



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA

ORDENANZA N° 1618

LA ALCALDESA METROPOLITANA DE LIMA

POR CUANTO:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA

Visto en Sesión Ordinaria de fecha 24 de julio de 2012, el Dictamen N° 81-2012-CMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Aprobó la siguiente:

**ORDENANZA
MODIFICATORIA DE LOS USOS DEL SUELO, APORTES REGLAMENTARIOS, PARÁMETROS
URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL – EX
ESCUELA DE AVIACIÓN CIVIL DEL PERÚ - COMAS Y DEROGATORIA DE LAS
ORDENANZAS N° 1415-MML Y N° 1455-MML**

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1°.- Objetivo

La presente norma tiene por objeto optimizar la utilización del uso del suelo mediante la dotación y/o incremento de áreas destinadas al equipamiento urbano de recreación, educación y de salud, de servicios públicos que permitan mejorar la calidad urbanística del Sector denominado Ex Escuela de Aviación Civil del Perú a favor de la población residente y de la ciudad en general; regulando los usos del suelo, aportes reglamentarios y parámetros urbanísticos y edificatorios, contenida en la presente norma.

Artículo 2°.- Ámbito

La Zona de Reglamentación Especial (ZRE-3) que califica al Sector denominado Ex Escuela de Aviación Civil del Perú, ubicado en el Distrito de Comas, definido por el artículo 13° de la Ordenanza N° 1015-MML, constituye un área urbana con características especiales de orden físico, ambiental, económico y social; la cual está compuesta por los predios que conformaban la Ex Escuela de Aviación Civil, Aeroclub de Collique e INDAER PERÚ S.A.; así como las parcelas vecinas inmediatas ubicadas hacia el Norte y hacia el Sur.

La presente norma, es de carácter único y de aplicación obligatoria dentro del citado ámbito.

CAPÍTULO II

USOS DEL SUELO

Artículo 3°.- Usos Permitidos

Los Usos permitidos en Zona de Reglamentación Especial (ZRE-3) son los de Residencial de Densidad Alta, Comercio Zonal, Equipamiento Metropolitano, Otros Usos, Educativos y de Salud, conforme se grafica en el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo (Anexo N° 01), que forma parte integrante de la presente norma.



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA

Artículo 4°.- Iniciativa Ambiental Preventiva

En la Etapa de Iniciativas Ambientales que tienen por objeto mejorar la calidad del medio ambiente del Sector, los propietarios de los predios que conformaban la Ex Escuela de Aviación Civil, Aeroclub de Collique e INDAER PERÚ S.A., deberán considerar el Tratamiento de Aguas Grises, las mismas que deberán ubicarse en las áreas determinadas como Zona de Recreación Pública, las que servirán para el mantenimiento de áreas verdes públicas y privadas; también considerarán el Sistema Segregado de Recojo de Residuos Sólidos y otras que establece el Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 5°.- Dotación del servicio de Agua Potable

Corresponderá a SEDAPAL S.A., integrante del Sector Vivienda, Construcción y Saneamiento prever la dotación de agua potable y alcantarillado; debiendo presentar la carta de factibilidad de servicio, previo a la expedición de las correspondientes Licencias de Edificación, a ejecutarse en el Sector establecido en el Artículo 2° de la presente Ordenanza.

Artículo 6°.- Obligación de los propietarios

Los propietarios y/o promotores de los predios que se encuentran dentro del Sector señalado en el Artículo 2° de esta Ordenanza, tienen la obligación de iniciar y concluir con el proceso de Habilitación Urbana y de edificación de su propiedad, de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza, estableciéndose la estricta obligación de presentar los Estudios de Impacto Vial (Ordenanzas N° 1268-MML y N° 1404-MML) e Impacto Ambiental (Ley N° 27446 y Decreto Legislativo N° 1078) en lo que corresponda, y el Estudio de Suelos, debiendo la Municipalidad Distrital resguardar su cumplimiento.

Aquellos procesos de Habilitación Urbana en trámite, se adecuarán a la presente norma, en tanto no cuenten con acto administrativo firme.

Artículo 7°.- Módulos de Servicios Comunitarios

En las áreas comunes de las zonas residenciales de los Conjuntos Residenciales de vivienda multifamiliar se implementarán Módulos de Servicios Comunitarios (tales como institutos de educación inicial, tópicos, guarderías, salones de juego, ludoteca, gimnasios, salones de reunión social o afines) que permitan elevar la calidad de vida de la población residente, cuya área no será menor a 0.40 m2 por unidad de vivienda.

Artículo 8°.- Comercio de Nivel Local

Cada Conjunto Residencial de Vivienda Multifamiliar podrá incorporar áreas destinadas a Comercio de Nivel Local (tales como bodegas, bazares, boticas, panadería, peluquería y afines), equivalente a 1 m2 por cada 20 unidades de vivienda como mínimo; dicha área podrá alcanzar como máximo una superficie equivalente al 5% del área neta habilitada.

Las áreas de comercio de nivel local podrán contar con Centros de Conveniencia (comercio vecinal), los mismos que podrán estar concentrados y que atenderán a la población en un radio de influencia de 300 ml., con un área mínima de terreno de 1000m2 a 1500m2 y con un área techada de comercio de mínimo 300 m2.

Artículo 9°.- Sistema Vial de la ZRE-3

Apruébese el Plano del Sistema Vial de la Zona de Reglamentación Especial (ZRE-3) correspondiente al Sector establecido en el Artículo 2°, conforme al Plano del Sistema Vial (Anexo N° 02) que forma parte de la presente Ordenanza, debiendo integrarse los tramos de las vías Colectoras denominadas Av. Víctor Andrés Belaunde de sección C-55 y Av. Micaela Bastidas de sección C-49 al Sistema Vial Metropolitano aprobado con Ordenanza N° 341-MML.





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA

Artículo 10º.- Planeamiento Integral

Aprobar el Planeamiento Integral del Sector establecido en el Artículo 2º de la presente Ordenanza, conforme al Plano de Planeamiento Integral (Anexo N° 03) que forma parte de la presente norma, el mismo que deberá inscribirse en cada una de las parcelas indicadas en el Artículo 2º de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO III

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Artículo 11º.- Parámetros

Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios relativos al área libre, exigible a los propietarios y/o promotores para la obtención de la correspondiente Licencia de Edificación para Conjuntos Residenciales se precisan en el Cuadro 2 del Anexo N° 04.

Para las edificaciones con colindancia inmediata al Aporte Reglamentario de Recreación Pública (parques), no serán exigibles los retiros.

CAPÍTULO IV

APORTES Y EQUIPAMIENTOS

Artículo 12º.- Aportes

Los aportes reglamentarios serán entregados en área de terreno útil, a efectos de mejorar la calidad de vida de las y los vecinos del entorno, no pudiendo ser redimido en dinero. La ubicación referencial de los Aportes Reglamentarios exigibles, se señalan en el Anexo N° 04, que integra la presente norma. Los equipamientos privados están señalados en el Cuadro N° 03 del Anexo N° 04.

Artículo 13º.- Cálculo y Porcentaje de los Aportes Reglamentarios

Los Aportes Reglamentarios para los predios materia del proceso de Habilitación Urbana serán calculados en función a la totalidad del área del predio de acuerdo a lo establecido en la norma G.N. 020, artículo 27º, segundo párrafo del Reglamento Nacional de Edificaciones – R.N.E y en los porcentajes establecidos para los Usos Permitidos, detallados en el Cuadro 1 del Anexo N° 04 integrante de esta norma.

El área ocupada de la Ex Escuela de Aviación Civil del Perú por tener un valor presencial, formará parte de los Aportes Reglamentarios para Educación, determinándose el área definitiva en el proceso de Habilitación Urbana.

Artículo 14º.- Entrega anticipada del Aporte Reglamentario para Equipamiento Metropolitano

Una vez aprobado el Proyecto de Habilitación Urbana mediante el correspondiente acto administrativo, éste constituirá el título suficiente para que el propietario y/o promotor del proceso de Habilitación Urbana cumpla con su obligación de entrega anticipada del Aporte Reglamentario para Equipamiento Metropolitano, formulando la rogatoria de Independización del mismo ante la IX Zona Registral – Sede Lima, a nombre de la Municipalidad Metropolitana de Lima.





1618

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA: Cuartel de Bomberos, Comisaría y Hospital Metropolitano

Con la finalidad de dotar de infraestructura adecuada y necesaria al Sector denominado Ex Escuela de Aviación Civil del Perú, la edificación del Cuartel de Bomberos, la Comisaría y el Hospital Metropolitano, estará a cargo de los propietarios de los predios que conformaban la ex Escuela de Aviación Civil, Aeroclub de Collique e INDAER; cuya ubicación será determinada por la Municipalidad Distrital de Comas y la Municipalidad Metropolitana de Lima en lo que corresponda en el sector materia de la presente Ordenanza o en el entorno inmediato.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Comisión Técnica Provincial

Disponer que en los procedimientos de habilitación urbana y de edificación que sigan los propietarios de los predios que se encuentran dentro del sector señalado en el artículo 2° de esta Ordenanza, puedan acudir a la Comisión Técnica Provincial de Habilitaciones Urbanas o de Edificaciones, para que ésta resuelva en segunda instancia, de conformidad con la normatividad vigente.

SEGUNDA.- Derogar las Ordenanza N° 1415-MML y N° 1455-MML

Derogar la Ordenanza N° 1415-MML que establece los Usos de Suelo permitidos y aprueba el Sistema Vial del área correspondiente al artículo 13° de la Ordenanza N° 1015-MML; así como la Ordenanza N° 1455-MML que modifica la Ordenanza N° 1415-MML.

TERCERA.- Publicación en la Página Web

La presente Ordenanza y sus Anexos serán publicados en la Página Web de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de conformidad con lo previsto en la Resolución Ministerial N° 200-2010-PCM que aprueba la Directiva N° 001-2010-PCM/SGP.

CUARTA.- Vigencia

La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla

24 JUL. 2012

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

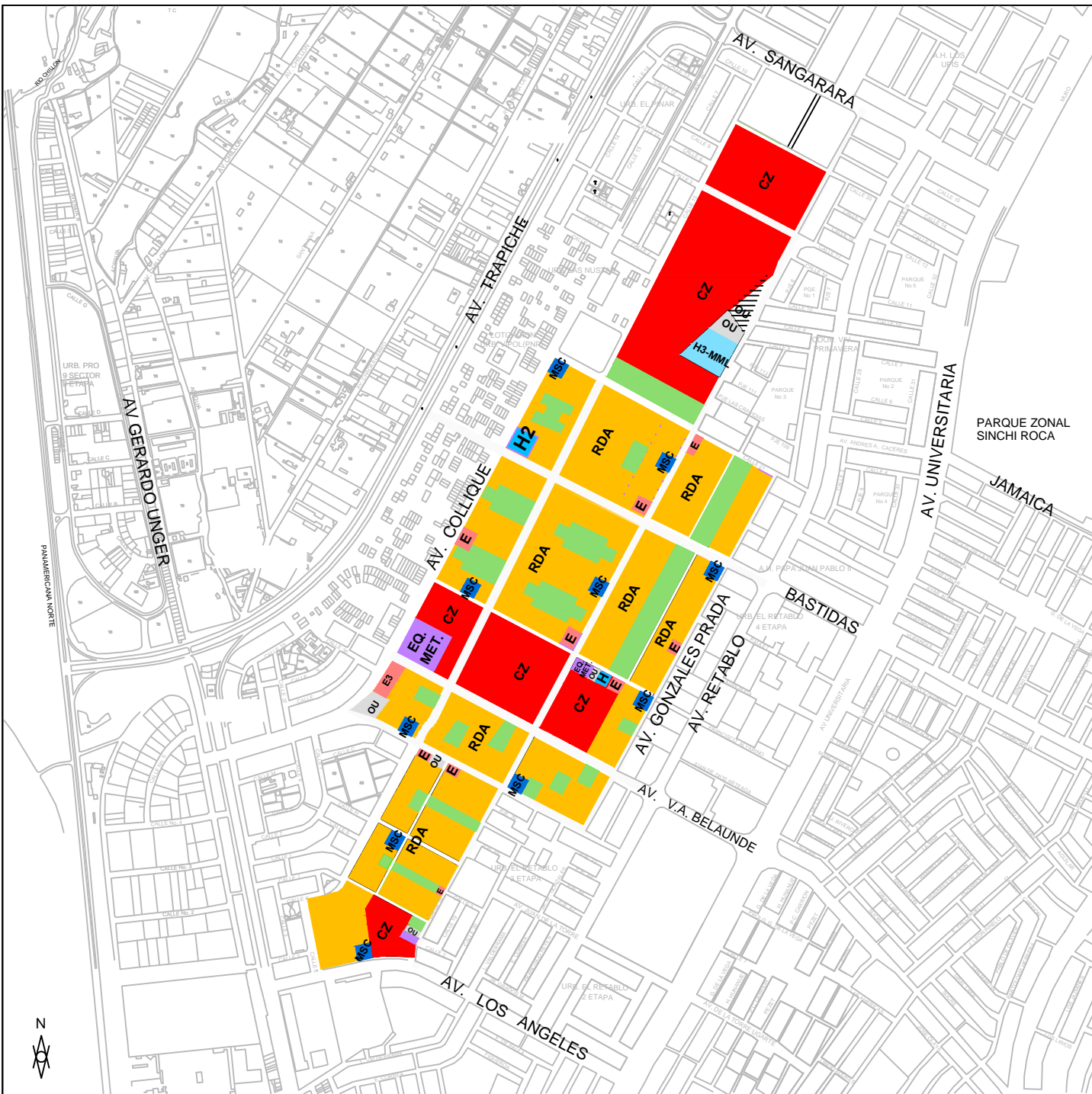


IVONE MARIEL MONTONA LIZARRAGA
SECRETARÍA GENERAL DE CONCEJO



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Susana Villarán
SUSANA VILLARAN DE LA PUENTE
ALCALDESA



ANEXO 1 - ZONIFICACION DE USOS DE SUELO

LEYENDA

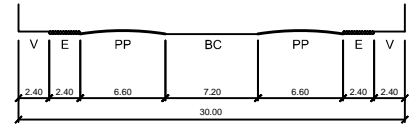
	RDA-RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA
	CZ-COMERCIO ZONAL
	CL-COMERCIO LOCAL
	H2-SALUD
	H3-MML
	E-EDUCACION
	OU-OTROS USOS
	EQ. MET-EQUIPAMIENTO METROPOLITANO POLIDEPORTIVO
	ZRP-ZONA DE RECREACION PUBLICA
	MODULOS DE SERVICIO COMUNITARIO



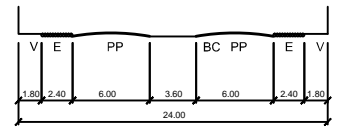
ANEXO 1 - ZONIFICACION DE USOS DE SUELO



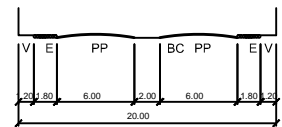
ANEXO 2 - SISTEMA VIAL METROPOLITANO



COLECTORA SECCION C-1



LOCAL PREFERENCIAL SECCION LP-1



LOCAL PREFERENCIAL SECCION LP-2

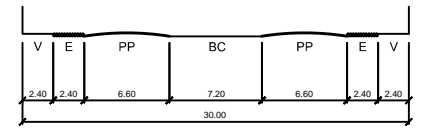
* En el area comercial se incorporará la sección de via comercial

ANEXO 3 - PLANEAMIENTO INTEGRAL

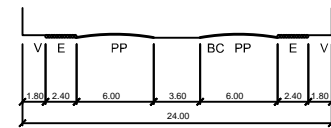
LEYENDA

- RDA-RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA
- CZ-COMERCIO ZONAL
- CL-COMERCIO LOCAL
- H2-SALUD
- H3-MML
- E-EDUCACION
- OU-OTROS USOS
- EQ. MET-EQUIPAMIENTO METROPOLITANO POLIDEPORTIVO
- ZRP-ZONA DE RECREACION PUBLICA
- MODULOS DE SERVICIO COMUNITARIO

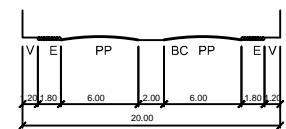
SISTEMA VIAL METROPOLITANO



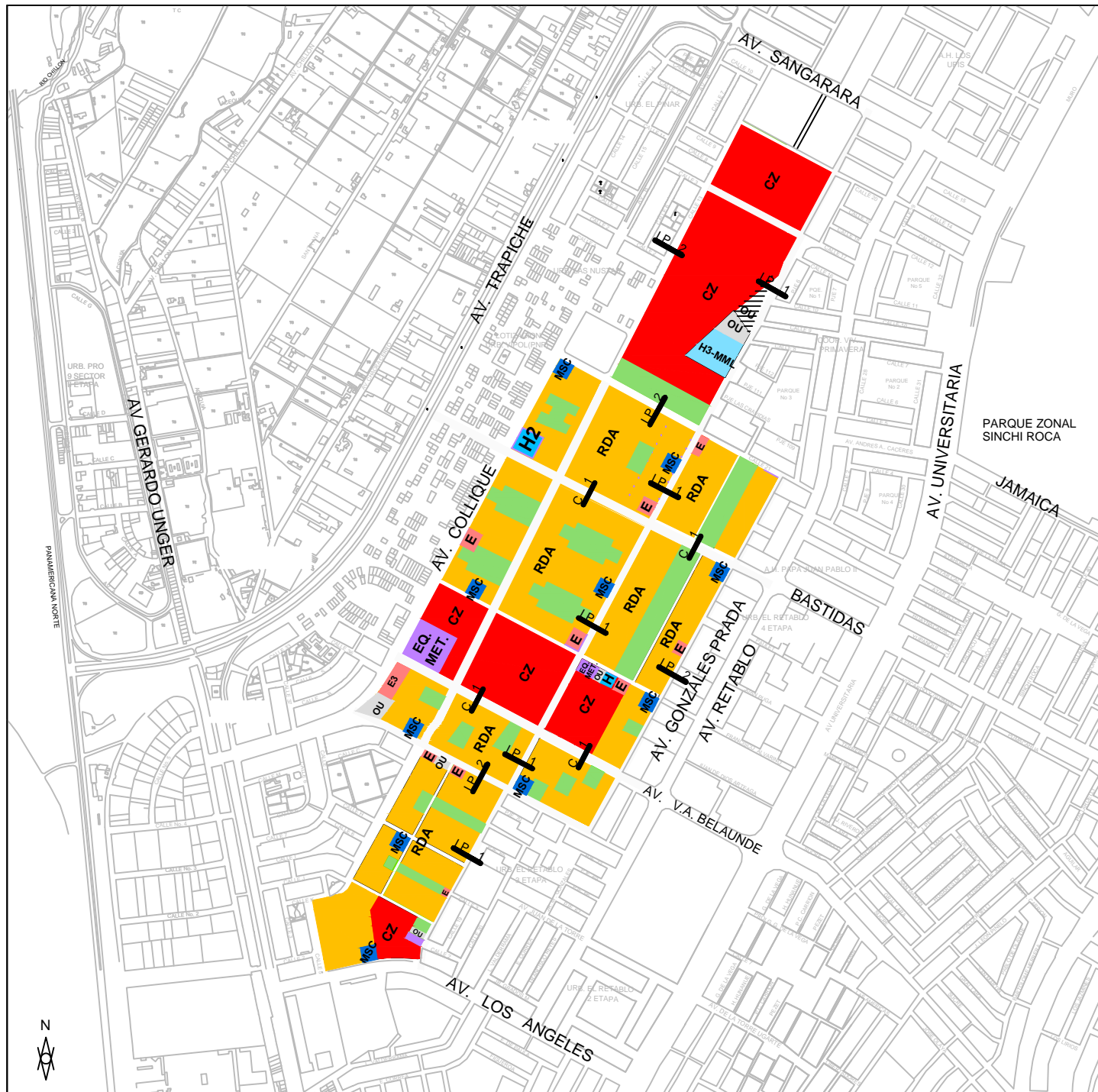
COLECTORA SECCION C-1



LOCAL PREFERENCIAL SECCION LP-1



LOCAL PREFERENCIAL SECCION LP-2



ANEXO 3 - PLANEAMIENTO INTEGRAL

ANEXO N° 04

CUADRO N° 01

Aportes Reglamentarios para la Habilitación Urbana de la Zona de Reglamentación Especial ZRE-3-Sector denominado Ex-Escuela de Aviación Civil del Perú (Collique – Comas)

Usos	Recreación Pública	Equipamiento Metropolitano	Servicios Públicos Complementarios		Total
			Educación	OU	
Residencial	10%	----	2%	----	12%
Comercial	5%	5%	----	2%	12%

* *La construcción de la Comisaria, Cuartel de Bomberos y el Hospital Metropolitano, será ejecutada por parte de los propietarios de los predios que conforman la Ex Escuela de Aviación Civil, Aeroclub de Collique e INDAER, en el terreno que determine la Municipalidad Distrital de Comas y la Municipalidad Metropolitana de Lima en lo que corresponda, en el sector materia de la presente Ordenanza o en el entorno inmediato.*

CUADRO N° 02

Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de la Zona de Reglamentación Especial – ZRE-3 del Sector de la Ex Escuela de Aviación Civil del Perú (Collique)

Zona	Usos Permitidos	Lote Mínimo (m ²)	Frente mínimo	Altura de edificación máximo (pisos)	Área libre mínima min %	Área Verde	Estacionamiento (mínimo)
Residencial	Conjunto Residencial	2500	25	4	40%	10% a mas	Las edificaciones tendrán como mínimo un estacionamiento por cada tres unidades de vivienda
				8	50%		
				1.5 (a+r)	55%		
Comercial	Solo actividades comerciales de nivel local, zonal y metropolitano	existente según proyecto	----	1.5 (a+r)	Según proyecto	5% a más del área neta	1 cada 50 m ²

Notas:

- *Para el Programa Techo Propio, se aplicará el ratio de estacionamiento de uno (01) cada cinco (05) unidades.*
- *No se exigirá retiro cuando la edificación colindante inmediata con la zona destinada a recreación pública.*
- *El porcentaje de Área Verde forma parte del área libre y se calcula sobre la base del área libre total del predio, deberá ser arborizada; para el caso del uso comercial se calcula sobre el 50% del área neta.*
- *La calificación de Comercio Zonal es compatible únicamente con usos comerciales como centros comerciales, tiendas por departamentos, supermercados, oficinas, servicios bancarios y financieros, multicines, restaurantes, servicios recreacionales y educación. Es incompatible con el uso industrial, depósitos industriales y afines, así como con el uso residencial.*

CUADRO N° 03

Equipamiento Privado para la Habilitación Urbana de la Zona de Reglamentación Especial ZRE-3-Sector denominado Ex-Escuela de Aviación Civil del Perú (Collique – Comas)

	Parcela Sur	Parcela Central (*)	Parcela Norte
Educación – IEI	800.00 m ²	3,500.00 m ²	-----
Salud	-----	1,800.00 m ²	-----

* *La distribución de los Equipamientos se efectuaran proporcionalmente de acuerdo al área a habilitar. Las áreas mínimas de los Institutos de Educación Inicial – IEI, tendrán un área no menor a 700 m² y los Establecimientos de Salud, un área no menor a 900 m².*