



Municipalidad Metropolitana de Lima

ORDENANZA N° 2236

Lima, 06 FEB. 2020

**EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA;**

**POR CUANTO;**

El Concejo Metropolitano de Lima en Sesión Ordinaria de la fecha;

**CONSIDERANDO:**

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, señala que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local que tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, de acuerdo con lo establecido por el artículo 195° de la Constitución Política del Perú, la Municipalidad Metropolitana de Lima es competente para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;

Que, son funciones exclusivas de las municipalidades provinciales, en materia de organización del espacio físico y uso de suelo: aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de Áreas Urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial, según establece el numeral 1.2) del inciso 1) del Artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972;

Que la Ordenanza N° 1862-MML, Ordenanza que regula el proceso de Planificación del Desarrollo Territorial – Urbano del Área Metropolitana de Lima, establece en su artículo 20° el procedimiento de Aprobación del Reajuste Integral de Zonificación y los Planos de Zonificación Distrital;

Que mediante Oficio N° 040-2016-MDP/GDUR, la Municipalidad Distrital de Pachacamac remite la Propuesta de Reajuste Integral de Zonificación del distrito de Pachacamac, en el marco de la Ordenanza N° 1862-MML y 2086-MML. Esta propuesta modificaciones a la zonificación en cinco (5) sectores, y zonas en controversia limítrofe con el distrito de Lurín;

Que mediante Oficio N° 1308-17-MML-IMP-DE, el IMP remite a la Municipalidad de Pachacamac el Informe N° 0057-17-MML-IMP-DE/DGPT, conteniendo las observaciones realizadas a la propuesta presentada;

Que mediante Oficio N° 34-2018-MDP/GDUR la Municipalidad Distrital de Pachacamac remite la Propuesta Final de Reajuste Integral de Zonificación, una vez realizada la exhibición pública, y subsanadas algunas observaciones;

Que el territorio en que se propone el Reajuste de Zonificación forma parte de la Cuenca Baja del Río Lurín y por consiguiente tiene un tratamiento especial, cuya definición corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima;

Que al haber controversia entre límites distritales y considerando que la Municipalidad Metropolitana de Lima es la competente para definir la zonificación de los usos del suelo en el ámbito provincial, el IMP, tomando como base la propuesta presentada por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, propone una alternativa, teniendo como objetivo la conservación de la calidad ambiental y ecológica del valle del río Lurín, en el marco de los objetivos de desarrollo de Lima Metropolitana;





Que mediante Oficio N° 2476-19-IMP-DE el Instituto Metropolitano de Planificación remite a la Propuesta Final de Reajuste Integral de Zonificación del Sector Manchay del distrito de Pachacamac y parte de la Cuenca Baja del río Lurín a la Gerencia Municipal Metropolitana para continuar con el trámite de aprobación;

Que, estando a lo señalado en los considerandos que anteceden, en uso de las facultades previstas según artículos 9 y 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y de conformidad con lo opinado por la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, en su Dictamen N° 0156-2019-MML-CMDUVN, de fecha 11 de diciembre de 2019; el Concejo Metropolitano de Lima por UNANIMIDAD y con dispensa del trámite de aprobación del acta, aprobó la siguiente:

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE ZONIFICACIÓN DEL SECTOR MANCHAY DEL DISTRITO DE PACHACAMAC Y PARTE DE LA CUENCA BAJA DEL RIO LURIN**

**Artículo 1.-** Aprobar el Plano de Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo del Sector Manchay del Distrito de Pachacamac, conformante del Área de Tratamiento Normativo I y parte de la Cuenca Baja del río Lurín, Área de Tratamiento Normativo IV (Plano N° 01) que como Anexo N° 01 forma parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 2.-** Establecer como Zona de Reglamentación Especial – ZRE las áreas de pendiente pronunciada, ocupadas o en proceso de ocupación, las áreas de relleno por extracción minera, localizadas en los sectores Manchay, Las Palmas y San Fernando, en las que la Municipalidad Distrital deberá realizar un Plan Específico que contenga las Evaluaciones de Riesgo y Accesibilidad, que permitan determinar su factibilidad de ocupación y las acciones de mitigación pertinentes. Dichos estudios deberán ser aprobados por la autoridad competente según la normativa vigente.

**Artículo 3.-** Modificar el límite del Área de Tratamiento Normativo IV según se señala en el Plano de Zonificación (Plano N° 01), Anexo N° 01

**Artículo 4.-** Aprobar las Especificaciones Normativas para el sector localizado en el Área de Tratamiento Normativo IV del sector de Cuenca Baja del río Lurín que se aprueba y que, como Anexo N° 02 forma parte de la presente Ordenanza. El sector Manchay se rige por las normas vigentes aprobadas para el Área de Tratamiento Normativo I en lo pertinente.

**Artículo 5.-** Encargar a la Secretaría General del Concejo la publicación de la presente ordenanza en el Diario Oficial El Peruano, así como disponer su publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad Metropolitana de Lima, al igual que el anexo que forma parte de este dispositivo legal ([www.munlima.gob.pe](http://www.munlima.gob.pe)).y del Instituto Metropolitano de Planificación.

**Artículo 6.-** Disponer que el Instituto Metropolitano de Planificación – IMP de la Municipalidad Metropolitana de Lima, efectúe las modificaciones del Plano de Zonificación de los Usos del Suelo aprobadas en la presente Ordenanza.

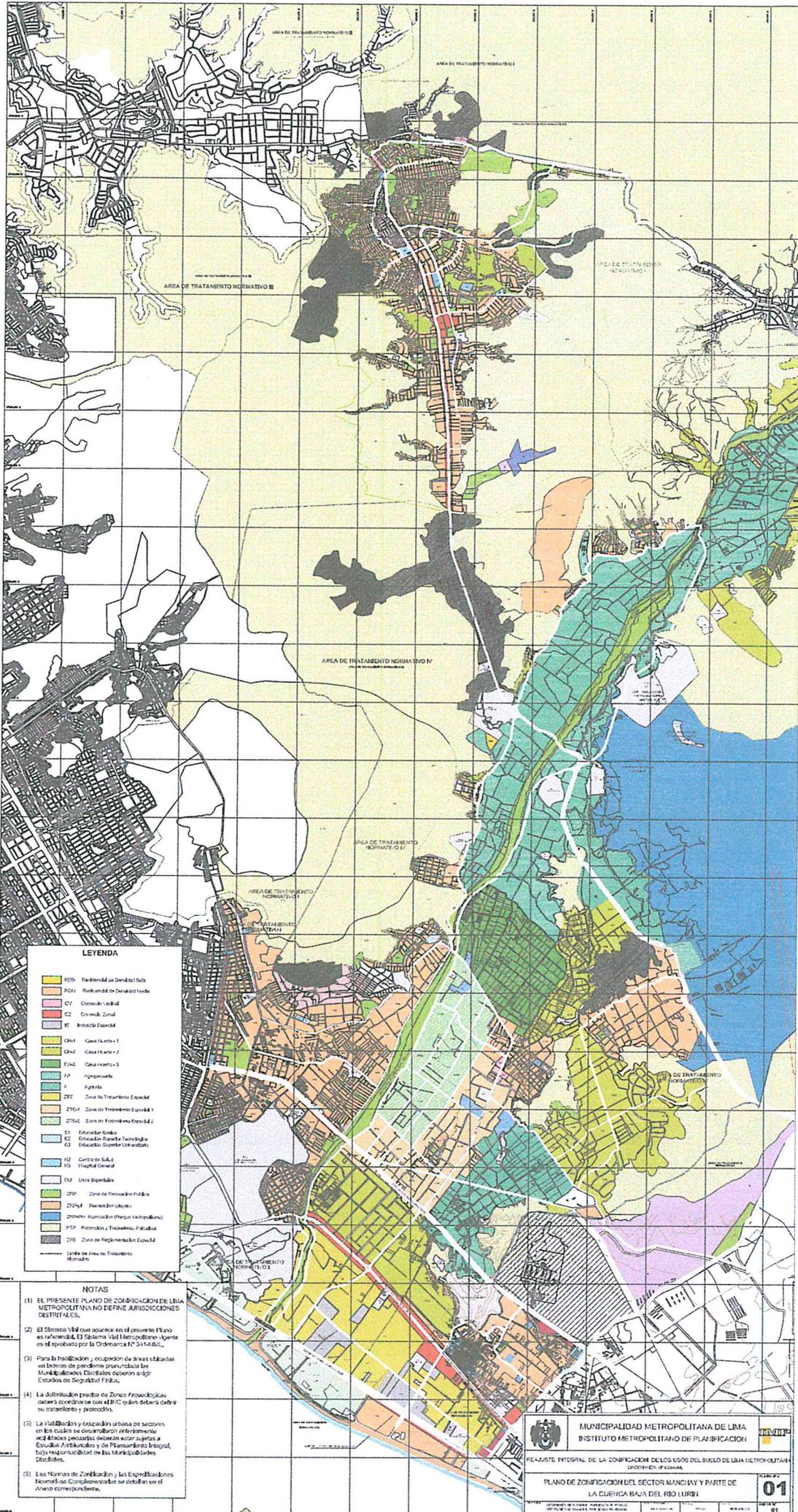
**POR TANTO:**

**Regístrese, comuníquese y cúmplase.**



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
  
YOLANDA FALCÓN LIZARASO  
Secretaria General del Concejo

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
  
JORGE MUÑOZ WELLS  
ALCALDE



**LEYENDA**

RD9	Residencial de Densidad Baja
RDU	Residencial de Densidad Media
CV	Comercial Central
C2	Comercial Zonal
IE	Industrial Especial
IA1	Casa Familia-1
IA2	Casa Familia-2
IA3	Casa Familia-3
PA	Agropecuaria
A	Agropecuaria
ZTE	Zona de Tratamiento Especial
ZTE1	Zona de Tratamiento Especial 1
ZTE2	Zona de Tratamiento Especial 2
E1	Edificación Residencial
E2	Edificación Comercial
E3	Edificación Superior Urbana
H2	Centro de Salud
H3	Hospital General
OU	Usos Especiales
ZPR	Zona de Recreación Pública
ZPR1	Recreación (deporte)
ZPR2	Recreación (parque)
ZPR3	Recreación (parque acuático)
P1P	Procesos y Tratamiento de Agua
ZRE	Zona de Regulación Especial
---	Límite de Área de Tratamiento Normativo

**NOTAS**

- (1) EL PRESENTE PLANO DE ZONIFICACION DE LIMA METROPOLITANA NO DEFINE JURISDICCIONES DISTRITALES.
- (2) El Sistema Vial que aparece en el presente Plano es referencial. El Sistema Vial Metropolitano vigente es el aprobado por la Ordenanza N° 311-A-B/LM.
- (3) Para la planificación y ocupación de áreas urbanas en lotes de pendiente pronunciada las Municipalidades Distritales deberán seguir los Estados de Seguridad Física.
- (4) La distribución predia de Zonas Arqueológicas deberá coordinarse con el BIC quien deberá definir su ordenamiento y protección.
- (5) La redacción y ocupación urbana de sectores en los cuales se encuentran ordenamientos especiales, precaristas, deberán estar sujetas a Estudios de Impacto y de Planamiento Integral, bajo responsabilidad de sus titularidades Distritales.
- (6) Las Normas de Zonificación y las Especificaciones Normativas Complementarias se detallan en el Anexo correspondiente.

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANNIFICACION

REALIZADO INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA  
ORDENANZA N° 01/2004

PLANO DE ZONIFICACION DEL SECTOR MANCAY Y PARTE DE LA CUENCA BAJA DEL RIO LURIN

01



## NORMAS PROPUESTAS

Uso Prop.	Usos	Lote (m2)	Área Libre	Altura	Especificaciones
ZTE-1	Actividades Turísticas, restaurantes, establecimientos recreativos, educacionales, centros de investigación, artesanales, comerciales, de culto	1000 resid. 2500 otro	70%	2 pisos	Centros de convenciones, teatros, auditorios, museos, galerías de arte, centros culturales y turísticos, locales para espectáculos, acuarios, delifinarios, zoológicos, jardines botánicos, hoteles, peñas, casinos, clubes, centros vacacionales, parques de diversión, salas de baile, cafeterías, fuentes de soda y similares, coliseos y otros deportivos, gimnasios, academias deportivas, centros comerciales, stripcenter y similares, Residencial de densidad alta y media, vivienda unifamiliar, multifamiliar, conjuntos residenciales, condominios, actividades productivas a nivel artesanal, cementerios.
ZTE-2	Vivienda unifamiliar, casa huerta, viveros, actividades turísticas campesines, actividades artesanales y comerciales de pequeña escala. No subdivisión de lote. Se permite regularizar lote existente menor al normativo	2500	80%	2 pisos	Se permiten actividades turísticas y recreativas campesines. El área libre debe ser tratada con cobertura vegetal. Se permitirán conjuntos residenciales y condominios en lotes iguales o mayores a 5,000 m2
RDM	Vivienda Unifamiliar, comercio vecinal y zonal. Actividades comerciales y productivas compatibles con el uso residencial	120 unif. 160 multif	30%	3 pisos	
	Conjuntos Residenciales y multifamiliares. Actividades comerciales y productivas compatibles con el uso residencial.	2500	50%	5 pisos	De aplicación exclusivamente en el Area de Tratamiento Normativo IV, Cuenca Baja del Río Lurín
RDM-e	Conjunto Residencial o condominios, actividades comerciales y productivas compatibles con el uso residencial	10000	70%	8 pisos	
ZRE	Vivienda Unifamiliar	90	30%	2 pisos	Zonas de relleno o de suelo arenoso de baja resistencia. Para alturas mayores se requerirá estudio de resistencia de suelos.
	Zona de Reglamentación Especial por pendiente pronunciada	A definir resultados solicitados	luego de estudios	de estudios	Requiere de estudios de evaluación de riesgo, factibilidad de servicios y de accesibilidad, por tratarse de cerros de pendiente pronunciada. De resultar ocupación factible los únicos usos permitidos serán residencial y/o recreación pública

