



LEYENDA

- RIN-ANPM RESERVA NATURAL - AREA NATURAL DE PROTECCION MUNICIPAL
- RDMB RESIDENCIAL DE DENSIDAD MUY BAJA
- RDB RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
- RDM RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA
- CZ COMERCIO ZONAL
- CV COMERCIO VECINAL
- ZHR ZONA DE HABITACION RECREACIONAL
- S SEMIRUSTICO
- ZRE ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL
- ZRP PARQUES
- ZRP-PL PLAYAS
- PTP PROTECCION Y TRATAMIENTO PAISAJISTA
- E1, E3 EDUCACION BASICA, EDUCACION SUPERIOR
- H2 CENTRO DE SALUD
- OU OTROS USOS
- IE INDUSTRIA ESPECIAL

MEJOR INTENSIDAD DE USO (VER NORMAS DE ZONIFICACION)

LIMITE DE LA ZONA DE AMORTIGUAMIENTO SEGUN ORDENANZA N°184-MML

LIMITE DE LA ZONA DE AMORTIGUAMIENTO SEGUN INRENA

NOTA:
LA DELIMITACION DEL REFUGIO DE VIDA SILVESTRE LOS PANTANOS DE VILLA Y DE LA ZONA DE AMORTIGUAMIENTO CORRESPONDEN A LO APROBADO POR DECRETO SUPREMO N° 055-2006-AG (INRENA)



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACION



REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA
ORDENANZA N° 620-MML

PLANO DE ZONIFICACION
ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL PANTANOS DE VILLA
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO IV

PLANO N°:
01

ANEXO Nº 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 m2	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 m2.
	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 m2	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 PROHVILLA, 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 m2	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 m2	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 PROHVILLA, 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 m2	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 m2 1600 m2	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.

ZONA		USOS	Altura máxima	Area Libre min	Lote mínimo	ESPECIFICACIONES NORMATIVAS
ZRE Zona de Reglamentación Especial	ZRE 1 Sector Bello Horizonte	Vivienda Unifamiliar Viveros Usos recreativos y culturales regulados	2 pisos	60%	1000 m2	Se deberá elaborar un estudio que permita precisar la situación actual del Area (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 PROHVILLA podrá establecer condiciones de funcionamiento y adecuación o declarar el uso no conforme y fijar plazos para su reubicación. La Autoridad de PROHVILLA 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 arrojamiento 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 m2	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	Area 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	Solo 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	Solo 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, Roquedal La Chira	Protección del Paisaje Natural	—	—	—	No se admitirán edificaciones

ZONA	USOS	Altura máxima	Area Libre min	Lote mínimo	ESPECIFICACIONES NORMATIVAS	
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 PROHVILLA. Según de la evaluación específica por parte de la Autoridad, las industrias existentes podrán declararse no conformes o condicionar su Las nuevas actividades industriales a localizase 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 publicos. 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 Jojobas (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 Jojobas deberán dejar el derecho de via 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 Area Natural, deberán tratarse con cobertura vegetal y en el frente de los mismos se colocarán cercos vivos con árboles o arbustos.

ANEXO N° 03

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION CORRESPONDIENTES A LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL DE LOS PANTANOS DE VILLA QUE FORMA PARTE DEL AREA 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.
