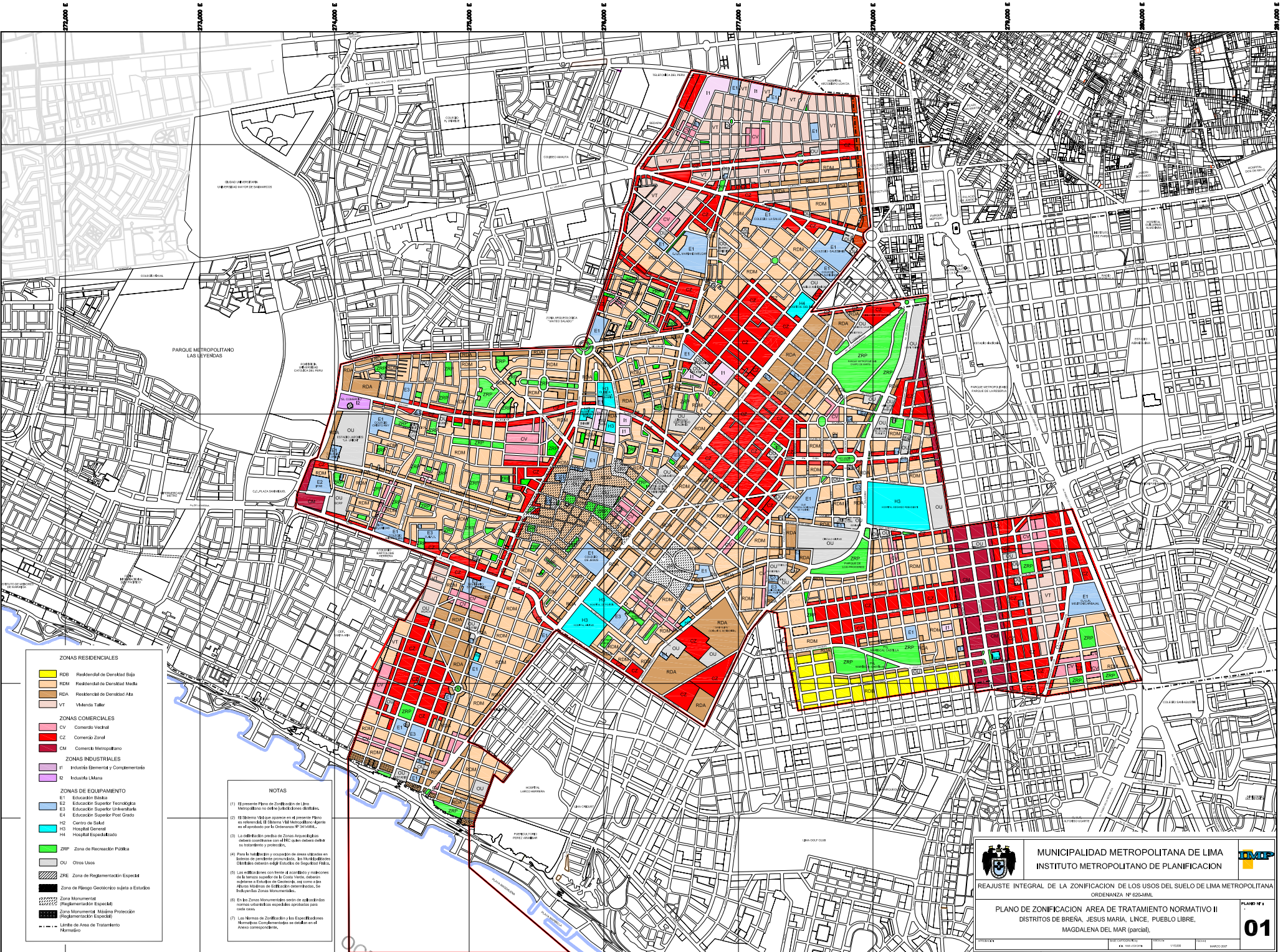
**SEXTA.-**

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**



- ZONAS RESIDENCIALES**
- RDB Residencial de Densidad Baja
  - RDM Residencial de Densidad Media
  - RDA Residencial de Densidad Alta
  - VT Vivienda Taller
- ZONAS COMERCIALES**
- CV Comercio Vecinal
  - CZ Comercio Zonal
  - CM Comercio Metropolitano
- ZONAS INDUSTRIALES**
- I1 Industria Elemental y Complementaria
  - I2 Industria L.Mana
- ZONAS DE EQUIPAMIENTO**
- E1 Educación Básica
  - E2 Educación Superior Tecnológica
  - E3 Educación Superior Universitaria
  - E4 Educación Superior Post-Grado
  - H2 Centro de Salud
  - H3 Hospital General
  - H4 Hospital Especializado
  - ZRP Zona de Recreación Pública
  - OU Otros Usos
- ZRE Zona de Reglamentación Especial**
- Zona de Riesgo Geológico sujeto a Estudios
  - Zona Monumental (Reglamentación Especial)
  - Zona Monumental (Máxima Protección (Reglamentación Especial))
- Límite de Área de Tratamiento Normativo

**NOTAS**

- (1) El presente Plano de Zonificación de Lima Metropolitana es el resultado de un proceso de planificación urbana y territorial que se desarrolló en el marco de la Ley N° 27430, Ley de Organización y Funciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima, y el Decreto N° 001-2017, Decreto que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (2) Las Zonas de Equipamiento se definen en el presente Plano de Zonificación Normativa de Lima Metropolitana de acuerdo a la Ley N° 27430, Ley de Organización y Funciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima, y el Decreto N° 001-2017, Decreto que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (3) La delimitación precisa de las Zonas Arquitectónicas deberá concordarse con el DRE en los casos en que exista un instrumento y procedimiento.
- (4) Para la aplicación y ejecución de áreas sujetas a estudios de riesgo geológico, se deberá contar con el informe de diagnóstico de riesgo geológico emitido por el Instituto de Geología del Perú.
- (5) Las edificaciones con riesgo de colapso y molinos de la zona sujeta de Breña, Lince y Pueblo Libre, se someterán a Estudio de Seguridad, así como a las Áreas Sujetas de Estudio de Seguridad de Edificaciones y Zonas Monumentales.
- (6) En las Zonas Monumentales serán de aplicación normas especiales que serán sometidas a estudio caso a caso.
- (7) Las Áreas de Tratamiento Normativo de Breña, Lince y Pueblo Libre, se someterán a estudio en el Anexo correspondiente.



**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**  
INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACION



REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA  
ORDENANZA N° 020-AMM

PLANO DE ZONIFICACION AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II  
DISTRITOS DE BREÑA, JESUS MARIA, LINCE, PUEBLO LIBRE,  
MAGDALENA DEL MAR (parcial).

FECHA: \_\_\_\_\_

ESTADO: \_\_\_\_\_

PROYECTO: \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_\_\_

PROYECTO: \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_\_\_

PROYECTO: \_\_\_\_\_

01