

**Aprueban reajuste integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de la Zona de  
Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa**

**ORDENANZA N° 1044**

Fecha de Publicación: 23 de julio de 2007

(\*) De conformidad con el [Artículo 5 de la Ordenanza N° 2220](#), publicada el 02 febrero 2020, se mantienen vigentes las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, aprobadas para el Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana y para la Zona de Reglamentación Especial Pantanos de Villa.

(\*) De conformidad con la [Segunda Disposición Complementaria Final de la Ordenanza N° 592-MSS](#), publicada el 07 abril 2019, se dispone que los predios que se encuentren en el Área de Tratamiento Normativo IV pueden solicitar la Regularización de Licencia de Edificación y Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones al amparo de la citada Ordenanza, el cual será evaluado bajo los parámetros de la presente Ordenanza que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de la zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa que forma parte del Área de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana, y no se aplicará las tolerancias establecidas en el artículo VII. La referida Ordenanza entró en [vigencia](#) a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano y tuvo vigencia hasta el 31 de diciembre de 2019.

CONCORDANCIAS: [Ordenanza N° 1159 \(Aprueban Reglamentación Especial del Sector Villa Baja \(ZRE-2\) conformante de la Zona de Reglamentación Especial Pantanos de Villa que forma parte del Área de Tratamiento](#)

[Normativo IV de Lima Metropolitana\)](#)

[Ordenanza N° 547-MSS \(Ordenanza que regula la campaña de facilitación para el otorgamiento de Licencias de Funcionamiento en el Área de Tratamiento Normativo I, II, IV y parte del III del distrito de](#)

[Santiago de Surco\)](#)

[Ordenanza N° 2264 \(Ordenanza sobre la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa \(ZRE PV\)\)](#)

[Ordenanza N° 627-MSS \(Ordenanza que regula la campaña de facilitación para el otorgamiento de licencias de funcionamiento en el Área de Tratamiento Normativo I, IV y parte del Área de Tratamiento](#)

[Normativo II y III del distrito, en atención a la emergencia sanitaria producida por el COVID-19\)](#)

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA;

POR CUANTO:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 12 de julio de 2007 la Propuesta de Ordenanza que Aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa y modifica parcialmente la Ordenanza N° 184-MML, que comprende parte de los distritos de Chorrillos, Villa El Salvador, Santiago de Surco y San Juan de Miraflores y que forma parte del Área de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana, elaborada por el Instituto Metropolitano de Planificación en coordinación con la Autoridad Municipal de los Pantanos de Villa PROHVILLA y la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura y,

De conformidad con lo opinado por la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura en su Dictamen N° 071-2007-MML-CMDUVN y la Comisión Metropolitana de Medio Ambiente, Salud y Bienestar Social en su Dictamen N° 004-2007-MML/CMMASBS;

Aprobó la siguiente:

## ORDENANZA

### QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DE LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL DE LOS PANTANOS DE VILLA QUE FORMA PARTE DEL ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO IV DE LIMA METROPOLITANA Y MODIFICA PARCIALMENTE LA ORDENANZA N° 184-MML

*Artículo 1.- Compatibilizar la ubicación y extensión del Área Natural de Pantanos de Villa - Refugio de Vida Silvestre Los Pantanos de Villa, con lo establecido oficialmente por el Instituto Nacional de Recursos Naturales - INRENA del Ministerio de Agricultura según Decreto Supremo N° 055-2006-AG del 1 de setiembre del 2006, con lo cual dicha área se precisa en doscientas sesenta y tres hectáreas y dos mil setecientos metros cuadrados (263.27 Ha.), cuyas coordenadas UTM están establecidas en 66 hitos debidamente descritos en el referido Decreto Supremo y se grafica en el Plano N° 01 - Anexo N° 01. (\*)*

(\*) Artículo precisado por el [Artículo 2 de la Ordenanza N° 1430](#), publicada el 16 septiembre 2010, cuyo texto es el siguiente:

#### “Artículo 1.-

Compatibilizar la ubicación y extensión del Area Natural de Pantanos de Villa - Refugio de Vida Silvestre Los Pantanos de Villa, con lo establecido oficialmente por la Resolución Ministerial N° 909-2000-AG del 03 de diciembre del 2000 y por el Decreto Supremo N° 055-2006-AG del 01 de diciembre del 2006, con lo cual dicha área se precisa en doscientos sesenta y tres hectáreas con dos mil setecientos metros cuadrados (263.27 Has.), cuyas coordenadas UTM están establecidas en 66 hitos debidamente descritos en las citadas normas y se grafican en el Plano N° 01 - Anexo N° 01.”

*Artículo 2.- Compatibilizar la ubicación y extensión de la Zona de Amortiguamiento del Área Natural de Pantanos de Villa - Refugio de Vida Silvestre Los Pantanos de Villa, con lo establecido oficialmente por el Instituto Nacional de Recursos Naturales - INRENA del Ministerio de Agricultura según Resolución Ministerial N° 0909-2000-AG y Resolución Jefatural N° 318-2001 que conforman el área de influencia inmediata de la Reserva Natural y se gráfica en el Plano N° 01 - Anexo N° 01. (\*)*

(\*) Artículo precisado por el [Artículo 3 de la Ordenanza N° 1430](#), publicada el 16 septiembre 2010, cuyo texto es el siguiente:

#### “Artículo 2.-

Compatibilizar la ubicación y extensión de la Zona de Amortiguamiento del Area Natural de Pantanos de Villa - Refugio de Vida Silvestre Los Pantanos de Villa, con lo establecido oficialmente por el Instituto Nacional de Recursos Naturales - INRENA, según la Resolución Jefatural N° 358-2001-INRENA del 28 de diciembre del 2001, conformando el territorio adyacente al Area Natural, que requiere un tratamiento especial que garantice su conservación, según se grafica en el Plano N° 01 - Anexo N° 01.”

*Artículo 3.- Ratificar la ubicación y extensión del Área Natural de Protección Municipal Pantanos de Villa, cuyos límites se establecieron en la Ordenanza N° 184-MML del 11 de noviembre de 1998 y se grafica en el Plano N° 01 - Anexo N° 01. (\*)*

(\*) Artículo precisado por el [Artículo 4 de la Ordenanza N° 1430](#), publicada el 16 septiembre 2010, cuyo texto es el siguiente:

#### “Artículo 3.-

Mantener como Zona de Protección Municipal del Area Natural de Pantanos de Villa - Refugio de Vida Silvestre y de su Zona de Amortiguamiento, a la extensión y límites de la denominada Zona de Reglamentación Especial establecida en la Ordenanza N° 184-MML del 11 de noviembre de 1998 y que se grafica en el Plano N° 01 - Anexo N° 01.” (\*)

(\*) Confrontar con la [Vigésima Quinta Disposición Complementaria de la Ordenanza N° 1845](#), publicada el 22 diciembre 2014.

#### Artículo 4.- 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 la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa que comprende parte de los distritos de Chorrillos, Villa El Salvador, San Juan de Miraflores y Santiago de Surco. Este Plano de

Zonificación no define límites distritales. Este plano de zonificación será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima. (\*)

(\*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1180](#), publicada el 11 octubre 2008, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Chorrillos, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Comercio Vecinal (CV) y Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1) a Comercio Zonal (CZ) del predio cuya área es 15,000.00 m<sup>2</sup> ubicado en la Av. Alameda Sur esquina Av. Alameda San Marcos, Parcela 2, Asociación de Propietarios Bello Horizonte.

(\*) De conformidad con el [Artículo Único de la Ordenanza N° 1366](#), publicada el 16 abril 2010, se precisa que la zonificación actual de Otros Usos - OU, según la presente Ordenanza, del terreno cuya área es de 40,885.60 m<sup>2</sup> ubicado en el Distrito de Chorrillos, Provincia y Departamento de Lima, para la instalación y funcionamiento del Patio Taller Sur del Corredor Segregado de Buses de Alta Capacidad - COSAC, admitirá los usos compatibles señalados en el Artículo citado.

(\*) De conformidad con el [Artículo 5 de la Ordenanza N° 1430](#), publicada el 16 septiembre 2010, se precisa la Leyenda y Notas del Plano N° 01 - Anexo N° 01, aprobado con la presente Ordenanza, el mismo que forma parte de la citada Ordenanza.

(\*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1474](#), publicada el 08 diciembre 2010, se modifica el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo de la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa, aprobado por la presente Ordenanza, rectificando la calificación de Otros Usos (OU), al Lote 1 de la Manzana "J", del Asentamiento Humano Santa Rosa de Villa, Distrito de San Juan de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, de conformidad con lo aprobado con Resolución de Gerencia de Titulación N° 1582-COFOPRI-99-GT.

(\*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1515](#), publicada el 15 abril 2011, se modifica el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo de la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa, aprobado por la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ) de las Parcelas C-3 y N-1 de la Mz C del Sector Sociedad Unión de Colonizadores de la Tablada de Lurín, Distrito de Villa El Salvador, Provincia y Departamento de Lima. Posteriormente, el citado Artículo fue modificado por el [Artículo Único de la Ordenanza N° 1527](#), publicada el 21 mayo 2011, donde indica que se modifica el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo de la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa, aprobado por la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ) de las Parcelas C-3 y N-1 de la Mz. C y la Mz. L-1 con frente a la Av. Algarrobos, del Sector Sociedad Unión de Colonizadores de la Tablada de Lurín, distrito de Villa El Salvador, Provincia y Departamento de Lima".

(\*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1687](#), publicada el 08 abril 2013, se dispone la modificación del Plano de Zonificación del Distrito de Chorrillos, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, tal como se detalla en la citada Ordenanza.

(\*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1743](#), publicada el 14 noviembre 2013, se rectifica el Plano de Zonificación del distrito de Chorrillos, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Zona de Recreación Pública -- ZRP a Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) para el predio correspondiente al Lote 1, de la Manzana C, ubicado con frente a la Av. Alameda Los Horizontes (antes Av. Marquez de la Bula), Urbanización La Encantada 3ra Etapa, y el Lote ubicado con frente a la Av. Alameda Los Horizontes (antes Av. Marquez de la Bula) constituido por el Lote 1 de la Manzana H-1 de la Urb. Huertos de Villa; distrito de Chorrillos, debiendo hacerse extensiva dicha rectificación al total del área calificada como ZRP comprendida en las manzanas antes indicadas.

(\*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 2134](#), publicada el 07 diciembre 2018, se modifica el Plano de Zonificación del distrito de Chorrillos, aprobado con la presente Ordenanza, en lo que se refiere a la calificación de Zona de Residencial de

Densidad Media-RDM a Equipamiento Educativo - E1, solicitado por la Asociación Educativa Santo Domingo E.I.R.L., para el predio ubicado en la Calle Villamar (Ca. 15), Calle San Martín (Ca. 16) y Ca. San Felipe (Ca. A-1), Mz. D-7 y Lotes 1, 2,9 y 10 de la Mz. E-7 del distrito de Chorrillos.

(\*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 2183](#), publicada el 08 octubre 2019, se aprueba la modificación del Plano de Zonificación del Distrito del Chorrillos, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Zonificación de Zona de Habilitación Recreacional (ZHR) a Educación Básica (E1), para parte del predio, 33,764.67 m<sup>2</sup> de un total de 42,750.00 m<sup>2</sup>, ubicado frente al camino de acceso a la Playa Venecia, Lote A-2, Parcela B, Fundo Villa, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima; solicitado por la Constructora LOPUD SAC, representada por César Juan Alberto Cuglievan Landázuri y copropietarios, conforme al Anexo N° 1, que forma parte de la citada ordenanza.

(\*) De conformidad con el [Artículo 1 de la Ordenanza N° 2242](#), publicada el 22 febrero 2020, se declara favorable la solicitud de cambio de zonificación del distrito de Villa El Salvador, conforme al Anexo N° 01, que forma parte integrante de la citada ordenanza, que se indica en el citado artículo.

(\*) De conformidad con el [Artículo 1 de la Ordenanza N° 2473-2022](#), publicada el 10 junio 2022, se aprueba la Modificación del Plano de Zonificación del distrito de Chorrillos, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Comercio Vecinal (CV) a Comercio Zonal (CZ), para el predio de 6,031.50 m<sup>2</sup> ubicado en el sub-lote 1-A de la Mz. C3-2 con frente a la Av. Alameda Sur, Urb. Los Cedros de Villa, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, solicitado por la Asociación de Comerciantes Los Cedros, debidamente representada por la presidente señora Maura Esperanza Paucarchuco Orellana, conforme al Anexo N° 1, que forma parte de la citada ordenanza.

#### **Artículo 5.- Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo**

Aprobar las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo de la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa, que forma parte del Área de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana, las que se señalan en el Cuadro Resumen de Zonificación de los Usos del Suelo (Anexo N° 02) y las Especificaciones Normativas de la Zonificación (Anexo N° 03) que forman parte de la presente Ordenanza y que son de aplicación en el ámbito señalado en el Artículo Cuarto.

#### **Artículo 6.- De la Zonificación**

Sustituir el Título IV Artículo 27 de la Ordenanza N° 184-MML "De la Zonificación" por los instrumentos técnicos normativos de Zonificación que se aprueban en artículos 4 y 5 de la presente Ordenanza, en concordancia con el fin supremo de los Pantanos de Villa y respetando los derechos adquiridos.

#### **Artículo 7.- Zona de Reglamentación Especial ZRE-1 del Sector Bello Horizonte**

Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE-1 el Sector de Bello Horizonte señalado en el Plano de Zonificación que se aprueba con la presente Ordenanza, en el cual la Municipalidad de Chorrillos deberá realizar un Estudio de Planeamiento Integral que considere aspectos de carácter físico, ambiental y legal de la situación del área y formule la propuesta específica para el tratamiento de la misma, en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario.

Dicha propuesta con la opinión de PROHVILLA, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, de la Subgerencia de Medio Ambiente de la Gerencia de Servicios a la Ciudad de la MML y del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

#### **Artículo 8.- Zona de Reglamentación Especial ZRE-2 del Sector Villa Baja**

Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE-2 el Sector Villa Baja señalado en el Plano de Zonificación que se aprueba con la presente Ordenanza, por la importancia que representa su utilización para el acuífero del Área Natural y por la diversidad de usos existentes

que deben ser condicionados y/o regulados adecuadamente. En dicha área PROHVILLA en coordinación con las Gerencias de Desarrollo Urbano y de Servicios a la Ciudad de la MML elaborará un Estudio Urbano Ambiental específico que considere los aspectos de carácter físico, legal y ambiental y formule la Propuesta para su tratamiento correspondiente, en concordancia con las orientaciones que se establezcan en el Estudio, en un plazo máximo de ciento veinte (120) días calendario.

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

#### **Artículo 9.- Zona de Reglamentación Especial ZRE-3 del Sector (Villa Mercedes)**

Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE-3 el Sector de Villa Mercedes señalado en el Plano de Zonificación que se aprueba con la presente Ordenanza, por las condiciones de vulnerabilidad que presenta al estar en suelo de relleno sobre el humedal, debiendo sujetarse a condiciones especiales para la habilitación urbana y edificación. En dicha área la Municipalidad de Chorrillos, en coordinación con PROHVILLA, deberá elaborar el Estudio Urbano Ambiental respectivo además de las acciones de control y la regulación que corresponden, en un plazo máximo de noventa (90) días calendario. Ambas instituciones llevarán a cabo el monitoreo periódico de las condiciones ambientales y de seguridad física de la Zona cuya ocupación sobre área de relleno junto al Humedal, lo hace física y ambientalmente vulnerable.

Dicha Propuesta, con la opinión de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la MML, la Subgerencia de Medio Ambiente de la Gerencia de Servicios a la Ciudad de la MML, y del IMP, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza.

#### **Artículo 10.- Zona de Reglamentación Especial ZRE-4 Parque Zonal N° 23-A**

Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE-4 el Área calificada como Parque Zonal N° 23-A, por estar la misma ocupada con fines de vivienda, la cual se ha asentado sobre un antiguo relleno sanitario, y estar calificada como Parque Zonal. En dicho terreno las Gerencias de Desarrollo Urbano y de Servicios a la Ciudad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, deberán elaborar estudios de carácter físico, legal, ambiental y de riesgo físico del área, que permitan definir la factibilidad de su utilización, sustentar el levantamiento de la calificación de Parque Zonal y elaborar la propuesta de usos del suelo respectiva, en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días calendario.

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

#### **Artículo 11.- 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 al Estado 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 12.- Compatibilidad de Uso de los Aportes del Reglamento Nacional de Edificaciones.-**

Los aportes al Estado 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 13.- Estudios de Impacto Ambiental y Programas de Adecuación y Manejo Ambiental de Actividades Industriales.**

Establecer que, para salvaguardar posibles riesgos de contaminación ambiental y seguridad física interna y del entorno, y complementariamente a lo señalado en los Artículos 28, 29 y 30 de la Ordenanza N° 184-MML, las nuevas instalaciones productivas deberán contar obligatoriamente con Estudios de Impacto Ambiental (EIA) y las instalaciones productivas existentes deberán contar con Programas de Adecuación y Manejo Ambiental (PAMA), aprobados ambos por la Autoridad competente y en función de las especificaciones pertinentes que correspondan en cada caso, según la Zonificación que se aprueba con la presente Ordenanza, siendo responsabilidad de PROHVILLA, de la Subgerencia de Medio Ambiente de la Gerencia de Servicios a la Ciudad y de las Municipalidades Distritales controlar su cumplimiento.

#### **Artículo 14.-**

Modificar la Disposición Complementaria Primera de la Ordenanza N° 184-MML, quedando redactada de la siguiente manera:

*“Los cambios de zonificación referidos a la Zona de Reglamentación Especial Pantanos de Villa, deberán obligatoriamente contar con opinión de la Autoridad Municipal de los Pantanos de Villa (PROHVILLA), de la Subgerencia de Medio Ambiente de la Gerencia de Servicios a la Ciudad, a quienes le corresponde pronunciarse sobre los aspectos relacionados con la preservación, conservación y sobre el impacto que genere en el área natural, el desarrollo de actividades, a consecuencia del cambio de zonificación”.(\*)*

**(\*) Artículo modificado por la Única Disposición Final de la Ordenanza N° 1845, publicada el 22 diciembre 2014, cuyo texto es el siguiente:**

“ Los cambios de zonificación referidos a la Zona de Reglamentación Especial Pantanos de Villa (ZRE) se realizarán de acuerdo a lo provisto en la Ordenanza N° 1617-MML, además deberán contar con la opinión favorable de la Autoridad Municipal de los Pantanos de Villa (PROHVILLA), que le corresponde pronunciarse sobre el impacto que generaría en el área natural, el desarrollo de actividades a consecuencia del cambio de zonificación”.

**Artículo 15.-** Derogar las Disposiciones Complementarias Cuarta, Décimo Octava, Décimo Novena, y las Disposiciones Transitorias Segunda, Quinta y Séptima de la Ordenanza N° 184-MML.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.-** Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación de la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa, que 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 canalizar el trámite en base a lo aprobado en la presente Ordenanza.

**Segunda.-** Dispóngase que en un plazo de noventa (90) días, PROHVILLA elabore la Propuesta de Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa, la misma que, previa opinión del IMP, se presentará a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

### **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 de los Distritos que conforman la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa, pudiendo ser reajustados en lo pertinente, siempre y cuando estos reajustes tiendan a proteger y preservar los Pantanos de Villa.

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 y por PROHVILLA, 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 Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa, y previa opinión de PROHVILLA, 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, debidamente sustentados y declarados de interés local por PROHVILLA y por la Municipalidad Distrital correspondiente o de interés metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima; y para el caso de la Zona de Amortiguamiento, los destinados únicamente para fines de preservación y conservación del medio ambiente, para lo cual deberán 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 Autoridad Municipal de los Pantanos de Villa, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, de la Subgerencia de Medio Ambiente de la Gerencia de Servicios a la Ciudad y 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 la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa no son de aplicación el Artículo 34.2 de la Ordenanza N° 620-MML y el Artículo Primero de la Ordenanza N° 738-MML.

**Cuarta.-** Dispóngase, que todos los Órganos ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de las Municipalidades que forman parte de la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa, 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.

**Quinta.-** Se recomienda a las Municipalidades Distritales Chorrillos, Villa El Salvador, San Juan de Miraflores y Santiago de Surco, que a partir de la publicación de la presente Ordenanza, suspendan el otorgamiento de Autorizaciones Municipales de Funcionamiento, para actividades que generen impacto ambiental negativo a los Pantanos de Villa y sus zonas de influencia. (\*)

(\*) Disposición modificada por el [Artículo Único de la Ordenanza N° 1069](#), publicada el 23 septiembre 2007, cuyo texto es el siguiente:

“**QUINTA.**- Las actividades comerciales existentes formalmente constituidas y las actividades que si requieran cumplir con lo señalado en el Artículo 13 de la presente Ordenanza, incluyendo aquellas ubicadas en las Zonas de Reglamentación Especial, gozan de las garantías y autorizaciones necesarias para su normal funcionamiento, incluyendo las que estuvieron reconocidas en la Ordenanza N° 184-MML” .

**Sexta.**- Deróguese toda otra norma y disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

POR TANTO;

Mando se registre, publique y cumpla.

Lima, 13 de julio de 2007

MARCO ANTONIO PARRA SÁNCHEZ

Teniente Alcalde de la

Municipalidad Metropolitana de Lima

Encargado de la Alcaldía

**[Enlace Web: Anexo N° 2 PDF.](#)**

## **ANEXO N° 03**

### **ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACIÓN CORRESPONDIENTES A LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL DE LOS PANTANOS DE VILLA QUE FORMA PARTE DEL ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO 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.

#### **B. RELACIONADAS CON LAS COMPATIBILIDADES DE USO:**

**B.1** Los predios zonificados con Uso Educativo (E1), o de Salud (H1, H2) serán compatibles con el uso del entorno, sin requerir de Cambio Específico de Zonificación, cuando concluyan sus actividades.

**B.2** En las Zonas Residenciales de Densidad Media, como uso complementario a la vivienda, se permitirán en el primer piso de edificaciones unifamiliares, oficinas administrativas y actividades artesanales a pequeña escala, que ocupen hasta un máximo del 35% del área del lote y con las actividades específicas compatibles señaladas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas

#### **C. ESPECIFICACIONES NORMATIVAS SEGÚN ZONIFICACIÓN**



Además de lo señalado en el presente Anexo, son de aplicación las Especificaciones Normativas según tipo de Zonificación, que están indicadas en el Anexo N° 2, Cuadro Resumen de Normas de Zonificación.

## ANEXO N° 2

REAJUSTE INTEGRAL DE ZONIFICACIÓN DE PANTANOS DE VILLA  
CUADRO RESUMEN DE NORMAS DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

ZONA	USOS	Altura máxima	Area Libre min	Lote mínimo	ESPECIFICACIONES NORMATIVAS	
RN-ANPM	Recurso Natural - Area Natural de Protección Municipal Refugio de Vida Silvestre Los Pantanos de Villa				Conservación y protección del Refugio de Vida Silvestre	
RDMB Residencial de Densidad Muy Baja	Sector: La Encantada Las Brisas de Villa	Vivienda Unifamiliar (exclusivamente residencial)	2 pisos	60%	1000 m <sup>2</sup>	No se admitirán usos distintos al residencial. Considerar arborización de vías y espacios públicos. Las áreas libres de lotes se tratarán con predominio de áreas verdes. El lote mínimo de la Urb. Brisas de Villa se mantendrá en 300 m <sup>2</sup> .
	Sector: Huertos de Villa	Vivienda Unifamiliar Quintas, Condominios Usos Recreacionales y Deportivos Viveros Otros que se señalen en el Índice de Usos	2 pisos	60%	1000 m <sup>2</sup>	Sector que permite mayor compatibilidad de usos. Las viviendas existentes, construidas de acuerdo con zonificaciones anteriores, podrán regularizarse con los parámetros que le dieron origen. Los establecimientos que a la fecha de aprobación de la Ordenanza N° 184-MML se encontraban consolidados, instalados formalmente, deberán elaborar sus respectivos Estudios de Impacto Ambiental para evaluación de la Autoridad de PROHIVILLA, en función de los cuales se determinarán las condiciones de adecuación o plazos de reubicación. Considerar arborización en vías y espacios públicos. Las áreas libres y retiros de lotes se tratarán con predominio de áreas verdes.
RDB Residencial de Densidad Baja	Sector: Delicias de Villa	Vivienda Unifamiliar o Vivienda Multifamiliar Otros que se señalen en el Índice de Usos	3 pisos	40%	300 m <sup>2</sup>	Considerar arborización en vías y espacios públicos. Las áreas libres y retiros de lotes se tratarán con predominio de áreas verdes.
	Sectores: Villa Marina San Juan Bautista	Vivienda Unifamiliar o Vivienda Multifamiliar Talleres e industrias, sólo los existentes, previa evaluación ambiental. Otros que se señalen en el Índice de Usos	3 pisos	40%	300 m <sup>2</sup>	Los establecimientos industriales y talleres, que a la fecha de aprobación de la Ordenanza N° 184-MML se encontraban consolidados, con las características y los niveles operacionales de la zonificación I1-R3 original, podrán continuar funcionando sujetos a Programas de Adecuación Ambiental. La Autoridad de PROHIVILLA, previa evaluación, definirá las condiciones de adecuación o los plazos de reubicación, en cuyo caso, la infraestructura existente podrá destinarse a otra actividad compatible con la Zona. Considerar arborización en vías y espacios públicos. Las áreas libres y retiros de lotes se tratarán con predominio de áreas verdes.
RDM Residencial de Densidad Media	Sector: Los Cedros, Los Incas	Vivienda Unifamiliar o Vivienda Multifamiliar Otros que se señalen en el Índice de Usos	3 pisos	30%	150 m <sup>2</sup>	Sector con compatibilidad de usos restringida por cercanía al ANPM. Considerar arborización en vías y espacios públicos. Las áreas libres y retiros de lotes, se tratarán con predominio de áreas verdes
	Sectores: AA.HH de Cerro Zigzag AA. HH. Morro Solar AA. HH. Villa El Salvador	Vivienda Unifamiliar o Multifamiliar Vivienda Multifamiliar Otros que se señalen en el Índice de Usos	3 pisos 4 pisos	30% 50%	120 m <sup>2</sup> 1600 m <sup>2</sup>	Sector con mayor compatibilidad de Usos Considerar arborización en vías y espacios públicos. Las áreas libres y retiros de lotes se tratarán con predominio de áreas verdes. En áreas de pendiente pronunciada sólo se permitirá vivienda unifamiliar.
ZRE Zona de	ZRE 1 Sector Bello Horizonte	Vivienda Unifamiliar Viveros Usos recreativos y culturales regulados	2 pisos	60%	1000 m <sup>2</sup>	Se deberá elaborar un estudio que permita precisar la situación actual del Área (física, legal y ambiental) y elaborar una Propuesta Específica. En tanto, se mantendrán las características de la Zonificación aprobada por Ordenanza N° 184-MML (R1-S) Las edificaciones existentes, construidas al amparo de la zonificación anterior (R3), podrán ser regularizadas con los parámetros correspondientes a dicha zonificación. Considerar arborización en vías y espacios públicos. Las áreas libres y retiros de lotes se tratarán con predominio de áreas verdes.
	ZRE 2 Sector Villa Baja	Actividades que conserven el acuífero y el paisaje como protección de la Reserva Natural. Usos de carácter recreacional pasivo con predominio de áreas verdes.	1 piso	90%	El existente No subdivisión de lotes	Las actividades existentes estarán sujetas a evaluación de impactos ambientales y a programas de manejo ambiental orientados a regular su funcionamiento. De acuerdo con ellos, la Autoridad de PROHIVILLA podrá establecer condiciones de funcionamiento y adecuación o declarar el uso no conforme y fijar plazos para su reubicación.  La Autoridad de PROHIVILLA deberá establecer medidas para la protección de los manantiales y cursos de agua que alimentan a la Reserva Natural, los cuales deberán declararse intangibles. No se permitirá el arrojado de desmonte en toda el área. Las secciones viales deberán incluir canales de riego a ambos lados y bermas laterales arborizadas. Las áreas libres y retiros de lotes se tratarán con predominio de área verde. No se permitirán nuevas actividades industriales ni agropecuarias ni la ampliación de las existentes. No se permitirán nuevos grifos o servicentros.
	ZRE 3 A.H. Villa Mercedes	Vivienda Unifamiliar	2 pisos	30%	120 m <sup>2</sup>	Zona consolidada sobre relleno del humedal Limitaciones en la altura de edificación y compatibilidad de usos.
	ZRE 4 Ex Parque Zonal N° 23-A					Zona de riesgo por estar sobre relleno sanitario. Deberán elaborarse estudios de suelos y condiciones de salubridad del asentamiento, para definir dotación de servicios y condiciones para su regularización. Además, se requiere levantar la calificación de Parque Zonal que impide asignar otra zonificación.

ZONA	USOS	Altura máxima	Área Libre min	Lote mínimo	ESPECIFICACIONES NORMATIVAS	
ZHR Zona de Habilitación Recreacional	Club Cultural Lima, Villa, Garzas Reales, Hípico y Otros	Recreativo: Centros de Esparcimiento Deportivo: Centros deportivos, Academias deportivas. Cultural: Acuarios, Jardín Botánico, Museos, etc. Residencial: Vivienda de Densidad Muy Baja en condominios.	2 pisos (6 mts)	80%	10,000 m2	Las actividades que se desarrollen no deberán generar ruidos que perturben el entorno natural. Las edificaciones deberán utilizar materiales y diseños que armonicen con el carácter del entorno natural. Considerar arborización en vías y espacios públicos. Las áreas libres y retiros de lotes se tratarán con predominio de áreas verdes. No se permitirá la subdivisión de lotes.
S Semi Rústico	Márgenes del Río Surco	Viveros, Huertas, Arborización Vivienda del conductor	1 piso	90%	2,500 m2	Deberá mantenerse o habilitarse una franja de árboles junto al Canal Surco.
CV	Comercio Vecinal	Comercio y Servicios según el Índice de Usos de Pantanos de Villa	3 pisos o según entorno	Sólo para viv: 30%	El existente	Estacionamiento: 1 cada 100 m2 de área de venta u oficina
CZ	Comercio Zonal	Comercio y Servicios según el Índice de Usos de Pantanos de Villa	3 pisos	Sólo para viv: 30%	El existente	Estacionamiento: 1 cada 100 m2 de área de venta u oficina
E1 E3	Equipamiento de Educación	Educación Primaria Secundaria Educación Superior-Universidad	Según entorno Máximo 3 pisos	Según entorno Mínimo 30%	El existente	La Universidad Científica del Sur (UCS), por su colindancia con el ANPM, deberá cumplir con las mismas especificaciones señaladas para la Zona de Habilitación Recreacional de su entorno y los retiros respectivos. Los establecimientos educativos en general mantendrán las características y parámetros del entorno en el cual se localizan.
H2	Equipamiento de Salud	Postas Médicas o Puestos Sanitarios Centros de Salud	Según entorno Max 3 pisos	Según entorno Min 30%	El existente	Podrán localizarse también en Zonas Residenciales RDB y RDM por ser compatibles.
OU	Otros Usos	Administración y Servicios Públicos, Seguridad, Establecimientos Militares. Locales Institucionales, Comunales, Zonas Arqueológicas	Según entorno Max 3 pisos	Según entorno Min 30%		El terreno de SEDAPAL ubicado junto al Canal Surco y frente al mar, deberá considerar una franja mínima de 50 m paralela al Canal con tratamiento de arborización La Zona Arqueológica ubicada en el Cerro La Chira está sujeta a precisión de límites por el INC.
ZRP Zona de Recreación Pública	Recreación Pública Parques	Recreación Pasiva: parques, jardines, paseos, miradores, plazas, etc. Recreación activa (en el Parque Zonal) Campos deportivos, piscinas, etc.	—	—	—	Máximo de área arborizada
	Recreación Pública - Playas	Conservación del paisaje natural	—	—	—	No se permitirán edificaciones
PTP Protección y Tratamiento Paisajista	Cerros : Morro Solar, Roqedal La Chira	Protección del Paisaje Natural	—	—	—	No se admitirán edificaciones
IE Zona de Industria Especial	Frente a Panamericana Sur	Industria de nivel elemental no contaminante ni peligrosa y que no ponga en riesgo el acuífero subterráneo. Usos comerciales (sin vivienda) e institucionales Usos recreacionales Viveros.	1 piso	50%	2,500 m2	Las actividades industriales existentes deberán presentar sus respectivos Programas de Adecuación y Manejo Ambiental en función de los parámetros y niveles operacionales que defina la Autoridad de PROHIVILLA. Según de la evaluación específica por parte de la Autoridad, las industrias existentes podrán declararse no conformes o condicionar su permanencia Las nuevas actividades industriales a localizarse deberán contar con Estudios de Impacto Ambiental aprobados por la Autoridad competente. Prohibir actividades que exploten el acuífero o introduzcan contaminantes al suelo y a subsuelo. Las actividades industriales deberán contar con un sistema especial de evacuación de residuos que garantice la no afectación de la napa freática. Considerar arborización en vías y espacios públicos. Las áreas libres de lotes se tratarán con predominio de áreas verdes. Los predios destinados a actividades industriales deberán dejar retiros frontales arborizados de 15 ml como mínimo, a partir del derecho de vía. Las áreas de vivienda existentes por excepción, podrán ser reguladas con fines de proteger sus condiciones de habitabilidad, pero no se aceptarán nuevas ocupaciones residenciales.
	Frente a Av. Las Jójobas (antes San Francisco)	Industria de nivel elemental no contaminante ni peligrosa y que no ponga en riesgo el acuífero subterráneo. Usos comerciales (sin vivienda) e institucionales Usos recreacionales Viveros.	1 piso	50%	2,500 m2	(Además de lo señalado para el frente de Panamericana Sur) Los predios con frente a la Av. Las Jójobas deberán dejar el derecho de vía de 35 ml que se requiere para la habilitación de dicha avenida como separadora de usos. Los predios destinados a actividades industriales deberán dejar retiros frontales arborizados de 15 ml como mínimo, a partir del derecho de vía Por su colindancia con zonificación residencial se tendrán mayores condicionantes para la definición de compatibilidades y niveles de las actividades industriales.

**NOTAS:**

**a. Estacionamiento**

Se considerará un (01) estacionamiento por unidad de vivienda; un(01) estacionamiento por cada 100 m2 de área de comercio u oficina y un (01) estacionamiento por cada 6 personas empleadas en industria.

**b. Retiros de lotes con frente al ANMP**

Lotes calificados como RDMB (Urb. Las Brisas de Villa, Los Huertos de Villa) : 5 ml.

Lotes calificados como RDB (AA.HH. Delicias de Villa) : 5 ml.

Lotes calificados como ZRE-3 (Villa Mercedes y otros) : 5 ml.

Lotes calificados como ZHR (Urb. Huertos de Villa, Club Villa, Club Las Garzas, Club Hipocampo) : 15 ml

Lotes calificados como ZTE-2 (Villa Baja) : 25 ml.

Los retiros de los lotes con frente al Área Natural, deberán tratarse con cobertura vegetal y en el frente de los mismos se colocarán cercos vivos con árboles o arbustos.