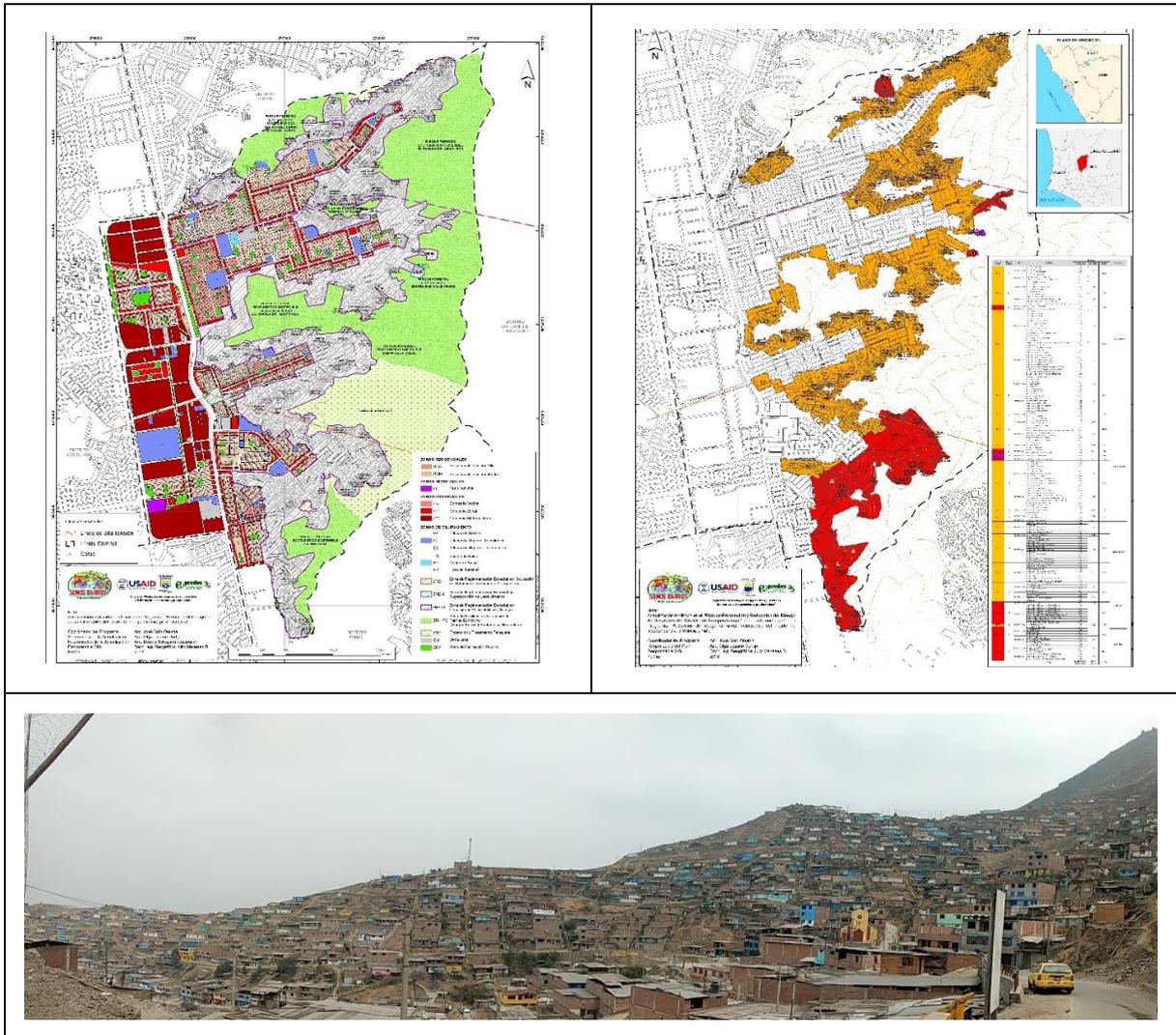


MUNICIPALIDAD DE INDEPENDENCIA



Centro Económico de
Lima Norte

PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN Y REAJUSTE DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DISTRITO DE INDEPENDENCIA



Abril 2018

El presente documento ha sido elaborado por Centro de Estudios y Prevención de Desastres - PREDES, como parte del Programa: “Reducción del riesgo en áreas vulnerables del distrito de Independencia, provincia Lima”, que estuvo ejecutando desde el año 2014, en base a un convenio suscrito con la Municipalidad Distrital de Independencia y financiado por USAID.

Coordinador del Programa : Arq. José Miguel Sato Onuma

Supervisora de la Actualización : Arq. Olga María del Carmen Lozano Cortijo

Responsable de la Actualización : Arq. Beatriz Sologuren Cappuccini

Responsable SIG : Bach. Ing. Geográfica Julio Meneses B.



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Programa: “Reducción del riesgo en áreas vulnerables del distrito de Independencia, provincia Lima”

INDICE

ANTECEDENTES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA PROPUESTA

1. OBJETIVOS

- 1.1 Objetivo General
- 1.2 Objetivos Específicos

2. LINEAMIENTOS GENERALES

3. MARCO NORMATIVO

4. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

- 4.1 Zonas Residenciales (R)
- 4.2 Zonas Comerciales (C)
- 4.3 Industrial
- 4.4 Equipamiento Urbano
- 4.5 Otros Usos (OU)
- 4.6 Zonas de Reglamentación Especial (ZRE)
- 4.7 Zona de Habilitación Recreacional – Parque Ecológico (ZHR-PE)
- 4.8 Zonas de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP)

5. PROPUESTAS ESPECÍFICAS

- 5.1 Consolidación de la Zona de Comercio Metropolitano y reajuste de los usos de la Zona Industrial
- 5.2 Consolidación de la Zona de Comercio Zonal
- 5.3 Modificación de la calificación de una Zona de Uso Residencial Densidad Media por Residencial Densidad Alta
- 5.4 Inclusión de la Zona de Reglamentación Especial III
- 5.5 Inclusión de la Zona de Habilitación Recreacional – ZRH-PE, dentro de la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista

6. PROPUESTA DE GESTIÓN PARA SU APLICACIÓN Y CONTROL

- 6.1 De la Zonificación de los Usos del Suelo
- 6.2 De la Zona de Reglamentación Especial por Condiciones de Vulnerabilidad y Riesgo (ZRE-III)

ANEXOS

01. REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DEL DISTRITO DE INDEPENDENCIA

02. REGLAMENTO ESPECIAL PARA LAS ZONAS DE RIESGO DE DESASTRES DEL DISTRITO DE INDEPENDENCIA DE LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL III

ANTECEDENTES

La Municipalidad Distrital de Independencia al tener la necesidad de formular su Plan de Desarrollo Urbano Distrital por los cambios físicos, estructurales, ambientales, sociales y económicos del distrito, suscribió un Convenio con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que le brinde asistencia técnica y supervisión especializada en la formulación de dicho Plan.

El Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Independencia, se formuló teniendo como base normativa de la Ordenanza N° 1862-MML actualizado al 29/01/2015 que regula el proceso de Planificación del Desarrollo Territorial – Urbano del Área Metropolitana de Lima, que incluye el Plan Urbano Distrital (Capítulo V) y la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana (Capítulo III). Asimismo, la Ordenanza N° 1015-MML publicada el 20.abril.2007 que Aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas, Los Olivos y parte del Distrito del Rimac que son parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana

El Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Independencia fue aprobado mediante Acuerdo de Concejo N° 084-2014-MDI y presentado a la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Oficio N° 003-2014-ALC/MDI.

Al ser revisado por el Instituto Metropolitano de Planificación, como Organismo Metropolitano competente, éste recomendó la aprobación del Plan Urbano Distrital, mediante Ordenanza Municipal, continuando con el trámite que corresponde según el proceso establecido en el Artículo 30° de la Ordenanza N° 1862-MML; asimismo, que la Propuesta de Zonificación presentada en el marco del Plan Urbano corresponde al Reajuste Integral de Zonificación del Distrito de Independencia; y que, el Informe N° 010-15-MML-IMP-DE/DGPT corresponde a la evaluación preliminar del IMP que le ha permitido a la Municipalidad Distrital adecuar el Plan Urbano Distrital formulado y la Propuesta del Reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo en concordancia al procedimiento señalado en el Artículo 20° de la Ordenanza 1862-MML, en mención.

Dentro de las conclusiones y recomendaciones del Informe N° 010-15-MML-IMP-DE/DGPT respecto a la evaluación de la Propuesta de Zonificación de los Usos del Suelo, el IMP concluye que la propuesta es consecuente con la visión, objetivos y ejes estratégicos señalados en el Plan Urbano presentado; sin embargo, se indican las siguientes observaciones de carácter puntual:

- a. Cabe señalar que la zona entre la Av. Tupac Amaru y Panamericana Norte que se propone como Comercio Metropolitano CM, donde existen industrias en funcionamiento localizadas en este sector que tienen ubicación conforme a la zonificación vigente, debe establecer un plazo adecuado para que puedan continuar en funcionamiento. Este plazo será determinado teniendo en consideración la inversión realizada y las posibilidades de recuperación de la misma.
- b. La zona calificada como Residencial de Densidad Media RDM del distrito de Independencia no difiere de las del resto de distritos del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, por lo que no existiría motivo para modificar las normas de zonificación vigentes incrementando un piso más a las edificaciones en predios de 90 y 120 m², más aún si las vías locales son de sección reducida.
- c. Si bien es necesario proponer una reglamentación especial para la ocupación en zonas de laderas de pendiente fuerte y calificarla como Zona de Reglamentación Especial ZRE-Laderas, no es conveniente dejar sin solución la reglamentación especial a aplicar, pues se trata de zonas ya ocupadas o en proceso de ocupación, muchas de las cuales tenían calificación RDM y el resto PTP, que quedarían sin normatividad aplicable hasta que se elabore el estudio que permita definir esta reglamentación.

A la vez, en el Informe se recomienda que de acuerdo al procedimiento establecido se remitan las observaciones a la Municipalidad Distrital para que una vez levantadas se continúe con el proceso de aprobación del Reajuste Integral de Zonificación establecido en el Artículo 20° de la Ordenanza N° 1862-MML.

Por otro lado, el Instituto Metropolitano de Planificación a través de su Dirección General de Vialidad y Transporte se encargó de revisar y evaluar los aspectos de vialidad, transporte y tránsito, presentados en el marco del Plan Urbano de Independencia, respecto a lo cual y en relación a los aspectos de su competencia elevó el Informe N° 071-15-MML-IMP-DE/DGVT-MCA, de fecha 11.diciembre.2015, concluyendo en que la propuesta vial presentada coincide con el Sistema Vial Metropolitano vigente, salvo algunos comentarios puntuales que se han tenido en cuenta en la actualización del Plan y en la propuesta vial reajustada.

Es importante precisar que las observaciones puntuales de los Informes del IMP han sido atendidas en su totalidad, logrando con ello, la actualización del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito y la Propuesta de Actualización y Reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia, con el fin de cumplir con lo establecido en la Ordenanza N° 1862-MML, presentarlos a la autoridad competente y lograr su aprobación.

Se precisa a la vez que, tanto la actualización del Plan de Desarrollo Urbano como la Propuesta de Actualización y Reajuste de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia no solo responde a la adecuación de los documentos antes señalados, sino que también responde al nuevo escenario de riesgo a nivel de distrito del Plan de Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres 2018-2021 del Distrito de Independencia.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA PROPUESTA

El Distrito de Independencia, ubicado al norte de la ciudad de Lima y con una población mayor a los doscientos veinte mil habitantes, ha experimentado un crecimiento urbano desordenado, caracterizado por el patrón de asentamiento informal y extensivo hacia las zonas de laderas, presentando actualmente una insuficiente articulación vial, débil integración físico espacial, deficiente disponibilidad de aéreas verdes, déficits de equipamientos y una escasa cobertura de servicios de saneamiento, a lo que se aúna la alta exposición ante peligros, condiciones de vulnerabilidad y riesgos físicos ambientales y una creciente inseguridad ciudadana.

Según estudios recientes de Lima se tiene un nuevo concepto metropolitano, en base a las dinámicas diferenciadas, dentro del cual el Distrito de Independencia se enmarca en el Área Interdistrital Lima Norte, que actualmente ofrece gran dinamismo sobre el espacio conformado por las avenidas Panamericana Norte, Tomas Valle, Túpac Amaru - Naranjal.

En estos últimos años el distrito ha desarrollado un significativo crecimiento y dinamismo comercial de iniciativa privada que viene impactando en la estructura físico espacial del mismo. Actualmente, los sectores de mayor importancia en el distrito se concentran en los servicios (38%) y el comercio (26%) los que se han visto influenciados por la presencia de la inversión privada, teniendo como una de las actividades más significativas la manufacturera que representa casi el 20%.

En estos sectores se vienen dando acciones de promoción de inversiones reguladas por la Ley N° 28059 – “Ley de Promoción de Inversión Descentralizada” ley que establece, que los distintos niveles de gobierno promuevan la inversión privada en activos, empresas, proyectos, servicios, obras públicas de infraestructura y de servicios públicos en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones y competencias; en este contexto la Municipalidad Distrital con el fin de promover la inversión pública y privada en su jurisdicción, está planteando la adecuación de los usos del suelo con criterios de equidad, inclusión, armonía y competitividad para enfrentar este reto y contribuir al desarrollo y bienestar de su población e integrarse adecuadamente a la dinámica de Lima Metropolitana.

Teniendo en cuenta este enfoque la Propuesta de Actualización y Reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia se enmarca en los objetivos y lineamientos del Plan de Desarrollo Urbano Distrital, en las observaciones del Instituto Metropolitano de Planificación – IMP y en el Plan de Prevención y Reducción del Riesgo 2018-2021 de Desastres del Distrito.

1. OBJETIVOS

1.1 OBJETIVO GENERAL

Regular el uso y ocupación del suelo del distrito de Independencia en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, particularmente en función a las actuales tendencias de uso del suelo urbano.

1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Fortalecer el mercado del suelo urbano.
- Alentar la inversión pública y privada, empresarial, comunal o particular, con normas claras y confiables.
- Densificar e intensificar el uso del suelo urbano, en áreas factibles de ocupación.
- Integrar con eficiencia las actividades urbanas compatibles.
- Promover una mejor calidad del medio ambiente
- Evitar y controlar los procesos informales.
- Simplificar los procedimientos y eliminar los sobrecostos administrativos;
- Defender los derechos de la comunidad urbana.
- Generar una transparente cooperación entre la población y sus autoridades.
- Facilitar el acceso igualitario de los grupos de población más vulnerables a los equipamientos urbanos

2. LINEAMIENTOS GENERALES

- 2.1 Aplicar en la Propuesta de Actualización y Reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia, las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo aprobadas mediante Ordenanza N° 1015-2007-MML correspondiente al Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, respetando las normas señaladas en: Cuadro N° 01: Resumen de Zonificación Residencial (Anexo N° 02); Cuadro N° 02: Resumen de Zonificación Comercial (Anexo N° 03); y el Cuadro N° 03: Resumen de Zonificación Industrial (Anexo N° 04)
- 2.2 Plantear en la Propuesta de Actualización y Reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia, los cambios puntuales de la calificación de los usos del suelo, que difieren de la zonificación metropolitana vigente, básicamente para la consolidación del sector de uso comercial, la densificación del sector Tahuantinsuyo y la delimitación de la zona de reglamentación especial para las zonas de riesgo de desastres del distrito.
- 2.3 Tomar en cuenta para la formulación de la Propuesta de Actualización y Reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia, los resultados y recomendaciones de los estudios de prevención y reducción del riesgo de desastres elaborados para el distrito de Independencia

3. MARCO NORMATIVO

- Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972.
- Reglamento Nacional de Edificaciones-RNE, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA y modificado por Decreto Supremo N° 005-2014-VIVIENDA de fecha 08 de Mayo de 2014.
- Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 013-2013-VIVIENDA de fecha 11 de Octubre de 2013
- Texto Único Ordenado de la Ley 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de

Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.

- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y de Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2017 – VIVIENDA, de fecha 12 de mayo de 2017.
- Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA
- Ordenanza N° 1862-MML actualizado al 29/01/2015 que regula el proceso de Planificación del Desarrollo Territorial – Urbano del Área Metropolitana de Lima, que incluye el Plan Urbano Distrital (Capítulo V) y la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana (Capítulo III).
- Ordenanza N° 1015-MML, de fecha 14.Mayo.2007 que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas y Los Olivos y de una parte del Distrito del Rimac que son parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana.
- Ordenanza N° 933-MML del 05.mayo.2006 que aprueba el Índice de Usos para la Ubicación de las Actividades Urbanas del Área de Tratamiento Normativo I
- Ordenanza N° 341-MML de fecha 9.diciembre.2001, que aprueba el Plano del Sistema Vila Metropolitano de Lima y sus modificatorias
- Convenio Específico N° 840-2012-VIVIENDA, suscrito entre el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS y la Municipalidad Distrital de Independencia para la asistencia técnica y supervisión del Plan de Desarrollo Urbano de Independencia.
- Oficio N° 978-2014-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, en el que consta la conformidad del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Independencia, por parte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Acuerdo de Concejo N° 084-2014-ALC/MDI, que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano de Independencia.
- Oficio N° 1268-15-MML-IMP-DE de fecha 23.diciembre.2015, conteniendo el Informe N° 010-15-MML-IMP-DE/DGPT y el Informe N° 0071-15-MML-IMP-DE/DGVT-MCA.
- Ordenanza N° 122-2006/MDI, de fecha 26.mayo.2006, Ordenanza N° 190-2009/MDI de fecha 21.diciembre.2009 y Ordenanza N° 195-2009/MDI de fecha 30.diciembre.2009, que crean procedimientos de visación de planos para la elaboración de proyectos de servicios básicos y constancia de posesión para fines de ejecución de proyectos de servicios básicos públicos del Distrito de Independencia.
- Ordenanza N° 213-2010/MDI de fecha 30.junio.2010 que otorga facilidades para la aprobación de planos de lotización y trazado de vías, así como constancias de posesión para fines de servicios básicos, dictan medidas complementarias para mitigar zonas de riesgo y prohíben la ocupación de las laderas de los cerros.
- Plan de Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres del Distrito de Independencia.
- Estudio de Peligros, Vulnerabilidad y Riesgo por sismo y Eventos de Remoción en masa por efecto de lluvias intensas en el distrito de Independencia y la Investigación sobre el riesgo de desastres del distrito de Independencia con enfoque de barrio que dio como resultado el “Informe de Vulnerabilidad y Riesgo en Ejes Zonales y Distrito de Independencia”, elaborados por la UNI-FIC-CISMID.

4. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DEL DISTRITO DE INDEPENDENCIA

La Propuesta de Actualización y Reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia consigna en el Plano de Zonificación correspondiente las siguientes zonas:

4.1 ZONAS RESIDENCIALES (R)

Ocupa una superficie de 161.40 hectáreas que equivale al 11.08% del Área Total Distrital. Son las áreas urbanas destinadas al uso de vivienda, pudiendo aceptar además otros usos de equipamientos y servicios compatibles en concordancia con el Índice de Usos para la Ubicación

de Actividades Urbanas del Área de Tratamiento Normativo I. En el Plano de Zonificación de Usos del Suelo del Distrito de Independencia se consignan zonas con diversas densidades o grados de concentración poblacional, diferenciándolas en Residencial Densidad Media – RDM y Residencial Densidad Alta - RDA: Ver Cuadro N° 01.

- A. **Zona Residencial de Densidad Media (RDM).** Ocupa una superficie de 142.55 hectáreas que equivale al 9.79% del Área Total Distrital. Es el uso predominante en las manzanas de gran parte del área urbana del distrito.
- B. **Residenciales de Densidad Alta (RDA).** Ocupa una superficie de 18.85 hectáreas que equivale al 1.29% del Área Total Distrital. Se localiza en las manzanas colindantes a las avenidas Panamericana Norte y Túpac Amaru y en un sector de la Urb. Tahuantinsuyo – 1ra. Etapa, comprendido entre las avenidas Túpac Amaru, Chinchaysuyo, Indoamérica y calle Aravicus. El uso residencial de Densidad Alta es una tendencia que ya se viene dando en este sector y su aplicación será posible mediante el proceso de acumulación de lotes a fin de cumplir con la normatividad establecida.

4.2 ZONAS COMERCIALES (C)

Ocupa una superficie de 183.94 hectáreas que equivale al 12.63% del Área Total Distrital. Es el área urbana destinada al desarrollo de la actividad comercial. De acuerdo a las características de su ocupación se han diferenciado en tres tipos de uso comercial: Comercio Metropolitano, Comercio Zonal y Comercio Vecinal. La localización se detalla en el Plano Zonificación de Usos del Suelo.

- A. **Comercio Metropolitano (CM)** Ocupa una superficie de 114.51 hectáreas que equivale al 7.86% del Área Total Distrital. Esta zona presenta variedad y diversidad de oferta de bienes y servicios de gran magnitud, que por su importancia y localización responden a las necesidades y los recursos de la población metropolitana. Actualmente se localiza en el Sector Industrial, integrando total o parcialmente las siguientes Macro-zonas Comerciales (espacios funcionales):
- **Macro-zona Comercial N° 1 (MZC-1)**, comprendida entre la Av. Panamericana Norte, Av. Naranjal, Av. Túpac Amaru y Ca. Las Prensas.
 - **Macro-zona Comercial N° 2 (MZC-2)**, comprendida entre la Av. Panamericana Norte, Ca. Las Presas, Jr. El Anís, Av. Los Alisos, Av. Túpac Amaru, Ca. Las Toronjas, Av. Panamericana Norte. Si bien esta área no se propone como Comercio Metropolitano, se califica como Macro-zona por su localización y características; sin embargo, en ella predomina el uso de comercio zonal, uso residencial y se encuentran importantes equipamientos urbanos.
 - **Macro-zona Comercial N° 3 (MZC - 3)**: comprendida entre la Av. Panamericana Norte, Ca. Las Toronjas, Av. Tupac Amaru y Av. Carlos Izaguirre.
 - **Macro-zona Comercial N° 4 (MZC -4)**: comprendida entre la Av. Carlos Izaguirre, Av. Túpac Amaru, Av. El Pacifico y Av. Industrial.
 - **Macro-zona Comercial N° 5 (MZC-5)**: comprendida entre la Av. Pacifico, Av., Túpac Amaru, Ca. Fresa y Av. Industrial.
 - **Macro-zona Comercial N° 7 (MZC – 7)**: comprendida entre la Av. Panamericana Norte; Ca. Francisco Bolognesi, Ca. Sánchez Cerro, Av. Túpac Amaru. y Av. Tomas Valle.
 - **Macro-zona Comercial N° 8 (MZC - 8)**: comprendida entre las Av. Panamericana Norte, Av. Pacifico, Av. Industrial y Ca. Progreso.

- B. Comercio Zonal (CZ):** Ocupa una superficie de 62.41 hectáreas que equivale al 4.29% del Área Total Distrital. Es la zona que presenta una variedad y diversidad de oferta de bienes y servicios de mediana magnitud que por su importancia y localización responden a las necesidades y los recursos de la población zonal. Se localiza integrando total o parcialmente ejes comerciales de desarrollo e integración urbana. Ver Plano de Zonificación de Usos del Suelo.
- C. Comercio Vecinal (CV):** Ocupa una superficie de 7.02 hectáreas que equivale al 0.48% del Área Total Distrital. Es la zona que presenta una diversidad de oferta de bienes y servicios de pequeña magnitud que por su importancia y localización responden a las necesidades y los recursos de la población vecinal. Ver Plano de Zonificación de Usos del Suelo.

4.3 INDUSTRIAL (I)

La industria ocupa una superficie de 2.52 hectáreas que equivale al 0.17% del Área Total Distrital. Se propone mantener la calificación de Gran Industria (I3) a la Fábrica de Pilas Panasonic, localizada en la Carretera Panamericana Norte con la Av. Francisco Bolognesi; se encuentra operativa y su ubicación es compatible con los usos del suelo que se vienen dando en esa zona

4.4 EQUIPAMIENTO URBANO

El Equipamiento Urbano ocupa una superficie de 73.46 hectáreas que equivale al 5.04% del Área Total del Distrito. Este Equipamiento está constituido por las instalaciones de educación, salud y recreación pública.

- A. Educación (E):** Ocupa una superficie de 39.29 hectáreas que equivale al 2.70% del Área Total Distrital. Es el área destinada a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para uso educativo. En el Plano de Zonificación de Usos del Suelo se consignan los Equipamiento Educativo Especial y Básico (E1) conformado por Instituciones educativas especiales, primarios y secundarios; el Equipamiento Educativo Tecnológico (E2), conformado por los institutos tecnológicos; y el Equipamiento Educativo Superior Universitario (E3). Ver Plano de Zonificación de Usos del Suelo
- B. Salud (H):** Ocupa una superficie de 2.79 hectáreas que equivale al 0.19% del Área Total Distrital. Es el área destinada a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para uso de salud. En el Plano de de Zonificación de Usos del Suelo se consignan los Equipamientos de Salud (H1) conformados por los Puestos de Salud; Equipamientos de Salud (H2), conformados por los Centros de Salud; y Equipamientos de Salud (H3) conformados por establecimientos de salud privados (clínicas). Ver Plano de Zonificación de Usos del Suelo.
- C. Recreación Pública (R):** Ocupa una superficie de 31.37 hectáreas que equivale al 2.15% del Área Total Distrital. Es el área destinada al desarrollo de las actividades de recreación activa y pasiva, de uso público irrestricto e intangible; estas áreas no pueden ser habilitadas para ningún otro uso urbano. Están conformadas por los parques, plazas, alamedas, etc. Ver Plano de Zonificación de Usos del Suelo.
- D. Núcleos de Equipamientos Urbanos y Servicios (NECS):** Son los espacios urbanos que concentran equipamientos urbanos de nivel comunitario. Se traducen en la concentración de usos de educación, salud, recreación y Otros Usos; requieren constituirse en Núcleos de Equipamientos Comunitarios y de Servicios, con el propósito de mejorar la estructura urbana y facilitar el acceso de la población menos favorecida a los servicios de atención de primer nivel. Existe un total de catorce núcleos de equipamientos comunitarios y de servicios localizados en los seis sectores urbanos. Por las funciones que desarrollan los diversos núcleos de equipamientos comunitarios y de servicios, se han jerarquizado teniéndose una estructura conformada por un (01) Centro Principal de Servicios y trece

(13) Centros Secundarios de Servicios.

Por el nivel de implementación, los NECS no figuran en el Plano de Zonificación de Uso del Suelo, sin embargo para contribuir al afianzamiento de los mismos y fomentar su pronta incorporación en este instrumento técnico normativo, se debe tomar en cuenta la implementación de las siguientes acciones:

- Actualización del Catastro Urbano Municipal
- Elaboración de una Línea de Base a nivel de Sector Urbano, o sub sector urbano, a fin de que permita identificar la oferta y demanda de los equipamientos y servicios en cada uno de los NECS.
- Identificación de predios factibles que permitan la implementación de nuevos equipamientos de primer nivel de atención.
- Saneamiento de los lugares donde serán referidos los Centros de Servicios de Apoyo a la Población Vulnerable.
- Priorizar las acciones de mejoramiento de la accesibilidad inclusiva, mobiliario urbano, paisaje urbano, saneamiento ambiental, seguridad ciudadana y seguridad física, en el entorno inmediato a los NECS.
- Mapeo y delimitación de Núcleos de Equipamientos Comunitarios y de Servicios.

Las pautas específicas para la consolidación de cada uno de los NECS serán debidamente establecidas por la Municipalidad Distrital de Independencia, según los requerimientos que se establezcan.

4.5 OTROS USOS (OU)

Ocupa una superficie de 18.41 hectáreas que equivale al 1.26% del Área Total Distrital. Es el área destinada a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para usos especiales que no corresponden a ninguna otra calificación normativa; tales como, centros cívicos, establecimientos administrativos del estado, terminales terrestres, cementerios, entidades del sector público o privado, establecimientos religiosos, establecimientos de seguridad, etc. Ver Plano de Zonificación de Usos del Suelo.

4.6 ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (ZRE)

En la propuesta de zonificación se han calificado como zona de reglamentación especial, tres zonas que tienen características muy particulares de orden físico, ambiental, social o económico que requieren de un tratamiento especial. En el Plano de Zonificación de Usos del Suelo se consignan las siguientes áreas de Reglamentación Especial:

A. Zona de Reglamentación Especial por Ocupación del Derecho de Vía Expresa Metropolitana (ZRE – I)

Ocupa una superficie de 1.51 hectáreas que equivale al 0.10% del Área Total Distrital. Está conformada por el A.H. “9 de Octubre”; cuyo emplazamiento se presenta inadecuadamente sobre el derecho de vía de la Avenida Túpac Amaru, en el tramo comprendido entre las Avenidas Los Alisos y Carlos Izaguirre.

En esta zona se presenta la ocupación informal de usos residenciales, comerciales, otros usos y de recreación. Las edificaciones u otras instalaciones que se encuentren en esta zona están sujetas al diseño de un proyecto estratégico de la Municipalidad Distrital en concertación con la población que ocupa este sector, con el fin de evaluar los problemas existentes y definir el tipo de intervención más adecuado para regular la continuidad del proceso urbano y determinar las acciones físico- legales correspondientes.

B. Zona de Reglamentación Especial por Superposición de Usos Urbanos en una Zona Arqueológica (ZRE - II)

Ocupa una superficie de 3.79 hectáreas que equivale al 0.26% del Área Total Distrital. Esta zona se encuentra localizada en el área comprendida entre la Av. Túpac Amaru, el Jr. José Martí, calle Túpac Amaru, Av. Las Américas, calle 37 Días, Jr. 23 de Diciembre, y el Jr. Independencia, en cuyo emplazamiento se produce superposición de usos urbanos.

Esta zona está conformada por seis manzanas de Uso Residencial Densidad Media, Uso Comercial Zonal, Equipamiento de Educación Básico y Otros Usos de carácter Arqueológico como el Centro Ceremonial “Pampa de Cueva” sitio arqueológico perteneciente a la época Pre inca - periodo formativo (2000 A.C), ubicado en la zona central del ámbito distrital; asimismo, se encuentran instalaciones de servicios públicos entre los que destaca la presencia de dos estructuras que soportan el cableado aéreo de líneas de alta tensión eléctrica, instaladas sobre el predio de Educación N° 3050 “Alberto Hurtado Abadía”.

Esta zona presenta problemas urbanos de orden y de contaminación electromagnética o electro-polución, producida por las radiaciones del espectro electromagnético generadas por las torres de alta tensión. Esta Zona de Reglamentación Especial ZRE-II exige a futuro la formulación de un Plan Específico concertado con la población que ocupa el área y con el Ministerio de Cultura por tratarse de un área arqueológica importante. Para lo cual, se propone la implementación de las siguientes acciones:

- Ordenamiento de los usos del suelo existentes.
- Regeneración de las edificaciones e instalaciones existentes
- Revaloración del Sitio Arqueológico Pampa de Cueva.
- Revitalización de los espacios públicos.

C. Zona de Reglamentación Especial por Condiciones de Vulnerabilidad y Riesgo (ZRE-III):

Ocupa una superficie de 439.65 hectáreas que equivale al 30.20% del Área Total Distrital. Es el área urbana emplazada en las zonas de laderas de pendiente muy fuerte, en donde existen condiciones críticas de vulnerabilidad y riesgo ante peligros naturales (sismos y lluvias fuertes asociadas al Fenómeno de El Niño) y antrópicos. Esta Zona de Reglamentación Especial está conformada por un total de veintidós (22) Sectores Críticos de Riesgo, de los cuales quince (15) presentan nivel de Alto Riesgo, seis (06) presentan nivel de Muy Alto Riesgo y uno (01) presenta nivel de Riesgo Muy Alto No Mitigable. Ver Mapa de Sectores Críticos de Riesgo y Cuadro N° 04.

La Zona de Reglamentación Especial III exige a muy corto plazo la intervención especializada dirigida a disminuir las condiciones de vulnerabilidad y riesgo existente; dentro de lo cual se propone realizar las siguientes acciones:

- Declarar la Zona de Muy Alto Riesgo No Mitigable como tal para diseñar un proyecto de reasentamiento de la población afectada, aplicando los mecanismos técnicos, legales, administrativos y socio-económicos pertinentes. Se requiere la identificación de la población, su estrato socio-económico, la localización de la zona de acogida y la estimación del costo total del proceso. Este proyecto deberá ejecutarse entre la Municipalidad Distrital, el Gobierno Regional y el Gobierno Central. De acuerdo a la Ley N° 29869 Ley de Reasentamiento Poblacional, su Reglamento D.S. N° 115 - PCM – 2013 y su Modificatoria D.S. N° 126 – PCM – 2013.
- Diseñar y ejecutar un censo de las edificaciones, viviendas y hogares de la ZRE – III, con el propósito de cimentar la base estadística para los programas de protección, mejoramiento y reforzamiento estructural de las mismas.

- Evaluar la eficiencia y situación actual de los muros de contención existentes, contruidos bajo diferentes diseños y sin supervisión técnica en algunos casos.
- Estabilizar los suelos en las laderas de los cerros, mediante elementos de concreto para el enterrado de las rocas sueltas existentes, y/o desquinche de material suelto en los taludes de los cerros.
- Construcción de diques de regulación, transversales al eje de la quebrada, confeccionados en base a mamposterías de piedra asentada en concreto, para controlar la caída de material suelto.
- Desarrollar acciones de mejoramiento de la accesibilidad física, a través de un inventario y evaluación estructural de las escaleras existentes.
- Realizar inspecciones técnicas de seguridad de defensa civil, para evaluar el grado del riesgo que presentan los AA.HH de las Zonas de Alto y Muy Alto Riesgo.
- Controlar el vertimiento de líquidos residuales a la vía pública, para evitar el humedecimiento y la contaminación del suelo donde se apoyan las viviendas.
- No autorizar la construcción de nuevos equipamientos urbanos, en las zonas de riesgo identificadas, promoviendo el reforzamiento de los ya existentes o su reubicación hacia zonas más seguras de ser necesario.
- Apoyar con el reforzamiento estructural de las instituciones educativas identificadas al interior de las zonas de muy alto riesgo, incrementar los ejercicios de simulacros de evacuación interna y externa e intensificar las capacitaciones dirigidas a alumnos y docentes.
- Diseñar programas específicos de capacitación en acciones de preparación y mejoramiento de la capacidad de respuesta ante el riesgo de desastres para las familias que habitan en zonas de muy alto riesgo.
- Prever el diseño de programas de recuperación temprana para las familias localizadas en las zonas de alto y muy alto riesgo, considerando aspectos esenciales del proceso de transición para el restablecimiento de la vivienda, salud, educación y trabajo.
- Considerar como prioritaria la realización de ejercicios de simulacros de evacuación en días laborables y no laborables, en horarios diurnos y nocturnos, asumiendo diversas situaciones de sismo en grados crecientes.

4.7 ZONA DE HABILITACIÓN RECREACIONAL – PARQUE ECOLÓGICO (ZHR-PE):

Ocupa una superficie de 376.53 hectáreas que equivale a 25.86% del Área Total Distrital. Corresponde al área ubicada entre los sectores urbanos de Túpac Amaru e Independencia, destinada al desarrollo de actividades eco-turísticas y recreativas, donde se viene trabajando para implementar el parque ecológico de Independencia. A la vez, se han identificado y delimitado siete zonas más para iniciar las gestiones ante la Superintendencia de Bienes Nacionales y lograr la habilitación de estas áreas, con el fin de evitar su indebida ocupación para uso de vivienda informal. Ver Plano de Zonificación de Usos del Suelo. Estos Parques Ecológicos se han denominado de la siguiente manera:

- Parque Forestal Eco-turístico Sostenible “Los Santos del Señor de los Milagros”
- Parque Forestal Eco-turístico Sostenible “El Rancho del Gran León”
- Parque Forestal Eco-turístico Sostenible “Domingo de Ramos”
- Parque Forestal Eco-turístico Sostenible “Valle Young”
- Parque Forestal Eco-turístico Sostenible “Las Leyendas de las Calaveras del Monte Sinaí”
- Parque Forestal Eco-turístico Sostenible “Pampa de la Cueva”
- Parque Forestal Eco-turístico Sostenible “Loma de Amancaes”
- Parque Forestal Eco-turístico Sostenible “La Unificada”

4.8 ZONAS DE PROTECCIÓN Y TRATAMIENTO PAISAJISTA (PTP):

Ocupa una superficie de 194.80 hectáreas que equivale al 13.38% del Área Total Distrital. Comprende las áreas extra-urbanas, localizadas en la zonificación de usos del suelo vigente definidas en la Ordenanza N° 1015-MML. Son áreas representativas de los ecosistemas de flora y fauna de Lomas Costeras; poseen valor ecológico y paisajístico, de naturaleza intangible y en donde está prohibida su ocupación o uso urbano que atente contra su integridad. En esta zona se prevé un Plan de Manejo específico que provea entre otros, arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física a fin de generar mayor estabilidad en el suelo y evitar así posibles riesgos físicos de los asentamientos humanos ubicados cotas abajo. En el Plano de Zonificación de Usos del Suelo se consigna la Zona de Protección y Tratamiento Paisajístico – Lomas Costeras.

5. PROPUESTAS ESPECÍFICAS

El distrito de Independencia, de acuerdo a la información y datos estadísticos del Plan Urbano tiene un Área Total Distrital de 1,456.00 Has. La propuesta contempla el área total distrital, respetando la calificación de los usos de suelo de la zonificación vigente aprobada por Ordenanza N° 1015-MML.

La propuesta se enmarca en la visión y objetivos trazados en el Plan de Desarrollo Urbano y responde a la dinámica urbana del distrito; es muy importante que se apruebe para propiciar y promover la inversión en el distrito y permitir su desarrollo armónico y funcional.

La distribución de los usos de suelo propuesta si bien difiere ligeramente de la zonificación de los usos del suelo vigente, es la que actualmente se viene dando en el distrito y son sus tendencias. Estas son las siguientes:

5.1 CONSOLIDACIÓN DE LA ZONA DE COMERCIO METROPOLITANO Y REAJUSTE DE LOS USOS DE LA ZONA INDUSTRIAL

El reajuste más relevante que se está planteando en la propuesta de zonificación que difiere en parte con la zonificación de usos de suelo vigente es el del sector comprendido entre la Panamericana Norte, Av. Naranjal, Av. Tupac Amaru y la Av. Tomás Valle, proponiéndose la consolidación del Uso Comercial y de Servicios, dada la transformación que se viene dando a nivel de Lima Norte.

Los predios industriales calificados en la zonificación vigente como Industria Liviana I2 e Industria Pesada I3, que aún existen tanto en el Sector Urbano Industrial, como en la Urbanización Industrial Naranjal equivalen al 2% del área total distrital, que por la presión económica de Lima Norte se está convirtiendo en Comercio Metropolitano; sin embargo, es posible aplicar para la calificación I2 Industria Liviana, lo dispuesto en el Literal B Relacionadas con las compatibilidades de Uso (B3) del Anexo N° 08 de la Ordenanza N° 1015-MML y para la calificación I3 Industria Pesada, lo dispuesto en el Literal B4 del anexo en mención. En el Reglamento de Zonificación se dispondrá detalladamente lo que corresponde.

5.2 CONSOLIDACIÓN DE LA ZONA DE COMERCIO ZONAL

En cuanto a la calificación de Comercio Zonal - CZ además de los calificados en el plano de zonificación vigente se propone la ampliación de este tipo de uso comercial en las zonas consolidadas de los predios con frente a los ejes viales locales principales del distrito (Ejes de Integración Urbana) en concordancia con el sistema de redes de sub-centros comerciales y de servicios articulados por vías locales, articulando el comercio y servicios locales con los equipamientos importantes del distrito.

5.3 MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE UNA ZONA DE USO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA POR RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA

La propuesta de reajuste de importancia para el desarrollo urbano del distrito es la densificación del Sector comprendido por las avenidas Tupac Amaru, Chinchaysuyo, Indoamérica y Aravica (un sector de la Urb. Tahuantinsuyo) que se está planteando la modificación de la calificación de Residencial Densidad Media - RDM a Residencial Densidad Alta - RDA.

Esta propuesta se fundamenta principalmente en las nuevas características que los grandes centros comerciales ejecutados (CC Mega Plaza Norte y CC Plaza Norte) han transformado no solo físicamente el espacio urbano del distrito sino también lo han hecho socio-económicamente, al introducir en la población nuevos hábitos de consumo y de vida. A la vez, en que este sector urbano presenta condiciones físicas del suelo estable, que permite la construcción en altura. Esta densificación que se viene dando en todo Lima Metropolitana es favorable tanto para los propietarios de los predios de este sector como para la nueva población que tiene muchas expectativas de desarrollo socio económico en Lima Norte.

5.4 INCLUSIÓN DE LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL III

Otro reajuste importante de la propuesta es la delimitación de la periferia Este de Norte a Sur, de la zona urbana, que en el plano de zonificación vigente, parte del área tiene calificación de Zona Residencial Densidad Media - RDM y parte del área tiene calificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP

Teniendo en cuenta que el distrito de Independencia no cuenta con áreas de expansión urbana, la población de muy escasos recursos económicos, con el fin de cubrir su déficit de vivienda, ocupa espacios que presentan características inapropiadas para el uso urbano; sin embargo, se instalan informalmente, pidiendo luego el reconocimiento de COFOPRI y de las empresas de servicios básicos para que se les brinde el servicio de agua, desagüe y electricidad.

El área propuesta como Zona de Reglamentación Especial - ZRE se encuentra delimitada por las áreas calificadas como Zona Residencial Densidad Media – RDM, de las zonas más altas del distrito y la calificada como de Protección y Tratamiento Paisajista - PTP. Entre ambas zonas, 160 asentamientos de población se encuentran ocupando una superficie de 323.37 hectáreas, estando el 65% formalizado y el 35% restante como ampliaciones aún no formalizado; sin embargo, la Municipalidad Distrital mediante Ordenanzas Distritales les ha facilitado la aprobación de sus planos de lotización y trazado de vías, así como constancias de posesión para fines de otorgamiento de los servicios básicos.

El Reglamento de la Zona de Tratamiento Especial – ZTE es una propuesta que forma parte de la presente propuesta como Anexo N° 02.

5.5 INCLUSIÓN DE LA ZONA DE HABILITACIÓN RECREACIONAL – ZRH-PE, DENTRO DE LA ZONA DE PROTECCIÓN Y TRATAMIENTO PAISAJISTA

Independencia es un distrito que trasgrede la reglamentación establecida sobre la intangibilidad del área en laderas que circunda su ámbito jurisdiccional, debido en parte a la falta de áreas de expansión urbana y por la reducida disponibilidad de áreas verdes recreativas (aprox. 1.88 m²/Hab.), esta alcanza apenas el 2% del área total distrital.

El distrito presenta niveles de deterioro ambiental alto como consecuencia de la desordenada ocupación urbana y de las actividades económicas que desarrolla la población. Al interior del área urbana existen tanto en la parte central como en la periferia, procesos de conurbación en las laderas configurando potenciales “islas urbanas”, que por las condiciones topográficas y de relieve aún no han sido ocupadas.

Una de estas áreas es la comprendida entre los sectores urbanos Tahuantinsuyo e Independencia, que presenta una superficie de 6.4 Has., donde actualmente se observa la

existencia de reservorios de agua apoyados, instalaciones de energía eléctrica de alta tensión, senderos peatonales y presumiblemente vestigios arqueológicos.

Adicionalmente, el distrito a diferencia de los distritos colindantes no cuenta con Parques Zonales que le permita brindar a su comunidad un centro recreativo en el cual la población pueda desarrollar actividades al aire libre e integración familiar. A fin de paliar esta situación, se plantea la delimitación y calificación de la Zona de Habilitación Recreacional - Parque Ecológico – ZRH-PE, para la implementación de Parques de Forestación Eco-turístico Sostenible.

Esta zona corresponde a las laderas de los cerros del distrito calificados en la zonificación vigente como Áreas de Protección y Tratamiento Paisajista. A la fecha se han demarcado ocho áreas en coordinación con la comunidad, haciendo suya la propuesta. La propia comunidad ha denominado estas áreas como Parque Forestal Eco-turístico Sostenible: “Los Santos del Señor de los Milagros”, “El Rancho del Gran León”, “Domingo de Ramos”, “Valle Young”, “Las Leyendas de las Calaveras del Monte Sinaí”, “Pampa de la Cueva”, “Loma de Amancaes” y “La Unificada”, las mismas que se encuentran localizadas en el Plano de Propuesta de Zonificación.

Actualmente, se ha dado inicio a la habilitación del área comprendida entre los sectores urbanos Tahuantinsuyo e Independencia, que en coordinación con Bienes Nacionales se ha logrado delimitar y hacer su transferencia en uso a la Municipalidad Distrital de Independencia. Así como este primer proyecto que se viene trabajando, se están gestionando otros más con características especiales para evitar la ocupación indebida de las zonas de alto riesgo de la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista.

6. PROPUESTA DE GESTIÓN PARA LA APLICACIÓN Y CONTROL

6.1 DE LA ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

A. Acciones Legales

- Aprobación de la Propuesta de Reajuste de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia, mediante Ordenanza Metropolitana.
- Declaración de interés local y prioritario, la Propuesta de Reajuste de la Zonificación de Usos del Suelo Urbano, en la Municipalidad Distrital.
- Aprobación de las Ordenanzas Distritales de las normas y formatos que se deriven de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito para su implementación.

B. Acciones Institucionales

- Coordinación inter-institucional y suscripción de convenios entre la Municipalidad Distrital de Independencia, con la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Gobierno Regional y Organismos Públicos y Privados para establecer compromisos que permitan el buen uso de las zonas de laderas del distrito y lograr la Habilitación Recreacional - Parque Ecológico (Parque Forestal Eco turístico Sostenible) de esa zona.
- Coordinación inter-distrital y suscripción de convenios entre la Municipalidad Distrital de Independencia con los distritos de Rímac, Comas, Carabayllo y San Juan de Lurigancho, a fin de establecer compromisos para la protección de las Lomas Costeras
- Acciones de coordinación de la Gerencia de Gestión Urbana, Gerencia de Participación Ciudadana y la Gerencia de Gestión Ambiental de la Municipalidad Distrital de Independencia para la adecuada implementación de la Zonificación de los Usos del Suelo, aprobada por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

C. Acciones Administrativas

- Reestructuración del contenido del Certificado de Parámetros Urbanísticos y de Edificación para su incorporación en el TUPA del Distrito de Independencia.
- Regularización y reajuste de los procesos de desarrollo urbano.

D. Acciones Comunicacionales

- Difusión de la Zonificación de los Usos del Suelo.
- Diseño de una estrategia comunicacional acorde a las necesidades y requerimientos de la Zonificación de los Usos del Suelo.
- Comunicación a las empresas administradoras de servicios de agua potable SEDAPAL y energía eléctrica EDELNOR a fin de dar a conocer las propuestas de desarrollo urbano y mejorar la cobertura de los servicios básicos.
- Difusión de las propuestas de desarrollo urbano a los sectores del Gobierno Central (MVCS, MINPV y MINDES), a fin de incrementar la focalización de los programas de inversión social del estado en el ámbito distrital.
- Difusión de las propuestas de zonificación de los usos del suelo, a la Cámara de Comercio de Lima, a fin de impulsar la inversión privada y localización de oportunidades de negocio en el distrito.

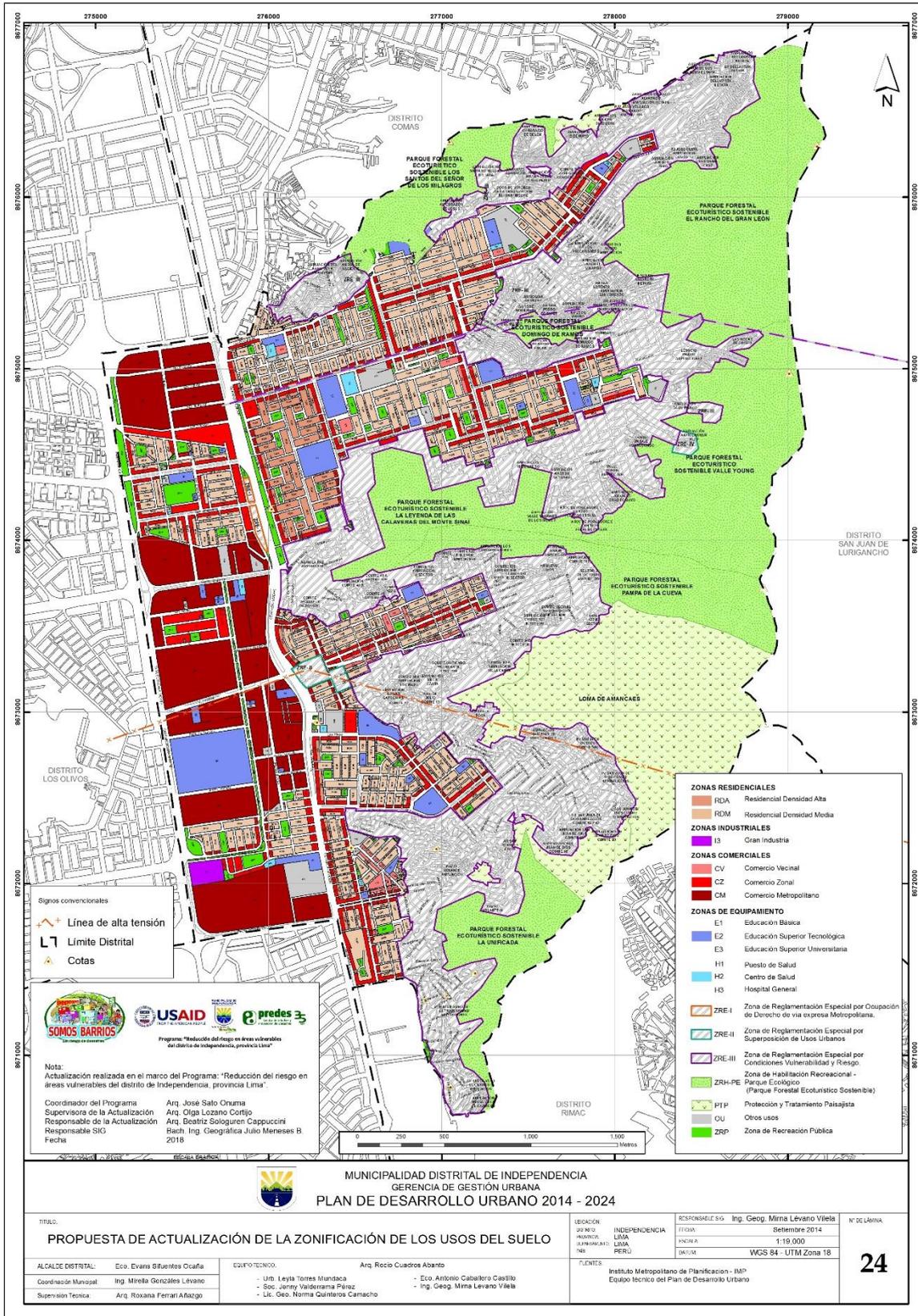
6.2 DE LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL POR CONDICIONES DE VULNERABILIDAD Y RIESGO (ZRE-III)

Dentro de las recomendaciones y sugerencias planteadas, es urgente que se implementen las acciones de prevención y mitigación, ante un posible evento natural incontrolable. Las acciones son las siguientes:

- A. El Gobierno Central no debe esperar a que suceda una catástrofe para que empiece a plantear los Lineamientos de Política que le permitan a los sectores involucrados contar con un **Código Nacional de Laderas**, a fin de crear un marco legal para el manejo de los principales problemas de avalanchas, erosión, caída de rocas, etc., y a especificar las limitantes que se deben aplicar a los proyectos de desarrollo para mitigar las amenazas relacionadas.
- B. Es urgente que el Gobierno Local en coordinación con la Municipalidad Metropolitana de Lima y con el apoyo del Gobierno Regional y el Gobierno Central delimiten físicamente las áreas calificadas como Zona de Habilitación Recreacional – Parque Ecológico – ZRH-PE y la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista - ZPTP para declarar su INTANGIBILIDAD e IMPRESCRIPTIBILIDAD, en concordancia a la Ley N° 29618, a fin de evitar la ocupación informal para uso de vivienda, de estas áreas.
- C. Que el Gobierno Central y el Gobierno Regional brinden su apoyo técnico, legal y financiero al Gobierno Local para desarrollar un Proyecto de Reasentamiento de la Población que está ocupando un área declarada como **Zona de Muy Alto Riesgo No Mitigable**, tomando de base la Ley N° 29869, Ley de Reasentamiento Poblacional, su Reglamento aprobado con D.S. N° 115-PCM–2013 y su Modificatoria aprobada con D.S. N° 126–PCM–2013.
- D. Que el Gobierno Local elabore el padrón de la población localizada en la **Zona de Muy Alto Riesgo No Mitigable** para desarrollar el proyecto de reasentamiento respectivo.
- E. Que el Gobierno Local gestione ante instituciones públicas y privadas el apoyo técnico y financiero que se requiere, a fin de ejecutar las siguientes acciones urgentes de prevención y mitigación de riesgos:

- Crear una base estadística de datos, de las edificaciones, viviendas y hogares localizados en la ZRE-III para gestionar programas urgentes de protección, mejoramiento y reforzamiento estructural.
 - Desarrollar la evaluación de la situación actual de los muros de contención existentes, contruidos bajo diferentes sistemas y sin la debida supervisión técnica.
 - Elaborar los expedientes técnicos necesarios que le permitan ejecutar las obras de estabilización de suelos en laderas, construcción de diques de regulación transversales al eje de quebrada, mejoramiento de las escaleras de accesibilidad a la ZRE-III, entre otros, utilizando los sistemas recomendados en los estudios de la UNI-CISMID.
 - Prohibir y controlar el vertimiento de líquidos residuales a la vía pública, para evitar el humedecimiento y la contaminación del suelo donde se apoyan las viviendas.
 - No autorizar la construcción de nuevos equipamientos urbanos, en las zonas de riesgo, promoviendo el reforzamiento de los ya existentes o su reubicación hacia zonas más seguras de ser necesario.
- F. Es responsabilidad de la Municipalidad Distrital de Independencia reservar y proteger físicamente las actuales laderas libres del Distrito de Independencia para evitar su ocupación para fines de vivienda, hacer respetar su intangibilidad para uso urbano y desarrollar los Proyectos propuestos en la Zona de Habilitación Recreacional – Parque Ecológico – ZHR-PE Y un Proyecto de Protección y Tratamiento Paisajista, como se plantea en la Propuesta de Actualización y Reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia.

PROPUESTA DE REAJUSTE DE ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO DEL DISTRITO DE INDEPENDENCIA – PLANO

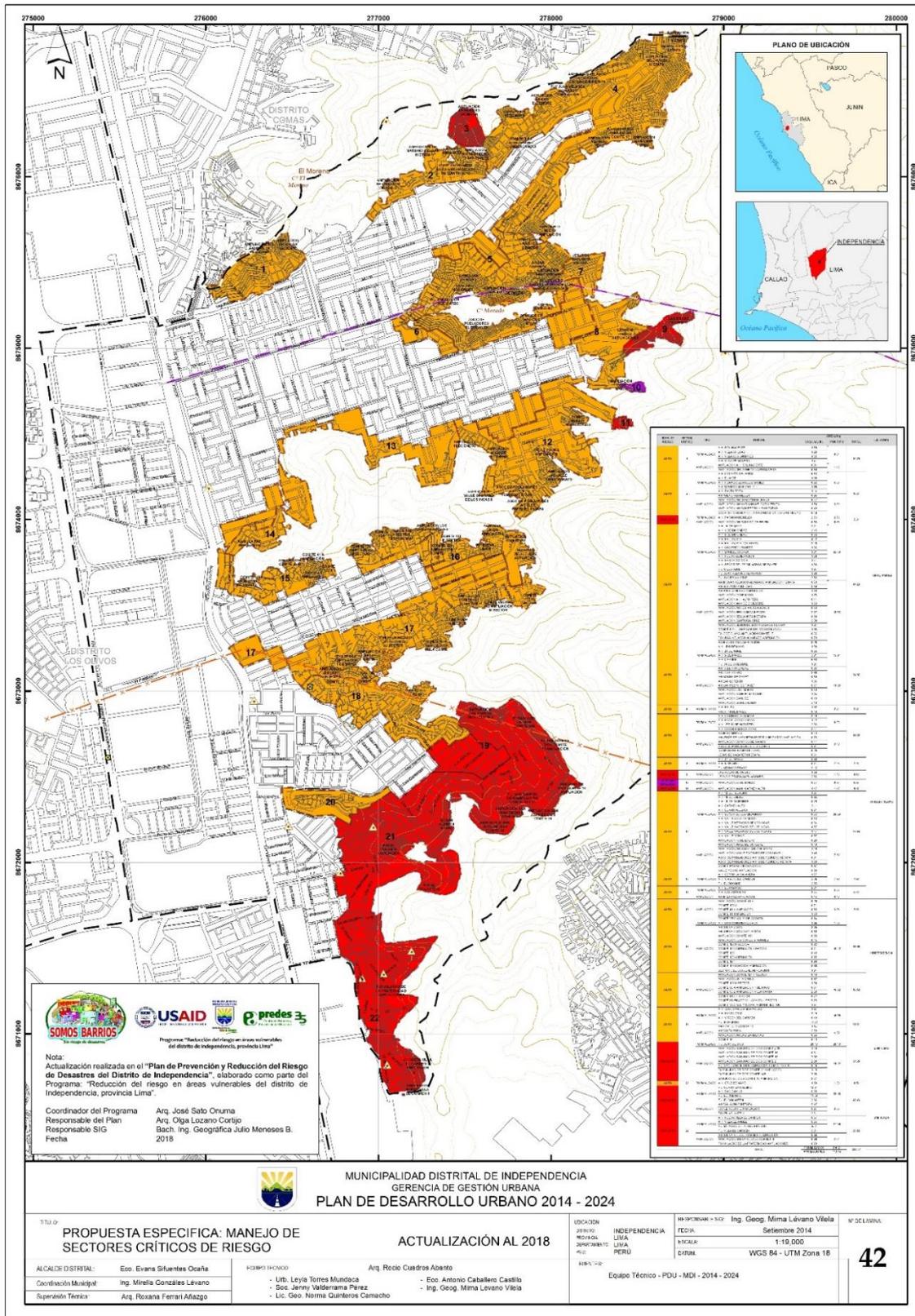


PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN Y REAJUSTE DE LA ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DEL DISTRITO DE INDEPENDENCIA

CUADRO DE ÁREAS PROPUESTAS POR ZONA

Código	Zonas		Área			
			Has		%	
			Parcial	Total	Parcial	Total
RDA	Residenciales	Residencial Densidad Alta	18.85	161.40	1.29	11.09
RDM		Residencial Densidad Media	142.55		9.79	
I3	Industriales	Gran Industria	2.52	2.52	0.17	0.17
CV	Comerciales	Comercio Vecinal	7.02	183.94	0.48	12.63
CZ		Comercio Zonal	62.41		4.29	
CM		Comercio Metropolitano	114.51		7.86	
E1	Zonas de Equipamiento	Educación Básica	39.29	42.09	2.70	2.89
E2		Educación Superior Tecnológica			0.00	
E3		Educación Superior Universitaria			0.00	
H1		Puesto de Salud	2.79		0.19	
H2		Centro de Salud			0.00	
H3		Hospital General			0.00	
ZRE-I	Zona de Reglamentación Especial por Ocupación de Derecho de vía expresa Metropolitana		1.51	1.51	0.10	0.10
ZRE-II	Zona de Reglamentación Especial por Superposición de Usos Urbanos		3.79	3.79	0.26	0.26
ZRE-III	Zona de Reglamentación Especial por Condiciones de Vulnerabilidad y Riesgo		439.65	439.65	30.20	30.20
ZRH-PE	Zona de Habitación Recreacional - Parque Ecológico (Parque Forestal Ecoturístico Sostenible)		376.53	376.53	25.86	25.86
PTP	Protección y Tratamiento Paisajista		194.80	194.80	13.38	13.38
OU	Otros Usos		18.41	18.41	1.26	1.26
ZRP	Zona de Recreación Pública		31.37	31.37	2.15	2.15
TOTAL				1,456.00		100.00

MAPA DE SECTORES CRITICOS DE RIESGO



Fuente: Actualización realizada por el Equipo de PREDES del PPRD-DI, al Mapa N° 42 del Plan de Desarrollo Urbano 2014-2024

SECTORES CRÍTICOS DE RIESGO

Nivel de Riesgo	Sector Crítico	Tipo	Nombre	Área (Ha)			Eje Zonal
				Cada AA.HH.	Por Tipo	Total	
Alto	1	Formalizado	A.H. SOL NACIENTE	1.59	8.84	10.29	
			A.H. VILLA CHILCAS	1.20			
			A.H. VILLA LOS JARDINES	4.65			
			A.H. VILLA PRIMAVERA	1.41			
		Ampliación	AMPLIACIÓN A.H. SOL NACIENTE	0.94	1.45		
AMPLIACIÓN DEL AAHH VILLA PRIMAVERA	0.50						
Alto	2	Formalizado	A.H. CORAZÓN DE JESÚS	0.53	5.05	8.85	
			A.H. EL MISTI	1.08			
			A.H. HORACIO ZEVALLOS GÁMEZ	0.62			
			A.H. MARIANO MELGAR I Y II	1.69			
			A.H. SANTA ROSA	1.14			
		Ampliación	AH NUEVO AMANECER	0.86	3.80		
			AMPLIACIÓN AH CORAZÓN DE JESÚS	0.47			
			AMPLIACIÓN AH MARIANO MELGAR III ETAPA	1.50			
			AMPLIACIÓN AH SAN PEDRO Y SAN PABLO	0.49			
			COOP. DE VIVIENDA DE LA URBANIZACIÓN TAHUANTINSUYO	0.48			
Muy Alto	3	Formalizado	A.H. PARAÍSO DE BELÉN	2.76	2.76	3.31	
		Ampliación	AMPLIACIÓN AH PARAÍSO DE BELÉN	0.55	0.55		
Alto	4	Formalizado	A.H. 15 DE MAYO	2.21	25.70	44.23	
			A.H. 4 DE DICIEMBRE	2.45			
			A.H. 5 DE DICIEMBRE	0.76			
			A.H. BELLAVISTA	4.12			
			A.H. BELLAVISTA 2DA ETAPA	2.16			
			A.H. LOS PRECURSORES	1.96			
			A.H. MANUEL SCORZA	1.01			
			A.H. NUEVA GENERACIÓN	1.28			
			A.H. SARITA COLONIA	1.41			
			A.H. SEÑOR DE LOS MILAGROS DE PAYET	1.93			
			P.J. CIELO AZUL	1.97			
			P.J. JUAN VELASCO ALVARADO	1.88			
			P.J. SANTÍSIMA CRUZ	2.56			
			Ampliación	AAHH JUAN VELASCO ALVARADO			0.70
		AMPLIACIÓN II ETAPA		2.59			
		AH BELLAVISTA II ETAPA		1.03			
		AMPLIACIÓN 15 DE MAYO		1.75			
		AMPLIACIÓN A.H. ALTO PERÚ		0.41			
		AMPLIACIÓN AH 4 DE DICIEMBRE		1.53			
		AMPLIACIÓN AH LOS PRECURSORES		0.53			
		AMPLIACIÓN BELLAVISTA II ETAPA		2.27			
		AMPLIACIÓN BELLAVISTA III ETAPA		0.80			
		AMPLIACIÓN SANTÍSIMA CRUZ		2.38			
		AMPLIACIÓN SEÑOR DE LOS MILAGROS II ETAPA		1.87			
		COMITÉ 9 P.J. JOSÉ GABRIEL CONDORCANQUI	1.05				
PJ JOSÉ OLAYA AMPLIACIÓN COMITÉ 17	0.66						

Nivel de Riesgo	Sector Crítico	Tipo	Nombre	Área (Ha)			Eje Zonal
				Cada AA.HH.	Por Tipo	Total	
			PJV JUAN VELASCO ALVARADO AMPLIACIÓN	0.70			
			SARITA COLONIA AMPLIACIÓN	0.26			
Alto	5	Formalizado	A.H. 1RO DE MAYO	1.38	13.94	24.97	
			A.H. 21 DE ABRIL	0.66			
			A.H. 5 DE MARZO	3.01			
			A.H. CAHUIDE	6.93			
			P.J. 31 DE DICIEMBRE	1.97			
			AH 15 DE NOVIEMBRE	0.35			
		Ampliación	AH 23 DE ENERO	2.90	11.03		
			AH MOLINA DE PAYET	0.59			
			AH SAN LORENZO	1.06			
			AH SAN PEDRO DE PAYET	0.77			
			AMPLIACIÓN 5 DE MARZO	0.53			
			AMPLIACIÓN AAHH EL MIRADOR	1.24			
			AMPLIACIÓN CAHUIDE	0.49			
			AMPLIACIÓN SAN LORENZO	3.10			
Alto	6	Formalizado	A.H. BELÉN	1.92	2.41	2.41	
			PROY. 18 DE MARZO	0.49			
Alto	7	Formalizado	A.H. DOMINGO DE RAMOS	2.19	8.09	11.22	
			A.H. HNOS. AYAR II ETAPA	1.12			
			A.H. JESÚS DE NAZARETH	2.36			
			A.H. LOS HERMANOS AYAR	2.41			
		Ampliación	AAHH RUMIÑAHUI	0.43	3.13		
			AH JESÚS DE NAZARETH SECTOR LUIS PARDO AMPLIACIÓN	0.76			
			AMPLIACIÓN DOMINGO DE RAMOS	0.41			
			ASOC DE POBLADORES EL ENCANTO	0.61			
			DOMINGO DE RAMOS II ETAPA	0.26			
			JESÚS DE NAZARETH II ETAPA	0.64			
Alto	8	Formalizado	A.H. 27 DE MARZO	2.60	7.93	7.93	
			A.H. 5 DE ABRIL	0.21			
			P.J. LEONCIO PRADO	5.12			
Muy Alto	9	Ampliación	LAS ROCAS DE CRISTO	1.59	4.15	4.15	
			LEONCIO PRADO AMPLIACIONES	2.56			
Alto No Mitigable	10	Ampliación	AMPLIACIÓN 27 DE MARZO	0.77	0.77	0.77	Tahuantinsuyo
Muy Alto	11	Ampliación	AMPLIACIÓN AAHH CARMEN ALTO	1.47	1.47	1.47	
Alto	12	Formalizado	A.H. 12 DE FEBRERO	1.07	20.63	27.94	
			A.H. 18 DE ENERO	0.65			
			A.H. 19 DE DICIEMBRE	0.79			
			A.H. CARMEN ALTO	3.11			
			A.H. CERRO ALEGRÍA	0.51			
			A.H. SEÑOR DE LOS MILAGROS	0.72			
			A.H. VALLE CRUZ DE MAYO	0.53			
			A.H. VALLE HERMOSO DE LOS INCAS	0.64			
			A.H. VALLE SAGRADO DE LOS INCAS	4.57			
			A.H. VALLE SAGRADO DE LOS INCAS 2	1.47			
			A.H. VALLE YOUNG	6.57			
		Ampliación	AMPLIACIÓN 18 DE ENERO	0.20	7.32		
			AMPLIACIÓN AH 20 DE OCTUBRE	0.48			
			AMPLIACIÓN AH VALLE CRUZ DE MAYO	1.19			
			AMPLIACIÓN VALLE SAGRADO DE LOS INCAS II	1.48			

Nivel de Riesgo	Sector Crítico	Tipo	Nombre	Área (Ha)			Eje Zonal			
				Cada AA.HH.	Por Tipo	Total				
			ASOC DE POBLADORES AH 12 DE FEBRERO I ETAPA	0.91						
			ASOC DE POBLADORES AH 12 DE FEBRERO II ETAPA	1.58						
			COMITÉ PASAJE HUARACANDO	0.67						
			VALLE YOUNG AMPLIACIÓN	0.80						
Alto	13	Formalizado	A.H. CERRO LA CALAVERA	1.77	7.98	7.98	Independencia			
			A.H. VIRGEN DEL CARMEN	3.36						
			P.J. EL BOSQUE	2.85						
Alto	14	Formalizado	A.H. EL PARAÍSO	2.21	5.65	5.80		Independencia		
			A.H. LAS AMÉRICAS	3.44						
		Ampliación	AAHH LA PAZ AMPLIACIÓN	0.15	0.15					
Alto	15	Ampliación	AMPLIACIÓN COMITÉ 41 B	0.28	3.86	3.86			Independencia	
			COMITÉ 122 A	0.71						
			COMITÉ 41 A AMPLIACIÓN	0.86						
			COMITÉ 41 AMPLIACIÓN	1.78						
			COMITÉ VECINAL 30 DE AGOSTO	0.24						
Alto	16	Formalizado	A.H. LOS CONQUISTADORES	1.86	10.12	11.98				Independencia
		Ampliación	AH NUEVA UNIÓN	2.06						
			AH NUEVA UNIÓN AMPLIACIÓN	0.86						
			AMPLIACIÓN COMITÉ 119	0.89						
			AMPLIACIÓN LOS CONQUISTADORES	0.45						
			COMITÉ 120 III SECTOR	0.82						
			COMITÉ 122 AMPLIACIÓN II SECTOR	0.71						
			COMITÉ 123	0.42						
			COMITÉ 123 AMPLIACIÓN	0.22						
			COMITÉ 124	0.90						
			COMITÉ 125 II SECTOR AMPLIACIÓN	0.86						
			SECTOR 3 DE OCTUBRE AMPLIACIÓN	1.94						
			Alto	17			Ampliación	AMPLIACIÓN COMITÉ 121 III SECTOR	0.19	
AMPLIACIÓN VILLA CANTA	0.62									
COMITÉ 122 III SECTOR	1.30									
COMITÉ 56 A AMPLIACIÓN 1 DE MAYO	0.51									
COMITÉ 93 B AMPLIACIÓN VILLA CANTA	2.33									
COMITÉ 94B III SECTOR	0.72									
COMITÉ UNIFICADO VILLACANTA II SECTOR	9.23									
COMITÉ VECINAL 112 AMPLIACIÓN III SECTOR	1.64									
Alto	18	Formalizado	A.H. JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI	1.67	16.69	21.51	Ermitaño			
			A.H. SANTA CRUZ	3.19						
			A.H. VIRGEN DEL CARMEN	0.40						
			P.J. 6 DE JULIO	11.42						
		Ampliación	AH 6 DE JULIO COMITÉ 13	1.54	4.82					
			AH SANTA ROSA	2.50						
			AMPLIACIÓN AH LAS GARDENIAS	0.66						
			COMITÉ 12	0.13						
Muy Alto	19	Formalizado	P.J. JUAN DE DIOS	20.13	20.13	34.35		Ermitaño		
		Ampliación	AMPLIACIÓN SAN JUAN DE DIOS COMITÉ 20	1.40	14.22					
			AMPLIACIÓN SAN JUAN DE DIOS COMITÉ 16	0.81						
			AMPLIACIÓN SAN JUAN DE DIOS COMITÉ 18	3.02						

Nivel de Riesgo	Sector Crítico	Tipo	Nombre	Área (Ha)			Eje Zonal
				Cada AA.HH.	Por Tipo	Total	
			AMPLIACIÓN SAN JUAN DE DIOS COMITÉ 2	2.00			
			P.J. SAN JUAN DE DIOS AMPLIACIÓN COMITÉ 16 Y 17	0.46			
			PJ SAN JUAN DE DIOS COMITÉ 12 AMPLIACIÓN	1.19			
			PJ SAN JUAN DE DIOS COMITÉ 14B	3.08			
			SAN JUAN DE DIOS COMITÉ 10 AMPLIACIÓN	2.27			
Alto	20	Formalizado	A.H. CRUZ DE MAYO	1.58	1.58	1.58	La Unificada
Muy Alto	21	Formalizado	P.J. CERRO SAN ALBINO	12.94	33.38	42.43	
			A.H. SAN CAMILO	6.99			
			P.J. EL VOLANTE	11.39			
		P.J. EL VOLANTE II	2.06				
		Ampliación	AH SAN ALBINO II ETAPA	5.47	9.05		
			PJV EL VOLANTE AMPLIACIÓN	0.97			
PJV EL VOLANTE III	2.61						
Muy Alto	22	Formalizado	A.H. NUEVA VILLA EL CARMEN	0.67	27.58	29.82	
			A.H. VILLA EL ÁNGEL	6.56			
			P.J. MILAGRO DE LA FRATERNIDAD	15.04			
			P.J. VILLA EL CARMEN	5.31			
		Ampliación	AH NUEVA VILLA EL CARMEN II AMPLIACIÓN	0.66	2.24		
			AMPLIACIÓN NUEVA VILLA EL CARMEN II	0.88			
			PJV MILAGRO DE LA FRATERNIDAD AMPLIACIONES	0.70			
TOTAL				Formalizados	210.21	323.37	
				Ampliaciones	113.16		

SECTORES CRÍTICOS DE RIESGO - RESUMEN POR EJE ZONAL

Ejes Zonales	Nivel de Riesgo	Situación Legal	N° Asentamientos Humanos			ÁREA (Has)		
			Parcial 1	Parcial 2	Total	Parcial 1	Parcial 2	Total
<i>Túpac Amaru</i>	ALTO	Formalizados	27	58	60	53.54	88.34	91.65
		Ampliaciones	31			34.80		
	MUY ALTO	Formalizados	1	2		2.76	3.31	
		Ampliaciones	1			0.55		
<i>Tahuantinsuyo</i>	ALTO	Formalizados	25	40	44	52.68	63.27	69.66
		Ampliaciones	15			10.59		
	MUY ALTO	Ampliaciones	3	3		5.62	5.62	
		MUY ALTO NO MITIGABLE	Ampliaciones	1		1	0.77	
<i>Independencia</i>	ALTO	Formalizados	1	25	25	1.86	32.36	32.36
		Ampliaciones	24			30.50		
<i>El Ermitaño</i>	ALTO	Formalizados	5	9	18	18.27	23.09	57.44
		Ampliaciones	4			4.82		
	MUY ALTO	Formalizados	1	9		20.13	34.35	
		Ampliaciones	8			14.22		
<i>La Unificada</i>	MUY ALTO	Formalizados	8	14	14	60.97	72.25	72.25
		Ampliaciones	6			11.29		
Total Asentamientos Humanos					161	Total Área (Has)		323.37

ANEXO N° 01

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DEL DISTRITO DE INDEPENDENCIA

CONTENIDO

CAPITULO I: GENERALIDADES

Definición de términos

- Artículo 1° Objetivo
- Artículo 2° Objetivos Específicos
- Artículo 3° Ámbito de aplicación
- Artículo 4° Marco Legal y Normativo

CAPÍTULO II: PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

- Artículo 5° Zonificación de los Usos del Suelo
- Artículo 6° Zona Residencial (R)
- Artículo 7° Zona Comercial (C)
- Artículo 8° Zona Industrial (I)
- Artículo 9° Usos Mixtos (UM)
- Artículo 10° Equipamiento Urbano (E)
- Artículo 11° Zona de Habilitación Recreacional – Parque Ecológico (ZHR-PE)
- Artículo 12° Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP)
- Artículo 13° Zona de Reglamentación Especial por Ocupación del Derecho de Vía Expresa Metropolitana (ZRE-I)
- Artículo 14° Zona de Reglamentación Especial por Superposición de Usos Urbanos en la Zona Arqueológica (ZRE - II)
- Artículo 15° Zona de Reglamentación Especial por Condiciones de Vulnerabilidad y Riesgo (ZRE -III)
- Artículo 16° Aplicación de Parámetros Normativos
- Artículo 17° Compatibilidades de Uso
- Artículo 18° Estacionamientos

CAPÍTULO III: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

- Primera: Programa de adecuación y manejo ambiental en Zonas Industriales
- Segunda: Locales Comunales construidos en Zonas de Recreación Pública
- Tercera: Aportes de Habilitaciones Urbanas
- Cuarta: Expedientes en trámite

CAPITULO IV: DISPOSICIONES FINALES

- Primera: Vigencia de la Zonificación
- Segunda: De los cambios de Zonificación

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

El presente Reglamento, contiene un conjunto de normas para la aplicación de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia, formuladas tomando de base la normatividad de la Ordenanza N° 1015-MML que aprueba el reajuste integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia entre otros, que son parte del Área de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana y la normatividad de la Ordenanza N° 933-MML que aprueba el Índice de Usos para la Ubicación de las Actividades Urbanas del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana.

El presente reglamento contiene definiciones, características, criterios técnicos y compatibilidades de cada uno de los usos establecidos en el Plano de la Propuesta de Actualización y Reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia.

La Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito se ha desarrollado teniendo en cuenta la ubicación que corresponde al Área de Tratamiento Normativo I, así como las tendencias y dinámica urbana que viene experimentando el distrito como parte de la nueva centralidad de Lima Norte.

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

Para efectos de un mejor entendimiento de los aspectos normativos se describen los términos de mayor relevancia para el presente reglamento. El detalle de las definiciones se encuentra en la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

- **Área Urbana:** Es el área destinada a usos urbanos, comprendida dentro de los límites establecidos en el plano de zonificación de los usos del suelo del distrito.
- **Plano de Zonificación:** Documento gráfico que indica un conjunto de normas técnicas urbanísticas y edificatorias por las que se regula el uso del suelo para localizar las diferentes actividades humanas en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población. Se complementa con el Reglamento de Zonificación, el Índice de Usos y el Cuadro de Niveles Operacionales.
- **Habilitación Urbana:** Es el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad y de diversas obras de infraestructura urbana y de servicios.
- **Aportes:** Es el área de terreno habilitado destinado a recreación pública, educación y servicios públicos, cedida a título gratuito por el propietario de un terreno rústico como consecuencia de un proceso de habilitación urbana, establecido normativamente por el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- **Equipamiento Básico:** Conjunto de construcciones y edificaciones que se destinan a los servicios de saneamiento y electrificación
- **Equipamiento Urbano:** Edificaciones destinadas a recreación, salud, educación, cultura, transporte, comunicaciones, seguridad, administración local, etc.
- **Coefficiente de Edificación:** Factor por el que se multiplica el área de un terreno urbano y cuyo resultado es el área techada máxima posible sin considerar los estacionamientos.
- **Densidad:** Es un indicador que se utiliza para mostrar la relación que hay entre la cantidad de personas que viven en un territorio y la extensión de éste. La densidad se expresa en habitantes/hectárea: $Densidad = \frac{Habitantes}{Hectárea}$.
- **Densidad Bruta:** Es el indicador resultante de dividir el número de habitantes del proyecto propuesto, entre el área de un lote rústico para uso residencial.
- **Densidad Neta:** Es el indicador resultante de dividir el número de habitantes del proyecto propuesto, entre el área de un lote urbano para uso residencial.
- **Densificación:** Es el proceso de incremento de la densidad habitacional, producto del aumento del número de habitantes dentro del mismo suelo ocupado.

- **Estudio de Riesgos:** Evaluación de los peligros reales o potenciales de un terreno para ejecutar una habilitación urbana o una edificación.
- **Estudio de Seguridad:** Evaluación de las condiciones de seguridad necesarias para garantizar el uso de una edificación de manera razonablemente segura para sus ocupantes
- **Lote Normativo:** Es la mínima superficie de lote de acuerdo a la zonificación establecida, densidad y uso del suelo. Sirve de base para el diseño de las habilitaciones urbanas y para la subdivisión de lotes.
- **Frente Lote Normativo:** Es la longitud mínima recomendable para el frente del lote; se establece para cada zona y constituye la unidad básica para la aplicación de la norma de edificación.
- **Área Libre:** Porcentaje mínimo de la superficie de lote que no debe estar construida ni techada.
- **Altura de Edificación:** Es la dimensión vertical de una edificación, corresponde a la altura máxima en metros o número de pisos que puede alcanzar una edificación a partir del nivel de la vereda pública. Ver detalle específico en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- **Límite de Propiedad:** Cada uno de los linderos que definen la poligonal que encierra el área de un terreno urbano o rústico.
- **Retiro:** Es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de la edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. El área entre el lindero y el límite de edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos y edificatorios.
- **Estacionamiento:** Superficie pavimentada, con o sin techo, destinada exclusivamente al estacionamiento de vehículos. El número de espacios mínimos para estacionamiento deberá reservarse dentro de los límites del lote o en zonas inmediatas al predio, de acuerdo a la normatividad vigente.
- **Uso Compatible:** Es el uso permitido para una determinada zona. Para la determinación de la compatibilidad de usos se debe aplicar el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Área de Tratamiento Normativo I vigente.
- **Uso No Conforme:** Cuando el uso de una edificación difiere del establecido en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo vigente, se considera "Uso No Conforme".
- **Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:** Disposiciones técnicas que establecen las características que debe tener un proyecto de edificación. Señala el uso del suelo, las dimensiones del lote normativo, el coeficiente de edificación, la densidad neta de habitantes por hectárea, la altura de la edificación, los retiros, el porcentaje de área libre, el número de estacionamientos y otras condiciones que deben ser respetadas por las personas que deseen efectuar una obra nueva sobre un lote determinado o modificar una edificación existente.

Artículo 1° Objetivo: El presente Reglamento tiene el objetivo de regular el uso del suelo del distrito de Independencia, en función a las demandas físicas, económicas y sociales de la población; y particularmente en función a las actuales tendencias de ocupación urbana, mediante la determinación de parámetros urbanísticos, edificatorios y compatibilidades de uso, para cada una de las zonas establecidas en el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito.

Artículo 2° Objetivos Específicos

- Fortalecer el mercado del suelo urbano.
- Alentar la inversión inmobiliaria pública y privada, empresarial, comunal o particular, con normas claras y confiables
- Aplicar nuevas tecnologías para una gestión más productiva del suelo urbano.
- Densificar e intensificar el uso del suelo urbano, en áreas factibles de habilitar.
- Integrar con eficiencia las actividades urbanas compatibles.
- Promover una mejor calidad del medio ambiente
- Desalentar los procesos informales.
- Simplificar los procedimientos y eliminar los sobrecostos administrativos;
- Generar una transparente cooperación entre la población y sus autoridades.
- Facilitar el acceso igualitario de los grupos de población más vulnerables a los equipamientos sociales.

Artículo 3° **Ámbito de Aplicación:** El ámbito de aplicación del presente Reglamento es la jurisdicción del distrito de Independencia que se presenta graficado en el Plano de Propuesta de Actualización y Reajuste de la Zonificación de Usos del Suelo.

Artículo 4° **Marco Legal y Normativo:** El marco legal y normativo en el cuál se basa el presente reglamento es el siguiente:

- Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972. Título V: Las Competencias y Funciones de los Gobiernos Locales.
- Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA y modificado por Decreto Supremo N° 005-2014-VIVIENDA de fecha 08 de Mayo de 2014.
- Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 013-2013-VIVIENDA de fecha 11 de Octubre de 2013
- Texto Único Ordenado de la Ley 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.
- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y de Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2017 – VIVIENDA, de fecha 12 de mayo de 2017.
- Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA
- Ordenanza N° 1862-MML actualizado al 29/01/2015 que regula el proceso de Planificación del Desarrollo Territorial – Urbano del Área Metropolitana de Lima, que incluye el Plan Urbano Distrital (Capítulo V) y la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana (Capítulo III).
- Ordenanza N° 1015-MML, de fecha 14.Mayo.2007 que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas y Los Olivos y de una parte del Distrito del Rimac que son parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana.
- Ordenanza N° 933-MML del 05.mayo.2006 que aprueba el Índice de Usos para la Ubicación de las Actividades Urbanas del Área de Tratamiento Normativo I
- Ordenanza N° 341-MML de fecha 9.diciembre.2001, que aprueba el Plano del Sistema Vila Metropolitano de Lima y sus modificatorias
- Oficio N° 1268-15-MML-IMP-DE de fecha 23.diciembre.2015, conteniendo el Informe N° 010-15-MML-IMP-DE/DGPT y el Informe N° 0071-15-MML-IMP-DE/DGVT-MCA.
- Ordenanza N° 122-2006/MDI, de fecha 26.mayo.2006, Ordenanza N° 190-2009/MDI de fecha 21.diciembre.2009 y Ordenanza N° 195-2009/MDI de fecha 30.diciembre.2009, que crean procedimientos de visación de planos para la elaboración de proyectos de servicios básicos y constancia de posesión para fines de ejecución de proyectos de servicios básicos públicos del Distrito de Independencia.
- Ordenanza N° 213-2010/MDI de fecha 30.junio.2010 que otorga facilidades para la aprobación de planos de lotización y trazado de vías, así como constancias de posesión para fines de servicios básicos, dictan medidas complementarias para mitigar zonas de riesgo y prohíben la ocupación de las laderas de los cerros.

CAPÍTULO II

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Artículo 5° **Zonificación de los Usos del Suelo.** La zonificación de los usos del suelo del distrito de Independencia se encuentra descrita en la Propuesta de Actualización y Reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito y graficada en el Plano de Zonificación correspondiente.

Artículo 6° **Zona Residencial (R):** Es el área urbana destinada al uso de vivienda, pudiéndose aceptar usos de equipamientos y servicios compatibles, en concordancia con el Índice de Usos para la

Ubicación de Actividades Urbanas del Área de Tratamiento Normativo I vigente. En el Plano de Zonificación de Usos del Suelo del Distrito de Independencia se consigna la localización de las zonas de densidad media y de densidad alta y su descripción en la propuesta de actualización y reajuste de la zonificación de los usos del suelo del distrito de Independencia. Ver Cuadro N° 01.

Cuadro 01

**Resumen de Zonificación Residencial
Área de Tratamiento Normativo I**

ZONA		USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (Pisos)	AREA LIBRE MINIMA (%)	ESTACIONAMIENTO
RDM	Residencial de Densidad Media	Unifamiliar	90	6	3	30	1 cada viv
		Multifamiliar	120	6	3 – 4 ⁽¹⁾	30	1 cada 2 viv.
			150	8	4 – 5 ⁽¹⁾	35	
	Conjunto Residencial	800	20	6	50	1 cada 2 viv.	
RDA	Residencial de Densidad Alta	Multifamiliar	200	10	7	40	1 cada 2 viv.
		Conjunto Residencial	1600	35	8	60	1 cada 2 viv.

(1) Frente a parques o avenidas con un ancho igual o mayor a 20.00 ml.

Notas:

- En los AA.HH. de la ZRE - III, solo se permitirá el uso Residencial Unifamiliar y Bifamiliar y una altura máxima de 3 pisos.
- Se considera un área mínima de 75 m² para departamentos de 3 dormitorios. Se podrán incluir departamentos de 2 y 1 dormitorios, siguiendo lo dispuesto en la Norma A.010 - Condiciones Generales de Diseño del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE.
- En las zonas RDM se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90 m².
- En las zonas RDM se permitirá en primer piso el uso complementario de comercio a pequeña escala y talleres artesanales hasta un área máxima equivalente de 35% del área del lote, según lo señalado en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente.

Artículo 7° Zona Comercial (C): Es el área urbana destinada al desarrollo de las actividades comerciales y de servicios. En el Plano Zonificación de Usos del Suelo se consignan las zonas de comercio metropolitano, comercio zonal y comercio vecinal y su descripción en la propuesta de actualización y reajuste de la zonificación de los usos del suelo del distrito de Independencia. Ver Cuadro N° 02

Cuadro N° 02

**Resumen de Zonificación Comercial
Área de Tratamiento Normativo I**

ZONA		ALTURA DE EDIFICACIÓN	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE (2)	TAMAÑO DEL LOTE	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO (3)
(CM)	Comercio Metropolitano	1.5 (a + r)	RDA	Existente o Según Proyecto	No es exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere para el uso residencial compatible de acuerdo a la norma correspondiente	1 cada 50m ² (4)
(CZ)	Comercio Zonal	7 pisos (1) 5 pisos	RDA RDM	Existente o Según Proyecto		1 cada 50m ² (4)
(CV)	Comercio Vecinal	5 pisos	RDM	Existente o Según Proyecto		1 cada 50m ² (4)

(1) Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes ubicados frente a parques y Avenidas con anchos mayores a 20 ml.

(2) Se permitirá utilizar hasta el 100% del área de los lotes comerciales para uso residencial.

(3) El requerimiento de estacionamiento de usos especiales se regirá por lo señalado en el Reglamento de Zonificación vigente (IV.1.8.2).

- (4) La Municipalidad Distrital podrán proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente Cuadro, para su ratificación por la MML.
- (5) Los lotes de terreno ubicados al borde de la Av. Industrial (Sector Industrial) involucrados en el Proyecto de Revitalización del Espacio Público de la Av. Industrial, destinarán el 20% del área de terreno para la conformación de un espacio exterior contiguo al gran espacio urbano de interacción social a plantearse en el eje de esta avenida; y en respuesta a ello serán beneficiados con la posibilidad de construir un piso adicional a lo estipulado en la presente norma.

Artículo 8° Zona Industrial (I3): Es el área calificada de Gran Industria que corresponde a la zona localizada entre la Panamericana Norte y la Av. Francisco Bolognesi. En el Plano de Zonificación de Usos del Suelo se consigna la zona industrial y su descripción en la propuesta de actualización y reajuste de la zonificación de los usos del suelo del distrito de Independencia. Ver Cuadro N° 03

Cuadro N° 03

**Resumen de Zonificación Industrial
Área de Tratamiento Normativo I**

ZONA		LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE	% USOS INDUSTRIALES
(I3)	Gran Industria	2500 m2	30 m	Según Proyecto y según entorno	Según actividades específicas y consideraciones ambientales	Hasta 20% de I2 Hasta 10% de I1

(1) Se considerará estacionamientos a razón de un espacio por cada seis personas empleadas

En concordancia a las Especificaciones Normativas de la Zonificación del Anexo N° 08 de la Ordenanza N° 1015-MML, la zona industrial del área delimitada por las Avenidas Tupac Amaru, Tomas Valle, Naranjal y Panamericana Norte de la Zonificación de Usos de la Ordenanza N° 1015-MML podrán localizarse además de las indicadas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, las actividades comerciales siguientes: Centros Comerciales, Galerías Comerciales, Galerías Artesanales, Centros Feriales y otros compatibles, aplicando para tal efecto los parámetros urbanísticos del uso comercial. Las actividades comerciales que se instalen y que colinden con un uso industrial, deberán dejar retiros laterales y posteriores no menor a 5ml, sin ocupación y arborizadas, como zonas de aislamiento y seguridad. Asimismo, las industrias instaladas, deberán cumplir con la presentación, aprobación e implementación de un Programa de Adecuación y Manejo Ambiental (PAMA) al organismo competente.

Las industrias existentes, localizadas en uso no conforme y que cuentan con licencia de funcionamiento, pero que en el plano de zonificación, son calificadas con un uso distinto, podrán mantener su vigencia de uso. Esas industrias deberán contar con un Programa de Adecuación y Manejo Ambiental (PAMA) aprobado por la autoridad competente.

Artículo 9° Usos Mixtos: Declarar que el área comprendida entre la Av. Tomás Valle, Carretera Panamericana Norte, Av. Naranjal y la Av. Gerardo Unger – Tupac Amaru, es un área conforme para usos diversificados y de amplia compatibilidad, por estar actualmente ocupada por instalaciones industriales, locales comerciales y urbanizaciones residenciales.

Las industrias instaladas y operando en zonas industriales vigentes, en todos los casos, mantendrán los niveles operativos otorgados en sus licencias de funcionamiento.

Los sectores industriales pueden aceptar la localización de nuevas actividades comerciales y de servicios, sin necesidad de tramitar cambios específicos de zonificación, a condición que la nueva actividad a instalarse garantice en su proyecto de habilitación urbana o de edificación que presenten ante la Municipalidad Distrital, las condiciones adecuadas de aislamiento, calidad ambiental y seguridad física. En dichos casos es obligatoria la presentación de Estudios de Impacto Ambiental y de Impacto Vial.

Artículo 10° Equipamientos Urbanos: Es el área calificada para el uso de Educación, Salud, Recreación y Usos Especiales, se encuentran distribuidos a lo largo de todo el distrito. En el Plano

Zonificación de Usos del Suelo se consignan todos los equipamientos urbanos existentes y su descripción en la propuesta de actualización y reajuste de la zonificación de los usos del suelo del distrito de Independencia.

Para la edificación o funcionamiento de Centros de Educación Inicial, Centros de Educación Básica, 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.

Los proyectos para la construcción de nuevos equipamientos deberán cumplir con las Normas del Reglamento Nacional de Edificaciones siguientes: Norma A.040 para Educación; Norma A.050 para Salud; Norma A.090 para Centros Comunales; y Norma A.100 para Recreación y Deporte.

Los Aportes para Recreación y Otros Usos que resulten del proceso de habilitación urbana transferidos a la Municipalidad, así como los provenientes del proceso de saneamiento físico legal, deben mantener el uso para los que fueron aportados y prevalece sobre la calificación que se indique en el plano de zonificación

Artículo 11° Zona de Habilitación Recreacional – Parque Ecológico (ZHR-PE): En el Plano de Zonificación de Usos del Suelo se consignan las Zonas de Habilitación Recreacional – Parque Ecológico y su descripción en la propuesta de actualización y reajuste de la zonificación de los usos del suelo del distrito de Independencia. Estas áreas son declaradas intangibles y reservadas exclusivamente para el uso turístico - recreacional para el cual fueron creadas. La Municipalidad Distrital de Independencia es la responsable de su habilitación y control.

Artículo 12° Zonas de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP): Prohibir la ocupación de áreas de pendiente pronunciada (laderas de cerros) calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista; así como, las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. Ver Plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano y su descripción en la propuesta de actualización y reajuste de la zonificación de los usos del suelo del distrito de Independencia.

Artículo 13° Zona de Reglamentación Especial por Ocupación del Derecho de Vía Expresa Metropolitana (ZRE – I): Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE-I el sector conformado por el A.H. “9 de Octubre”; cuyo emplazamiento se presenta inadecuadamente sobre el derecho de vía de la Avenida Túpac Amaru, en el tramo comprendido entre las Avenidas Los Alisos y Carlos Izaguirre, en el cual la Municipalidad Distrital de Independencia en coordinación con las Juntas Vecinales del sector, deberá formular un Planeamiento Integral que defina el tipo de intervención más adecuado para regular el proceso urbano, a través de las acciones físico- legales correspondientes.

Dicha propuesta, con la opinión favorable de la Municipalidad Distrital de Independencia y del Instituto Metropolitano de Planificación - IMP, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación mediante Ordenanza Metropolitana.

Artículo 14° Zona de Reglamentación Especial por Superposición de Usos Urbanos en la Zona Arqueológica (ZRE - II): Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE-II el sector comprendido entre la Av. Túpac Amaru, el Jr. José Martí, calle Túpac Amaru, Av. Las Américas, calle 37 Días, Jr. 23 de Diciembre, calle Túpac Amaru y Jr. Independencia; en cuyo emplazamiento se produce superposición de usos urbanos, conformado por seis manzanas, que presentan usos del suelo residencial (RDM), comercial (CZ), de equipamiento de educativos (E1), Otros Usos – Arqueológico (OU - ZA), e instalaciones de servicios públicos entre los que destaca la presencia de dos estructuras que soportan el cableado aéreo de líneas de alta tensión eléctrica instaladas sobre el predio de la Institución Educativa N° 3050 “Alberto Hurtado Abadía”.

En este sector la Municipalidad Distrital de Independencia en coordinación con las Juntas Vecinales del sector deberá formular un Planeamiento Integral que defina la vocación funcional de la zona, los mecanismos y un Plan Específico dirigido al desarrollo de intervenciones urbanas, en el cual deben implementarse las siguientes acciones básicas:

- Coordinación con el Ministerio de Cultura
- Ordenamiento de los usos del suelo existentes.
- Regeneración de las edificaciones e instalaciones existentes
- Revaloración del Sitio Arqueológico Pampa de Cueva.
- Revitalización de los espacios públicos.

Dicha propuesta, con la opinión favorable de la Municipalidad Distrital de Independencia, del Ministerio de Cultura y del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación mediante Ordenanza Metropolitana.

Artículo 15° Zona de Reglamentación Especial por Condiciones de Vulnerabilidad y Riesgo (ZRE -III): Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE-III las áreas urbanas emplazadas en zonas de laderas de pendiente muy fuerte, en donde existen condiciones críticas de vulnerabilidad y riesgo ante peligros naturales y antrópicos.

Esta Zona de Reglamentación Especial está conformada por un total de veintidós (22) Sectores Críticos de Riesgo; los cuales tienen las siguientes características:

- 15 (quince) Sectores Críticos de Riesgo Alto (132 AA.HH.)
- 06 (seis) Sectores Críticos de Riesgo Muy Alto (28 AA.HH.)
- 01 (un) Sector Críticos de Riesgo Alto No Mitigable (Sector 10: A.H. Ampliación 27 de Marzo)

Para la Zona de Reglamentación Especial III se presenta el Reglamento Especial en el Anexo N° 02.

Artículo 16° Aplicación de Parámetros Normativos: Para la aplicación de los parámetros normativos establecidos para cada zona se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Las alturas máximas que se indican en los Cuadros Resumen de Zonificación, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo.
- La aplicación de las alturas y densidades máximas establecidas normativamente estarán sujetas a la factibilidad de los servicios básicos certificada por la empresa proveedora.
- La subdivisión de lotes solo se permitirá cuando los lotes resultantes (área y frente), sean iguales o mayores al mínimo normativo señalado en el Cuadro Resumen de Zonificación.
- 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 destinar el mismo íntegramente al uso residencial.
- No se permitirá la localización de actividades urbanas en departamentos ubicados en edificios multifamiliares.
- En el caso de acumulación de lotes que tengan diferente zonificación, será de aplicación en cada uno de los predios los parámetros establecidos para cada zona. La acumulación de predios no implica acumulación de zonificación.
- En caso de lotes que tengan usos diferentes y/o dos frentes diferentes, en donde confluyan zonas de usos diferentes, se deberá respetar el uso que corresponde a cada zonificación. En ningún caso se permitirá el acceso a la zona comercial, educación o salud desde la zona residencial o a través de ella.
- Los lotes destinados a comercio en esquina con una vía de uso residencial, no podrán abrir puertas de acceso al uso comercial por el frente de la vía de uso residencial, No se podrá considerar espacios para estacionamiento en el frente de la vía residencial ni el acceso a las áreas de estacionamiento interiores, tampoco se podrá considerar en dicha vía las zonas de carga y descarga, debiéndose desarrollarse dichas actividades solo dentro del lote.

Artículo 17° Compatibilidad de Uso: La regulación y aplicación de las compatibilidades de uso para la zonificación normativa establecida se hará, tomando en consideración lo siguiente:

- En las zonas Residenciales de Densidad Media (RDM) se permitirá en primer piso el uso complementario de comercio a pequeña escala y talleres artesanales, hasta un área máxima igual al 35% del área del lote.
- Este uso mixto será permitido exclusivamente con las actividades compatibles señaladas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente.
- Las actividades urbanas que vengan operando a la fecha de inicio de la vigencia del presente reglamento, con Autorización de Funcionamiento otorgada por la Municipalidad de Independencia correspondiente, podrán continuar con sus actividades así contravenga el Índice de Usos Vigente, más no se permitirá por ningún caso una nueva autorización de funcionamiento que contravenga el instrumento mencionado.

Artículo 18° Estacionamientos: Para el cálculo de la dotación de estacionamientos para cada predio se utilizarán los índices que se señalan a continuación para cada actividad.

Para el cálculo del número de estacionamientos requeridos no se considera el espacio disponible sobre la sección de la vía frente al lote, ni aquellos de las zonas de estacionamientos habilitados en la vía pública aprobados en la habilitación urbana o producto de la modificación de la vía. El número de estacionamientos requeridos serán habilitados exclusivamente al interior del predio o en otro predio colindante o ubicado a una distancia máxima de 50 ml. habilitado para este fin. Ver Cuadro N° 06.

Cuadro N° 06
Requerimiento de Estacionamientos

USOS	N° DE ESTACIONAMIENTOS
Supermercados	1 x cada 100 m2 de área de venta
Tiendas de Autoservicio	1 x cada 100 m2 de área de venta
Mercados	1 x cada. 35 puestos
Cines Teatros y Locales de Espectáculos	1 x cada 30 butacas
Locales Culturales, Clubs, Instituciones y similares	1 x cada 100 m2 de área techada
Locales de Culto	1 x cada 50 m2 de área de culto
Locales Deportivos	1 x cada 100 espectadores
Coliseos	1 x cada 60 espectadores

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA.- Programa de Adecuación y Manejo Ambiental en Zonas Industriales: Con el fin de salvaguardar posibles riesgos de contaminación ambiental y seguridad física interna y del entorno, la instalación industriales existentes, deberán contar con un Programa de Adecuación y Manejo Ambiental (PAMA) aprobado por la autoridad competente, siendo responsabilidad de la Municipalidad Distrital, controlar el cumplimiento del mismo, llevando adelante el monitoreo que corresponda.

SEGUNDA.- Locales Comunes Construidos en Zonas de Recreación Pública: Los Centros de educación Inicial, Locales Comunes, Centros de Culto Religioso y otros Equipamientos Comunes localizados en zonas de Recreación Pública (ZRP), existentes, reconocidos y titulados por COFOPRI, debido a su dimensión, no requieren calificación específica en el Plano de Zonificación que se aprueba por la presente Ordenanza.

Sin embargo a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, las Zonas de Recreación Pública (ZRP) se declaran intangibles y reservadas exclusivamente para el uso recreacional para el cual fueron creadas, encargándose a la Municipalidad Distrital respectiva, de su habilitación como área verde y deportiva.

TERCERA.- Aportes de Habilitaciones Urbanas: Ratifíquese que los aportes resultantes de los procesos de la 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. Teniendo en cuenta el objeto social del Servicio de Parques de Lima – SERPAR LIMA, el Fondo Municipal de Renovación Urbana-FOMUR y el Ministerio de Educación, estos podrán enajenar los bienes que reciben en aportes de acuerdo a su normativa vigente. En consecuencia, autorícese a la Municipalidad de Independencia para que, cuando se produzcan las transferencias de dichos aportes, a éstos se les otorgue los parámetros Urbanísticos y Edificatorios que corresponden a la zonificación del entorno inmediato.

CUARTA.- Expedientes en Trámite: Todos los expedientes de habilitación urbana, licencias de obras, cambios específicos de zonificación, licencias de funcionamiento, certificados de compatibilidad de uso, certificados de zonificación y vías, demás certificados que otorgue la Municipalidad de Independencia deberán adecuarse a la calificación y regulación normativa establecida en el Plano de Reajuste Integral de Zonificación y el presente Reglamento de Zonificación de los Usos del Suelo.

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Vigencia de la Zonificación: Garantícese la estabilidad y vigencia del Plano, y las Normas de Zonificación que se aprueban, disponiéndose que los mismos, dentro de dos años sean evaluados conjuntamente por la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad de Independencia, pudiendo ser reajustados en lo pertinente.

SEGUNDA.- De los Cambios de Zonificación: Cumplido el plazo de vigencia señalado en la disposición anterior, se podrán presentar Peticiones de Cambio de Zonificación de acuerdo al procedimiento establecido en la Ordenanza N° 1617 MML que regula este procedimiento. Excepcionalmente podrán presentarse Iniciativas de Cambio de Zonificación declaradas de interés local por el Concejo Metropolitano de Lima.

ANEXO 02

REGLAMENTO DE LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL POR CONDICIONES DE VULNERABILIDAD Y RIESGO DEL DISTRITO DE INDEPENDENCIA – ZRE III

CONTENIDO

TÍTULO I: GENERALIDADES

- Artículo 1° Antecedentes
- Artículo 2° Generalidades de la Propuesta de Actualización y Reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia, respecto a la ZRE III
- Artículo 3° Objetivo y Finalidad del Reglamento
- Artículo 4° Caracterización Física de la Zona de Reglamentación Especial ZRE III
- Artículo 5° Enfoque Conceptual del Reglamento
- Artículo 6° Base Legal y Normativa

TÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 7° Ámbito de aplicación
- Artículo 8° Alcances
- Artículo 9° Disposiciones Generales para la Zona de Reglamentación Especial por Condiciones de Vulnerabilidad y Riesgo (ZRE III)
- Artículo 10° Definición de Términos

TÍTULO III: DE LA HABILITACIÓN URBANA EN LADERAS

- Artículo 11° Generalidades
- Artículo 12° Requisitos Técnicos para nuevas Habilitaciones Urbanas en Laderas
- Artículo 13° Parámetros Normativos para nuevas Habilitación Urbana en Laderas
- Artículo 14° Reurbanización de la ZRE III
- Artículo 15° Regularización de Habilitaciones Urbanas en Laderas, ejecutadas
- Artículo 16° Habilitaciones de Oficio

TÍTULO IV: DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 17° Generalidades
- Artículo 18° Parámetros Normativos de Edificación en Laderas
- Artículo 19° Condiciones de Diseño
- Artículo 20° Regularización de Edificaciones

DISPOSICIONES FINALES

ANEXOS:

- Anexo N° 2.1: Descripción de la Propuesta de la Zona de Reglamentación Especial por Condiciones de Vulnerabilidad y Riesgo – ZRE III
- Anexo N° 2.2: Mapa de Sectores Críticos de Riesgo
- Anexo N° 2.3: Cuadro: Sectores Críticos de Riesgo: Superficie y Población

TÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1° Antecedentes

- a) La Municipalidad Distrital de Independencia en respuesta a las observaciones del IMP respecto a la Zonificación de los Usos del Suelo ha elaborado el Reglamento de la Zona calificada como Zona de Reglamentación Especial por Condiciones de Vulnerabilidad y Riesgo del ámbito de su jurisdicción con el propósito de superar las deficiencias generadas por el crecimiento urbano extensivo e informal, como instrumento Técnico – Normativo de Gestión Municipal, con el fin de orientar el desarrollo integral del espacio urbano y mejorar las condiciones de vida y de seguridad de la población.
- b) La Municipalidad Distrital de Independencia para la propuesta de actualización y reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito ha tomado de base la información obtenida de los siguientes estudios elaborados por la UNI-FIC-CISMID: “Estudio de peligros, vulnerabilidad y riesgo por sismo y eventos de remoción en masa por efecto de lluvias intensas en el distrito de Independencia”, y la “Investigación sobre el riesgo de desastres del distrito de Independencia con enfoque de barrio” que dio como resultado el “Informe de Vulnerabilidad y Riesgo en Ejes Zonales y Distrito de Independencia”.
- c) Teniendo en cuenta los resultados de los estudios mencionados, respecto a las características y condiciones de habitabilidad en algunos sectores y barrios del distrito, la Municipalidad Distrital de Independencia en base a un Convenio suscrito entre la Mancomunidad Lima Norte, el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED y el apoyo del Centro de Estudios y Prevención de Desastres - PREDES ha formulado el “Plan de Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres del Distrito de Independencia – PPRRD”.
- d) La información actualizada del Plan en mención ha permitido identificar y localizar un total de 161 asentamientos humanos existentes en una extensión de 323.37 Has., que equivale al 22.20% del Área Total Distrital; del cual el 63.76% del área se encuentra en riesgo alto, el 36% en riesgo muy alto y el 0.24% en alto riesgo no mitigable.
- e) Es importante hacer referencia al Artículo 4 de la Norma GE.010 del Título III Edificaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, que literalmente dice: “Las edificaciones podrán ejecutarse en todo el territorio nacional con excepción (...) b) de las zonas de alto riesgo de desastres naturales, calificadas en el Plan de Desarrollo Urbano”
- f) Teniendo en cuenta que esta norma no se aplica en el territorio nacional, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, atendiendo a la política de inclusión social, considera pertinente regular las habilitaciones urbanas y edificaciones que se ejecuten en terrenos ubicados en laderas, con el propósito que las familias de bajos recursos puedan acceder a viviendas que cumplan con medidas de seguridad, normas técnicas vigentes y cuenten con las respectivas licencias municipales, debiendo sujetarse para ello a lo establecido en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilidadación Urbana y Edificación, sus modificatorias y reglamentos; para lo cual, mediante el Decreto Supremo N° 013-2013-VIVIENDA, aprueba el Reglamento Especial de Habilidadación Urbana y Edificación, que incorpora la regulación de las Habilidadaciones Urbanas y Edificaciones en laderas.
- g) Teniendo en cuenta la documentación de los estudios elaborados para el distrito de Independencia, los productos de la Actualización del Plan de Desarrollo Urbano 2014-2024 del Distrito de Independencia, el Manual de Técnicas para reducir el riesgo en viviendas ubicadas en laderas, las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones, las normas del Reglamento Especial de Habilidadación Urbana y Edificación que se ejecuten en terrenos ubicados en laderas y el análisis de las normas internacionales relacionadas al tema, se emite el presente reglamento como instrumento técnico – normativo que complementa la Propuesta de Actualización y Reajuste de la

Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia, respecto a la Zona de Reglamentación Especial por Condiciones de Vulnerabilidad y Riesgo identificada y calificada como ZRE-III.

Artículo 2° Generalidades de la Propuesta de Actualización y Reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia, respecto a la ZRE III

- a) La descripción de la propuesta de la Zona de Reglamentación Especial por Condiciones de Vulnerabilidad y Riesgo del Distrito de Independencia que en adelante se denominará ZRE III, forma parte del presente instrumento técnico normativo y se adjunta en el Anexo N° 2.1
- b) La ZRE III está conformada por veintidós (22) Sectores Críticos de Riesgo, de los cuales quince (15) presentan Nivel de Riesgo Alto, tres (03) presentan Nivel de Riesgo Muy Alto y uno (01) presenta Nivel de Riesgo Muy Alto No Mitigable. En el Anexo N° 2.2 se adjunta el Mapa de Sectores Críticos de Riesgo y en el Anexo N° 2.3 el Cuadro de Sectores Críticos de Riesgo.
- c) La población asentada en estos sectores críticos de riesgo deben permitir la intervención de las autoridades y técnicos especialistas para desarrollar proyectos de seguridad y ejecutar obras de protección física en salvaguarda de sus bienes y especialmente de sus vidas.
- d) Que el Gobierno Local no permita la ocupación informal de las zonas calificadas como de Alto Riesgo; y, que COFOPRI cumpla y haga cumplir lo dispuesto en el Artículo 2, numeral 2.2 del Decreto Legislativo 1202:

*“Los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda no deben ejecutarse en: **f) zonas calificadas de alto riesgo u otras condiciones que hagan que el terreno no sea apto para fines de vivienda, tales, como franjas marginales, quebradas, laderas, causes de los ríos, entre otros**”.*

- e) Es responsabilidad de la Municipalidad Distrital de Independencia reservar y proteger físicamente las actuales laderas libres del Distrito de Independencia para evitar su ocupación para fines de vivienda, y hacer respetar su intangibilidad.

Artículo 3° Objetivo y Finalidad del Reglamento: El presente Reglamento tiene por objeto normar los criterios y requisitos mínimos para el diseño, ejecución y control de las habilitaciones urbanas y edificaciones de las zonas que presentan condiciones de vulnerabilidad y riesgo, con la finalidad de garantizar:

- a) La ocupación racional, segura y sostenible del suelo
- b) La armonía entre el ejercicio del derecho de la propiedad predial individual y la municipal.
- c) La reducción de la vulnerabilidad ante posibles desastres, a fin de prevenir y atender de manera oportuna las condiciones de riesgos y contingencias físico-ambientales
- d) La seguridad y estabilidad física para la inversión pública y privada
- e) La eficiente dotación de servicios a la población

Artículo 4° Caracterización Física de la ZRE-III: Es la zona alta de fuerte pendiente (10° a 20°). Se caracteriza por albergar habilitaciones adaptadas a la topografía, con lotizaciones regulares, equipamientos de nivel local y vías que ofrecen un bajo nivel de accesibilidad. Tiene un bajo nivel de consolidación. En esta zona no existen vías colectoras, lo que redundará en el acceso deficitario de la población a los servicios urbanos.

Artículo 5° Enfoque Conceptual del Reglamento: El Reglamento está orientado a la REURBANIZACIÓN (Norma TH.060 del RNE) que es el proceso de recomposición de la trama urbana existente; así como, a la REFACCIÓN por seguridad, de las edificaciones existentes. Considerar la posibilidad de diseñar un programa de vivienda con construcción simultánea, en un sector de la ZRE III que por sus características y condiciones físicas lo permitan. El presente reglamento contempla los parámetros normativos para nuevas habilitaciones urbanas en laderas y parámetros normativos para nuevas edificaciones en laderas.

Artículo 6° Base Legal y Normativa: La aplicación del presente reglamento se fundamenta en la siguiente normatividad:

- a) Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972.
- b) Reglamento Nacional de Edificaciones-RNE.
- c) Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 013-2013-VIVIENDA de fecha 11 de Octubre de 2013
- d) Texto Único Ordenado de la Ley 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.
- e) Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y de Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2017 – VIVIENDA, de fecha 12 de mayo de 2017.

TÍTULO II

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7° Ámbito de Aplicación: El ámbito de aplicación del presente Reglamento comprende la ZRE III de la propuesta de Actualización y Reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia. Esta Zona está conformada por veintidós (22) Sectores Críticos de Riesgo: quince (15) de Riesgo Alto, seis (06) de Riesgo Muy Alto y uno (01) de Riesgo Muy Alto No Mitigable.

El ámbito de aplicación se encuentra definido en el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito y graficado en el Mapa de Sectores Críticos de Riesgo del Anexo N° 2.2 que forma parte del presente reglamento

Artículo 8° Alcances:

- a) Están comprendidos dentro de los alcances del presente Reglamento, los proyectos nuevos de Habilitación Urbana y Edificación; los proyectos de Reurbanización de las Habilitaciones Urbanas existentes, consolidadas o en proceso de consolidación; y, los proyectos de Refacción de las edificaciones existentes, debiendo sujetarse a las disposiciones establecidas en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 y su Reglamento.
- b) El presente Reglamento es el instrumento técnico que brinda la posibilidad de promover la inversión inmobiliaria para lograr el desarrollo armónico y seguro de los Sectores Críticos de Riesgo del Distrito de Independencia; así como, para lograr que la población asentada en estos sectores se involucre en la prevención y mitigación de la vulnerabilidad y riesgos existentes.
- c) Los Proyectos de Habilitación Urbana en Laderas y de Edificación en Laderas deben ser ejecutados por profesionales con Título a Nombre de la Nación, inscritos en el Colegio Profesional respectivo y con Certificado de Habilitación vigente, de acuerdo a su especialidad.

Los profesionales que asuman la responsabilidad de la ejecución de los proyectos que se requieren, tomen en cuenta las siguientes disposiciones:

- Que sean Habilitaciones Urbanas de uso Residencial, ejecutadas en Laderas.
- Que cuenten con el proyecto de Reforzamiento de Laderas, requerido.
- Que cuenten con el proyecto de Reforzamiento Estructural de las Edificaciones de uso Residencial
- Pueden plantear dentro de sus propuestas, proyectos innovadores con el uso de tecnologías sostenibles debidamente certificadas.
- Que cuenten con un informe favorable de INDECI

Artículo 9° Disposiciones Generales para las ZRE-III

- a) El presente Reglamento establece las disposiciones básicas para el diseño y ejecución de proyectos nuevos de Habilitación Urbana y Edificación; así como, los proyectos de Reurbanización de la trama urbana existente y Refacción de las edificaciones existentes, que se encuentran localizadas en los sectores críticos que presentan condiciones de vulnerabilidad y riesgo.
- b) El uso actual del suelo de estos sectores es de vocación Residencial.
- c) Los proyectos que se ejecuten en los terrenos habilitados o en proceso de habilitación, de las zonas ocupadas en laderas de fuerte pendiente (+35%), zonas de riesgo de desastres por desprendimiento de rocas y en las zonas ocupadas en las quebradas o causes secos, deben contar con estudios de estimación de riesgo, estudios de mecánica de suelos, la formalización de COFOPRI y las respectivas autorizaciones municipales.
- d) Para el desarrollo de programas de vivienda en el caso de las áreas ZRE III se considera la Zonificación Residencial Densidad Media – RDM
- e) Para aquellos aspectos no tratados en el presente Reglamento, rigen las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones, que en adelante se denominará RNE, las del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, las del Reglamento de Zonificación de Lima Metropolitana y otras vigentes respecto al tema.

Artículo 10° Definición de Términos: Para efectos de un mejor entendimiento de los aspectos normativos se están tomando algunas definiciones del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de Independencia y definiciones generales de la Norma G.040, del RNE, adaptadas a las características y condiciones de la ZRE III:

- a. **Altura de la Edificación:** Es la dimensión vertical de una edificación, tomada del punto más alto de la vereda del frente principal, sobre el límite de propiedad. De no existir vereda se toma el nivel de la calzada más 0.15 m. La altura total incluye el parapeto superior sobre el último nivel edificado. En caso que existe acceso por dos frentes de distinto nivel se tomará el nivel más alto.
- b. **Ampliación de una edificación:** Es la obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando el área techada. Puede incluir o no la remodelación del área techada existente.
- c. **Área Libre:** Es la superficie de terreno donde no existen proyecciones de áreas techadas
- d. **Área Urbana:** Es el área destinada a usos urbanos, comprendida dentro de los límites establecidos en la Propuesta de Actualización y Reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia. El área de Protección y Tratamiento Paisajista forma parte del Área Urbana del Distrito de Independencia.
- e. **Calidad de la Edificación:** Es el conjunto de características que son objeto de valorización y que permiten reconocer el grado en que una edificación responde a su propósito y a las necesidades de sus usuarios.
- f. **Coeficiente de Edificación:** Factor por el que se multiplica el área de un terreno urbano y cuyo resultado es el área techada máxima posible, sin considerar los estacionamientos.
- g. **Construcción Simultánea:** Obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con las obras de habilitación urbana y cuyas licencias se otorgan en forma conjunta.
- h. **Control de Calidad:** Técnicas y actividades empleadas para verificar el cumplimiento de los requisitos de calidad, establecidos en el proyecto
- i. **Densidad Bruta:** Es el indicador resultante de dividir el número de habitantes del proyecto propuesto, entre el área de un lote rústico para uso residencial.
- j. **Densidad Neta:** Es el indicador resultante de dividir el número de habitantes del proyecto propuesto, entre el área de un lote urbano para uso residencial.
- k. **Demolición:** Es el proceso de eliminar parcial o totalmente una edificación existente
- l. **Edificación:** Obra de carácter permanente, en la que se realizan las actividades humanas para las que fue diseñada. Comprende las instalaciones fijas (cimientos, sobrecimientos, muros, techos, vanos, pisos, etc.) y las complementarias (Instalaciones sanitarias, eléctricas, mecánicas) adscritas a ella.
- m. **Estudio de Evacuación:** Evaluación del sistema de evacuación de una edificación en situación de

- ocupación máxima, que garantice la salida de las personas en un tiempo determinado, en casos de emergencia.
- n. **Estudio de Riesgos:** Evaluación de los peligros reales o potenciales de un terreno para ejecutar una habilitación urbana o una edificación.
 - o. **Estudio de Seguridad:** Evaluación de las condiciones de seguridad necesarias para garantizar el uso de una edificación de manera razonablemente segura para sus ocupantes.
 - p. **Espacio Público:** Superficie de uso público, destinado a circulación o recreación.
 - q. **Fachada:** Paramento exterior de una edificación. Puede ser posterior, lateral y frontal, la que da hacia la vía a través de la que se puede acceder.
 - r. **Frente del Lote Normativo:** Longitud mínima recomendable para el frente de lote, se establece para cada zona y constituye la unidad básica para la aplicación de la norma de edificación.
 - s. **Habilitación Urbana:** Es el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de infraestructura urbana y de servicios básicos. Las habilitaciones urbanas pueden ser ejecutadas de manera progresiva.
 - t. **Límite de Propiedad:** Cada uno de los linderos que definen la poligonal que encierra el área de un terreno urbano o rústico.
 - u. **Límite de Edificación:** Línea que define hasta dónde puede llegar el área techada de una edificación.
 - v. **Lote:** Superficie de terreno urbano delimitado por una poligonal, definido como resultado de un proceso de habilitación urbana y subdivisión del suelo.
 - w. **Lote Mínimo:** Superficie mínima que debe tener un terreno urbano según el uso asignado.
 - x. **Lote Normativo:** Superficie de lote de una habilitación urbana de acuerdo a la zonificación establecida, densidad y uso del suelo. Sirve de base para el diseño de las habilitaciones urbanas y para la subdivisión de lotes.
 - y. **Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:** Disposiciones técnicas que establecen las características que debe tener un proyecto de edificación. Señala el uso del suelo, las dimensiones del lote normativo, el coeficiente de edificación, la densidad neta de habitantes por hectárea, la altura de la edificación, los retiros, el porcentaje de área libre, el número de estacionamientos y otras condiciones que deben ser respetadas por las personas que deseen efectuar una obra nueva sobre un lote determinado o modificar una edificación existente.
 - z. **Pasaje:** Vía para el tránsito peatonal, que puede recibir el uso eventual de vehículos y que está conectada a una vía de tránsito vehicular o a un espacio de uso público.
 - aa. **Pasaje de circulación:** Ambiente de la edificación asignado exclusivamente a la circulación de personas.
 - bb. **Pendiente promedio de un terreno:** Es el porcentaje que señala la inclinación media de un terreno con respecto al plano horizontal, calculado en base a los niveles máximo y mínimo.
 - cc. **Reconstrucción:** Reedificación total o parcial de una edificación preexistente o de una parte de ella, con las mismas características de la versión original.
 - dd. **Refacción:** Obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos, sin alterar el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente.
 - ee. **Remodelación:** Obra que se ejecuta para modificar la distribución de los ambientes con el fin de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, dentro de una edificación existente, sin modificar el área techada.
 - ff. **Retiro:** Es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de la edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. El área de retiro forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos y edificatorios.
 - gg. **Reurbanización:** Proceso de recomposición de la trama urbana existente.
 - hh. **Sistema de Seguridad:** Conjunto de dispositivos de prevención, inhibición o mitigación de riesgos o siniestros en las edificaciones.
 - ii. **Terreno Rústico:** Superficie de terreno no habilitado para uso urbano. No cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, desagüe, energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas ni veredas.
 - jj. **Terreno Urbano:** Superficie de terreno habilitado para uso urbano. Cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, desagüe, energía eléctrica, redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir esta condición. Puede o no contar con pistas y veredas.
 - kk. **Uso del Suelo:** Determinación del tipo de actividades que se puede realizar en las edificaciones

que se ejecuten en cada lote según la zonificación asignada a los terrenos urbanos, de acuerdo a su vocación y en función de las necesidades de los habitantes de una ciudad. Puede ser Residencial, Comercial, Industrial o de Servicios.

- II. **Usos Compatibles:** Son los usos permitidos para una determinada zona; para su localización se deben referir al cuadro de compatibilidades de uso.
- mm. **Uso No Conforme:** Cuando una obra de construcción tiene un uso diferente al establecido en el Plano de Zonificación vigente, será considerado como "Uso No Conforme".
- nn. **Zona de Reglamentación Especial por Condiciones de Vulnerabilidad y Riesgo, ZRE-III:** Es la zona alta de fuerte pendiente (10° a 20°). Se caracteriza por albergar habilitaciones adaptadas a la topografía.

TÍTULO III

DE LA HABILITACIÓN URBANA EN LADERAS

Artículo 11° Generalidades: Son Habilitaciones Urbanas en Laderas, aquellas que se realizan en terrenos con pendientes mayores al 20%, que se encuentren libres y disponibles para uso de vivienda, de la ZRE III del distrito de Independencia. Se regirán por las normas técnicas correspondientes a las de naturaleza de habilitación a realizarse, a las disposiciones contenidas en el RNE y a las del presente Reglamento.

La Municipalidad Distrital de Independencia no aceptará ningún proyecto de Habilitación Urbana en la ZRE III de Riesgo Muy Alto No Mitigable, porque son áreas no susceptibles de Habilitación Urbana.

Los Proyectos de Habilitación Urbana en Laderas de la ZRE III del distrito de Independencia podrán ejecutarse solo para Uso Residencial de Densidad Media (RDM), de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del distrito de Independencia y según lo dispuesto en el presente reglamento.

Todo Proyecto de Habilitación Urbana en Laderas de la ZRE III del distrito de Independencia debe respetar sus componentes de diseño: Espacios Públicos (vías de circulación vehicular y peatonal, parques y plazas de uso público) y terrenos aptos para ser edificados.

En casos, que la topografía del terreno o la complejidad del sistema vial lo exigieran, se colocarán puentes peatonales, muros de contención, muros de aislamiento, parapetos, barandas y otros elementos que sean necesarios para la libre circulación vehicular y seguridad de las personas.

Artículo 12° Requisitos Técnicos para nuevas Habilitaciones Urbanas en Laderas: Los proyectos de Habilitación Urbana que se desarrollen en laderas, deberán contar con:

- a) Estudios de Estimación de Riesgos
- b) Estudios de Mecánica de Suelos
- c) La formalización de COFOPRI y los siguientes Planos: Perimétrico, de Trazado y de Lotización sellados y debidamente suscritos por dicha entidad.
- d) Un profesional (arquitecto o ingeniero colegiado) responsable del proyecto y de la obra. No necesariamente tiene que ser el mismo en ambos casos.
- e) Las autorizaciones municipales otorgadas de conformidad a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 y su Reglamento.

Artículo 13° Parámetros Normativos para nuevas Habilitaciones Urbanas en Laderas: Los tipos de Habilitación Urbana en Laderas son cuatro: A, B, C y D, de acuerdo a las características consignadas en el Artículo 10 de la Norma TH.050 del RNE

Las vías de acceso a los lotes son de tránsito restringido, permitiéndose transporte de peso ligero; no se permitirán camiones de carga útil mayor a 20 Tn. La vereda tendrá desnivel en relación a la pista.

La distancia entre vías de tránsito vehicular en las habilitaciones en laderas, corresponderán al planeamiento de la habilitación urbana, debiendo tener vías de acceso público a una distancia no mayor de 300 metros entre ellas.

El diseño de las vías vehiculares de acuerdo a la característica de la pendiente deberá ser continuo. Las vías de acceso con tránsito peatonal tendrán como mínimo 1.80 m, dichas vías servirán de unión con las vías vehiculares y además podrán conectarse con los ingresos a las edificaciones (pasajes peatonales y/o escaleras de circulación)

Las veredas en pendiente tendrán descansos de 1.20 m de longitud, de acuerdo a la pendiente: hasta 10% de pendiente cada 10 m como máximo y pendientes mayores al 12% cada 5 m como máximo.

Los bordes de una vereda abierta hacia un plano inferior con una diferencia de nivel mayor a 0.30 m., deberán estar provistos de parapetos o barandas de seguridad con una altura no menor de 0.80 m. Las barandas llevarán un elemento corrido horizontal de protección a 0.15 m sobre el nivel del piso o un sardinel de la misma dimensión.

En las Habilitaciones Urbanas en Laderas se deberán considerar en el desarrollo de las vías, los estacionamientos y/o se diseñarán áreas exclusivas para uso de estacionamientos. Los tramos de vías que no habiliten lotes estarán provistos de vereda a un lado y berma de estacionamiento en el otro.

En las Habilitaciones Urbanas en Laderas, las áreas y secciones del aporte de recreación pública estarán en función al diseño y a su ubicación, debiendo cumplir con el 8% del área total de la Habilitación. Estos aportes se deberán desarrollar en terrazas o plataformas, con una pendiente máxima del 12% cada una y con comunicación entre los diferentes niveles, con la posibilidad de aprovechar el sub suelo para usos complementarios; por la pendiente existente de los terrenos, no se tomarán en cuenta áreas y lados mínimos. La sumatoria de dichas áreas determinará el área total de recreación.

Para la Habilitación Urbana en Laderas debe ejecutarse una red de desagüe general e integrarse a las redes públicas existentes. La red pública de desagüe, debe incluir el sistema de drenaje. Los lotes habilitados contarán con evacuación de desagüe por gravedad.

Aún cuando un terreno rústico cuente con vías de acceso e infraestructura de servicios, deberán seguir el proceso de habilitación urbana, a menos que haya sido declarado habilitado de oficio.

Artículo 14° Reurbanización

- a) La Reurbanización constituye el proceso de recomposición de la trama urbana existente, mediante la reubicación o redimensionamiento de las vías, y que puede incluir la acumulación y nueva subdivisión de lotes, la demolición de edificaciones y cambios en la infraestructura de servicios. Los casos de acumulación y/o subdivisión de lotes que no incluyan la reubicación o redimensionamiento de vías, no constituyen procesos de reurbanización
- b) Los proyectos de renovación urbana que se originen en la reubicación de áreas de equipamiento urbano y que por sus dimensiones constituyan un proceso de recomposición de la trama urbana existente mediante la ubicación o redimensionamiento de las vías se sujetarán a lo establecido en la presente norma.
- c) De conformidad con lo establecido por el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los procesos de Reurbanización requieren la constitución de una Unidad de Gestión Urbanística y consecuentemente para el planeamiento y gestión del área urbana comprendida dentro de este proceso se deberá contar con un Plan Específico.
- d) La Municipalidad Provincial de Lima, será quien autorice la integración inmobiliaria de los predios comprendidos en el proceso de Reurbanización simultáneamente a la aprobación del Plan Específico.
- e) El proceso de Reurbanización puede incluir el reordenamiento de Áreas de Recreación Pública, siempre que no se reduzca su superficie, ni la calidad de obras existentes.

- f) Los procesos de Reurbanización están sujetos a los trámites correspondientes a una Habilitación Urbana, bajo los parámetros que establezca el Plan Específico; así como, autorizaciones de demolición y edificación.
- g) Los procesos de Reurbanización se sujetan a lo establecido para las Habilitaciones Urbanas con construcción simultánea y no estarán sujetos a aportes de Habilitación Urbana, adicionales a los preexistentes. Solo los casos de procesos de Reurbanización que se originen en la reubicación de áreas de equipamiento urbano estarán sujetos a aportes de Habilitación Urbana.
- h) Las unidades prediales resultantes de los procesos de Reurbanización se sujetarán a las áreas, dimensiones y parámetros urbanísticos que se establezcan en el Plan Específico correspondiente.
- i) Se podrá realizar la recepción de obras de Habilitación Urbana, quedando pendientes las obras de edificación a ser ejecutadas por el mismo promotor de la reurbanización o por un tercero.
- j) Para el diseño del Drenaje Pluvial Urbano se deberá tener en cuenta la Norma OS.060 del RNE

Artículo 15° Regularización de Habilitaciones Urbanas en Laderas ejecutadas

- a) Las Habilitaciones Urbanas en Laderas que se hayan ejecutado sin Licencia Municipal después del 20 de julio de 1999 hasta el 25 de setiembre de 2007, pueden ser regularizadas conforme al procedimiento y requisitos establecidos en el Capítulo VII, Artículos 35 y 36 del Reglamento de Habilitación Urbana y Edificación (D.S. N° 011-2017-VIVIENDA)
- b) Estas Habilitaciones Urbanas pueden ser regularizadas, considerando el cumplimiento de la normativa técnica vigente a la fecha de su ejecución o en el caso que le sea favorable, la normativa técnica actual.
- c) El administrado que ejecutó obras de habilitación urbana sin contar con la autorización municipal correspondiente, puede iniciar el procedimiento de regularización, siempre que cuente con edificaciones y obras de distribución de agua potable, energía e iluminación pública, según corresponda; y el nivel de consolidación de los predios debe ser el 90% del total del área útil del predio matriz

Artículo 16° Habilitaciones de Oficio

- a) La declaración de habilitación urbana en laderas de oficio es un procedimiento administrativo mediante el cual la Municipalidad Distrital de Independencia declara habilitado de oficio un predio ubicado en zonas urbanas consolidadas que cuente con edificaciones destinadas a vivienda, con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillados, energía eléctrica y alumbrado público e inscrito registralmente como predio rústico, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local y dispone la inscripción registral del cambio de uso del suelo rústico a urbano. El 90% de los lotes que conforman el predio matriz materia de declaración deben contar con edificaciones permanentes, entendiéndose por éstas, las edificaciones construidas con un área no menor de 25 m², con albañilería y concreto o adobe, que tengan servicios públicos domiciliarios.
- b) La ocupación del terreno matriz materia de la habilitación urbana de oficio debe tener su origen en un contrato privado de compra venta, suscrito por el titular registral.
- c) Los predios objeto de este procedimiento no esta sujeto a los aportes reglamentarios, a cobros por derecho de tramitación, ni al silencio administrativo positivo.
- d) Los predios que cumplan con las condiciones para ser declarados habilitados de oficio deberán cumplir con lo establecido en los artículos del 38 al 45 del Capítulo VIII del Reglamento de Habilitación Urbana y Edificación (D:S: N° 011-2017-VIVIENDA)

TÍTULO IV

DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 17° Generalidades

- a) Las normas técnicas contenidas en el presente título son aplicables en el diseño y ejecución de nuevas edificaciones en las zonas que presentan condiciones de vulnerabilidad y riesgo del Distrito de Independencia, Lima.
- b) Las normas técnicas establecidas en el presente título contienen los elementos de diseño y la ejecución de nuevas edificaciones de uso residencial de densidad media de las ZRE III, garantizando el desarrollo de las actividades de las personas.
- c) Los proyectos deben ser ejecutados por profesionales con Título a Nombre de la Nación, inscritos en el Colegio Profesional respectivo y con Certificado de Habilitación vigente, de acuerdo a su especialidad.
- d) Los proyectos y obras de edificación deberán respetar y aplicar la Norma GE.020 respecto a los componentes y características de los proyectos de edificación y la Norma GE.030 respecto a la Calidad de la Construcción.
- e) Las obras de edificación se ejecutarán con materiales de calidad que garanticen su seguridad, durabilidad y estabilidad.
- f) Los proyectos de edificación deben respetar el entorno inmediato, conformado por las edificaciones colindantes, en lo referente a las alturas, accesos y salidas de personas y vehículos de ser el caso, integrándose a las características de la zona de manera armónica y segura.
- g) En las edificaciones se propondrán soluciones técnicas apropiadas a las características del suelo y del medio ambiente en general.
- h) En las edificaciones se debe tomar en cuenta el desarrollo y consolidación de la zona, en cuanto a vías públicas, servicios urbanos, reurbanización, reconstrucción total o parcial de una edificación existente.
- i) Los propietarios de las edificaciones existentes que presentan condiciones de vulnerabilidad y alto nivel de riesgo, deberán solicitar el apoyo técnico de los especialistas para la evaluación física, a fin de contar con los estudios, pautas técnicas y soluciones que le permitan ejecutar las obras de reconstrucción o de seguridad necesarias. Los propietarios de estas edificaciones deberán efectuar trabajos de remodelación y consolidación de la estructura o demolición para lo cual deberán obtener las licencias y autorizaciones municipales necesarias.
- j) Los ocupantes de las edificaciones tienen el deber de mantener en buenas condiciones su estructura, instalaciones, servicios, aspecto interno y externo, debiendo evitar su deterioro y la reducción de las condiciones de seguridad que pudieran generar peligro para las personas y sus bienes.
- k) Los desperfectos que se originen por el deterioro o mal uso de las instalaciones de servicios de las edificaciones deben ser reparados tan pronto se adviertan los mismos, bajo responsabilidad de los ocupantes o propietarios.
- l) Las edificaciones que resulten afectadas por fenómenos naturales o por actos producidos por la mano del hombre, deberán ser sometidas a la evaluación de profesionales especialistas, quienes deberán recomendar las obras de reforzamiento o demolición necesarias. Los propietarios u ocupantes deberán otorgar las facilidades de acceso a dichos especialistas para la ejecución de los análisis estructurales correspondientes, debiendo cumplir con las recomendaciones que ellos efectúen.
- m) Es obligación de la Municipalidad Distrital de Independencia, el seguimiento, supervisión y fiscalización de la ejecución de los proyectos en estricto cumplimiento de la Licencia otorgada y de las presentes normas, no debiendo permitir ampliaciones y/o remodelaciones que atenten contra la seguridad del sector del que forma parte.

Artículo 18° Parámetros Normativos de Edificación en Laderas

- a) Los Parámetros Normativos aplicables a las edificaciones en laderas serán los correspondientes a la Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) definida en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del distrito de Independencia.
- b) Los Certificados de Parámetros deben consignar la siguiente información:
- Zonificación: Residencial Densidad Media – RDM
 - Secciones de vías actuales o de vías previstas en la propuesta del sistema vial del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Independencia: Podrán tener una sección mínima de 7.50 ml; Calzada 5.50 ml y vereda 2.00 ml
 - Usos del Suelo Permitidos: En las zonas RDM se permitirá en primer piso el uso complementario de comercio a pequeña escala y talleres artesanales hasta un área máxima equivalente de 35% del área del lote, según lo señalado en el Índice de Usos para Actividades Urbanas vigente. Los proyectos de edificaciones de uso mixto deberán cumplir con las normas correspondientes a cada uno de los usos propuestos
 - Coeficiente de Edificación: No aplica
 - Porcentaje mínimo de área libre: Señalado en el Cuadro N° 1: Zonificación Residencial. En los lotes ubicados en esquina o con dos frentes, el área libre mínima será de 25%
 - Altura de Edificación expresada en pisos: Tres pisos. Señalado en el Cuadro N° 1: Zonificación Residencial. En el caso de laderas, la altura de la edificación se mide a partir de la cota más alta del terreno nivel cero. Asimismo, la construcción bajo el nivel cero que consolida la cimentación, según lo normado en el RNE, no se considerará parte de la altura de la edificación y será permitido su uso según lo que es aplicable y esté contemplado en la presente norma.
 - Retiros: No exigible
 - Área de lote normativo, aplicable a la sub división de lotes. Señalado en el Cuadro N° 1: Zonificación Residencial
 - Densidad: (1300 Hab/Há) Para el caso de viviendas unifamiliares, la densidad es de 5 habitantes por vivienda. Para los demás casos, el cálculo de densidades se realizará de la siguiente manera:

<u>Unidades de Vivienda</u>	<u>Número de Habitantes</u>
De 1 dormitorio	2
De 2 dormitorios	3
De 3 dormitorios	5

En los casos de proyectos de densificación que las viviendas unifamiliares se transformen en bifamiliares:

Se podrá hacer uso de los retiros o áreas libres existentes para establecer las circulaciones que vinculen las nuevas unidades de vivienda a la vía pública

No será exigible área libre mínima al interior del lote, siempre que los ambientes resuelvan su iluminación y ventilación en concordancia con lo dispuesto en el RNE.

No será exigible la provisión de estacionamientos, salvo que un estudio de demanda lo solicite, pudiéndose construir bolsas de estacionamientos.

Se podrá efectuar renovación urbana para densificar predios o edificaciones que no reúnan las características mínimas de seguridad o condiciones de diseño estipulado en el RNE, pudiéndose demoler para generar una nueva edificación.

Cuadro 01

**Zonificación Residencial
Área de Tratamiento Normativo I**

ZONIFICACIÓN		USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (Pisos)	AREA LIBRE (%)	ESTACIONAMIENTO
RDM	Residencial de Densidad Media	Unifamiliar	90	6	3	30	Se consideran en el desarrollo de las vías. No exigible dentro del lote
		Bifamiliar	120	6	3	30	
			150	8	3	35	

Notas:

- e. En los AA.HH. de la ZRE - III, solo se permitirá el uso Residencial Unifamiliar y Bifamiliar y una altura máxima de 3 pisos.
- f. Se considera un área mínima de 75 m² para edificaciones de 3 dormitorios. Se podrán incluir 2 y 1 dormitorios, siguiendo lo dispuesto en la Norma A.010 - Condiciones Generales de Diseño del RNE.
- g. En las zonas RDM se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90m².
- h. En las zonas RDM se permitirá en primer piso el uso complementario de comercio a pequeña escala y talleres artesanales hasta un área máxima equivalente de 35% del área del lote, según lo señalado en el Índice de Usos para Actividades Urbanas.

- Exigencia de estacionamientos: En las Habilitaciones Urbanas en Laderas se consideran los estacionamientos en el desarrollo de las vías o se diseñarán áreas exclusivas para el uso de estacionamientos. No es exigible el estacionamiento vehicular en el lote.
- Área de riesgo o de protección que pudieran afectarlo: en el caso de edificaciones en laderas, la cimentación deberá estabilizar totalmente la ladera del lote construido, conteniendo el empuje del suelo, debiéndose cumplir con la Norma Técnica E.050 Suelos y Cimentaciones

Artículo 19° Condiciones de Diseño para la edificación de viviendas en laderas

- a) Para la edificación de viviendas en laderas se deberá verificar previamente la resistencia y morfología del suelo mediante un estudio. El suelo debe tener características que permitan una solución estructural que garantice la estabilidad de la edificación. Igualmente deberá verificarse el estado de las edificaciones colindantes con el fin de contar con una propuesta que no comprometa la estabilidad y seguridad de las edificaciones vecinas
- b) Toda unidad de vivienda deberá contar necesariamente con ambientes de estar, comedor, dormitorio, cocina, baño y lavandería, cuyas dimensiones sustenten su funcionalidad, iluminación y ventilación, según lo establecido en el RNE y conforme a las siguientes condiciones:
 - Las dimensiones y áreas de los ambientes serán los resultantes del diseño, mobiliario y equipamiento doméstico que se proponga.
 - Se permitirá la integración de los ambientes Estar-Comedor-Cocina.
 - Los baños podrán prestar servicio desde cualquier ambiente de la vivienda.
 - Las escaleras al interior de las viviendas, que tengan uno de sus lados libres, no podrán tener un ancho menor de 0.80 ml por tramo. Se considerarán dentro de esta clasificación, las escaleras que se desarrollan en dos tramos, sin muro intermedio.
 - Las escaleras que se desarrollen entre muros, no podrán tener un ancho menor de 0.90 ml
- c) No se permitirá la construcción de voladizos sobre la vereda, en las edificaciones que no tengan retiro frontal.
- d) Tener en cuenta el Artículo 15 del Capítulo I, Características de Diseño respecto a las canaletas para el agua de lluvia.

- e) Toda edificación debe guardar una distancia con respecto a las edificaciones vecinas, por razones de seguridad sísmica y contra incendios, o por condiciones de iluminación y ventilación naturales de los ambientes que lo conforman.
- f) Toda edificación y cada una de sus partes serán diseñadas y construidas para resistir las solicitudes sísmicas determinadas en la Norma E.030 referida al Diseño Sismorresistente
- g) Los Estudios de Mecánica de Suelos se ejecutarán con la finalidad de asegurar la estabilidad y permanencia de las obras y para promover la utilización racional de los recursos. La obligatoriedad de los Estudios de Mecánica de Suelos es para edificaciones de 1 a 3 pisos; cualquier edificación adyacente a taludes o suelos que pueden poner en peligro su estabilidad. Los EMS deben ser hechos y firmados por un profesional responsable.
- h) La Municipalidad Distrital de Independencia es responsable de hacer cumplir estas normas y no autorizar la ejecución de obras si el proyecto no cuenta con el Estudio de Mecánica de Suelos
- i) Las edificaciones deberán cumplir con lo establecido en la Norma A.010, en lo que sea aplicable.

Artículo 20° Regularización de Edificaciones

Las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia municipal o que no tengan conformidad de obra, después del 20 de julio de 1999 hasta el 25 de setiembre de 2007, pueden ser regularizadas conforme al procedimiento establecido en el Capítulo V del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, siempre que cumplan con la normativa técnica vigente a la fecha de su construcción o, en el caso que le sea favorable la normativa vigente.

Se procederá según lo dispuesto en los artículos 78, 79 y 80 del Capítulo V del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

DISPOSICIONES FINALES

Primera: Encargar al Órgano responsable de la Gestión Urbana de la Municipalidad Distrital de Independencia coordine con los dirigentes de los noventa y tres (93) Asentamientos Humanos informales que ocupan áreas en la ZRE III para que en cumplimiento a los Artículos 12° y 15° del presente reglamento regularicen en un plazo máximo de noventa (90) días la situación irregular de su localidad.

Segunda: Prohibir la ocupación de las laderas de los cerros de la Zona de Habilitación Recreacional – Parque Ecológico ZHR-PE y de la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, sobre los cuales el Órgano encargado de la Gestión Urbana deberá proponer proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección de seguridad física.

Tercera: Encargar a la Procuraduría Municipal realice las denuncias correspondientes a las personas que usurpen terrenos intangibles; así como, a los dirigentes de los Asentamientos Humanos que promuevan dichas ocupaciones.

ANEXO N° 1.1

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL POR CONDICIONES DE VULNERABILIDAD Y RIESGO – ZRE III

Referencia: Propuesta de Actualización y Reajuste de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia

- 1. Zona de Reglamentación Especial por Condiciones de Vulnerabilidad y Riesgo (ZRE -III):** Ocupa una superficie de 323.37 hectáreas que equivale al 22.20% del Área Total Distrital. Es el área urbana emplazada en las zonas de laderas de pendiente muy fuerte, en donde existen condiciones críticas de vulnerabilidad y riesgo ante peligros naturales (sismos y lluvias fuertes asociadas al Fenómeno de El Niño) y antrópicos. Esta Zona de Reglamentación Especial está conformada por un total de veintidós (22) Sectores Críticos de Riesgo, de los cuales quince (15) presentan nivel de Alto Riesgo, seis (06) presentan nivel de Muy Alto Riesgo y uno (01) presenta nivel de Riesgo Muy Alto No Mitigable. Ver Mapa de Sectores Críticos de Riesgo y Cuadro de Sectores Críticos de Riesgo.

La Zona de Reglamentación Especial III exige a muy corto plazo la intervención especializada dirigida a disminuir las condiciones de vulnerabilidad y riesgo existente; dentro de lo cual se propone realizar las siguientes acciones:

- Declarar la Zona de Muy Alto Riesgo No Mitigable como tal para diseñar un proyecto de reasentamiento de la población afectada, aplicando los mecanismos técnicos, legales, administrativos y socio-económicos pertinentes. Se requiere la identificación de la población, su estrato socio-económico, la localización de la zona de acogida y la estimación del costo total del proceso. Este proyecto deberá ejecutarse entre la Municipalidad Distrital, el Gobierno Regional y el Gobierno Central. De acuerdo a la Ley N° 29869 Ley de Reasentamiento Poblacional, su Reglamento D.S. N° 115 - PCM – 2013 y su Modificatoria D.S. N° 126 – PCM – 2013.
- Diseñar y ejecutar un censo de las edificaciones, viviendas y hogares de la ZRE – III, con el propósito de cimentar la base estadística para los programas de protección, mejoramiento y reforzamiento estructural de las mismas.
- Evaluar la eficiencia y situación actual de los muros de contención existentes, construidos bajo diferentes diseños y sin supervisión técnica en algunos casos.
- Estabilizar los suelos en las laderas de los cerros, mediante elementos de concreto para el enterrado de las rocas sueltas existentes, y/o desquinche de material suelto en los taludes de los cerros.
- Construcción de diques de regulación, transversales al eje de la quebrada, confeccionados en base a mamposterías de piedra asentada en concreto, para controlar la caída de material suelto.
- Desarrollar acciones de mejoramiento de la accesibilidad física, a través de un inventario y evaluación estructural de las escaleras existentes.
- Realizar inspecciones técnicas de seguridad de defensa civil, para evaluar el grado del riesgo que presentan los AA.HH de las Zonas de Alto y Muy Alto Riesgo.
- Controlar el vertimiento de líquidos residuales a la vía pública, para evitar el humedecimiento y la contaminación del suelo donde se apoyan las viviendas.
- No autorizar la construcción de nuevos equipamientos urbanos, en las zonas de riesgo identificadas, promoviendo el reforzamiento de los ya existentes o su reubicación hacia zonas más seguras de ser necesario.
- Apoyar con el reforzamiento estructural de las instituciones educativas identificadas al interior de las zonas de muy alto riesgo, incrementar los ejercicios de simulacros de evacuación interna y externa e intensificar las capacitaciones dirigidas a alumnos y docentes.

- Diseñar programas específicos de capacitación en acciones de preparación y mejoramiento de la capacidad de respuesta ante el riesgo de desastres para las familias que habitan en zonas de muy alto riesgo.
- Prever el diseño de programas de recuperación temprana para las familias localizadas en las zonas de alto y muy alto riesgo, considerando aspectos esenciales del proceso de transición para el restablecimiento de la vivienda, salud, educación y trabajo.
- Considerar como prioritaria la realización de ejercicios de simulacros de evacuación en días laborables y no laborables, en horarios diurnos y nocturnos, asumiendo diversas situaciones de sismo en grados crecientes.

2. Propuesta de Inclusión de la Zona de Reglamentación Especial III en la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Independencia

Otro reajuste importante de la propuesta es la delimitación de la periferia Este de Norte a Sur, de la zona urbana, que en el plano de zonificación vigente, parte del área tiene calificación de Zona Residencial Densidad Media - RDM y parte del área tiene calificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP

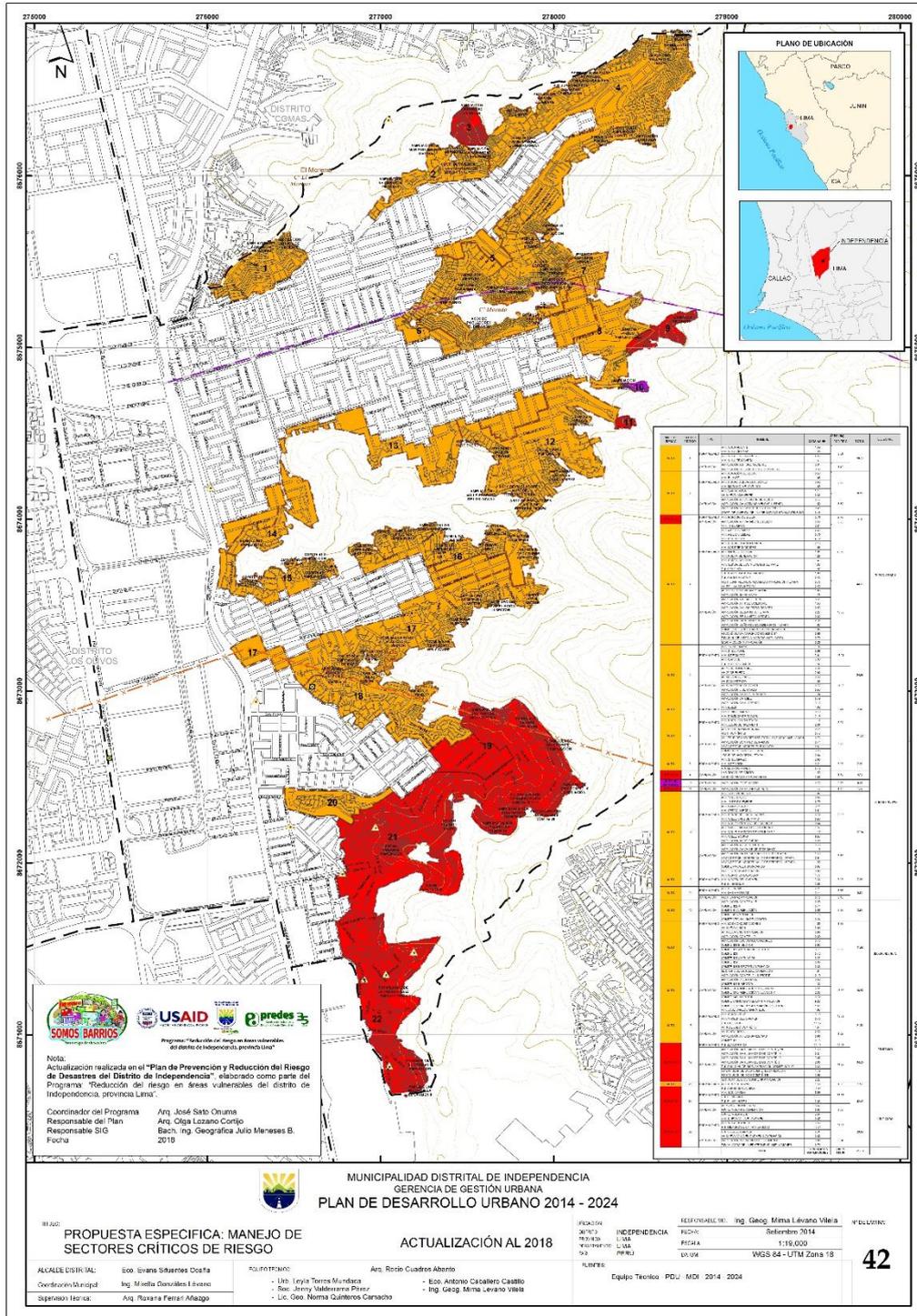
Teniendo en cuenta que el distrito de Independencia no cuenta con áreas de expansión urbana, la población de muy escasos recursos económicos, con el fin de cubrir su déficit de vivienda, ocupa espacios que presentan características inapropiadas para el uso urbano; sin embargo, se instalan informalmente, pidiendo luego el reconocimiento de COFOPRI y de las empresas de servicios básicos para que se les brinde el servicio de agua, desagüe y electricidad.

El área propuesta como Zona de Reglamentación Especial - ZRE se encuentra delimitada por las áreas calificadas como Zona Residencial Densidad Media – RDM, de las zonas más altas del distrito y la calificada como de Protección y Tratamiento Paisajista - PTP. Entre ambas zonas, 160 asentamientos de población se encuentran ocupando una superficie de 323.37 hectáreas, estando el 65% formalizado y el 35% restante como ampliaciones aún no formalizado; sin embargo, la Municipalidad Distrital mediante Ordenanzas Distritales les ha facilitado la aprobación de sus planos de lotización y trazado de vías, así como constancias de posesión para fines de otorgamiento de los servicios básicos.

El Reglamento de la Zona de Tratamiento Especial – ZTE es una propuesta que forma parte de la presente propuesta como Anexo N° 02.

ANEXO N° 1.2

MAPA DE SECTORES CRÍTICOS DE RIESGO



Fuente: Actualización realizada por el Equipo de PREDES del PPRRD-DI, al Mapa N° 42 del Plan de Desarrollo Urbano 2014-2024

ANEXO N° 1.3

SECTORES CRÍTICOS DE RIESGO

Nivel de Riesgo	Sector Crítico	Tipo	Nombre	Área (Ha)			Eje Zonal
				Cada AA.HH.	Por Tipo	Total	
Alto	1	Formalizado	A.H. SOL NACIENTE	1.59	8.84	10.29	Túpac Amaru
			A.H. VILLA CHILCAS	1.20			
			A.H. VILLA LOS JARDINES	4.65			
			A.H. VILLA PRIMAVERA	1.41			
		Ampliación	AMPLIACIÓN A.H. SOL NACIENTE	0.94	1.45		
AMPLIACIÓN DEL AAHH VILLA PRIMAVERA	0.50						
Alto	2	Formalizado	A.H. CORAZÓN DE JESÚS	0.53	5.05	8.85	
			A.H. EL MISTI	1.08			
			A.H. HORACIO ZEVALLOS GÁMEZ	0.62			
			A.H. MARIANO MELGAR I Y II	1.69			
			A.H. SANTA ROSA	1.14			
		Ampliación	AH NUEVO AMANECER	0.86	3.80		
			AMPLIACIÓN AH CORAZÓN DE JESÚS	0.47			
			AMPLIACIÓN AH MARIANO MELGAR III ETAPA	1.50			
			AMPLIACIÓN AH SAN PEDRO Y SAN PABLO	0.49			
			COOP. DE VIVIENDA DE LA URBANIZACIÓN TAHUANTINSUYO	0.48			
Muy Alto	3	Formalizado	A.H. PARAÍSO DE BELÉN	2.76	2.76	3.31	
		Ampliación	AMPLIACIÓN AH PARAÍSO DE BELÉN	0.55	0.55		
Alto	4	Formalizado	A.H. 15 DE MAYO	2.21	25.70	44.23	
			A.H. 4 DE DICIEMBRE	2.45			
			A.H. 5 DE DICIEMBRE	0.76			
			A.H. BELLAVISTA	4.12			
			A.H. BELLAVISTA 2DA ETAPA	2.16			
			A.H. LOS PRECURSORES	1.96			
			A.H. MANUEL SCORZA	1.01			
			A.H. NUEVA GENERACIÓN	1.28			
			A.H. SARITA COLONIA	1.41			
			A.H. SEÑOR DE LOS MILAGROS DE PAYET	1.93			
			P.J. CIELO AZUL	1.97			
			P.J. JUAN VELASCO ALVARADO	1.88			
			P.J. SANTÍSIMA CRUZ	2.56			
			Ampliación	AAHH JUAN VELASCO ALVARADO AMPLIACIÓN II ETAPA			0.70
		AH BELLAVISTA II ETAPA		2.59			
		AH PUEBLO NUEVO AMPLIACIÓN		1.03			
		AMPLIACIÓN 15 DE MAYO		1.75			
		AMPLIACIÓN A.H. ALTO PERÚ		0.41			
		AMPLIACIÓN AH 4 DE DICIEMBRE		1.53			
		AMPLIACIÓN AH LOS PRECURSORES		0.53			
		AMPLIACIÓN BELLAVISTA II ETAPA		2.27			
		AMPLIACIÓN BELLAVISTA III ETAPA		0.80			
		AMPLIACIÓN SANTÍSIMA CRUZ		2.38			
		AMPLIACIÓN SEÑOR DE LOS MILAGROS II ETAPA		1.87			
		COMITÉ 9 P.J. JOSÉ GABRIEL CONDORCANQUI	1.05				
PJ JOSÉ OLAYA AMPLIACIÓN COMITÉ 17	0.66						

Nivel de Riesgo	Sector Crítico	Tipo	Nombre	Área (Ha)			Eje Zonal
				Cada AA.HH.	Por Tipo	Total	
Alto	5		PJV JUAN VELASCO ALVARADO AMPLIACIÓN	0.70	13.94	24.97	Tahuantinsuyo
			SARITA COLONIA AMPLIACIÓN	0.26			
		Formalizado	A.H. 1RO DE MAYO	1.38			
			A.H. 21 DE ABRIL	0.66			
			A.H. 5 DE MARZO	3.01			
			A.H. CAHUIDE	6.93			
			P.J. 31 DE DICIEMBRE	1.97			
		Ampliación	AH 15 DE NOVIEMBRE	0.35			
			AH 23 DE ENERO	2.90			
			AH MOLINA DE PAYET	0.59			
			AH SAN LORENZO	1.06			
			AH SAN PEDRO DE PAYET	0.77			
			AMPLIACIÓN 5 DE MARZO	0.53			
			AMPLIACIÓN AAHH EL MIRADOR	1.24			
AMPLIACIÓN CAHUIDE	0.49						
AMPLIACIÓN SAN LORENZO	3.10						
Alto	6	Formalizado	A.H. BELÉN	1.92	2.41	2.41	Tahuantinsuyo
			PROY. 18 DE MARZO	0.49			
Alto	7	Formalizado	A.H. DOMINGO DE RAMOS	2.19	8.09	11.22	Tahuantinsuyo
			A.H. HNOS. AYAR II ETAPA	1.12			
			A.H. JESÚS DE NAZARETH	2.36			
			A.H. LOS HERMANOS AYAR	2.41			
		Ampliación	AAHH RUMIÑAHUI	0.43			
			AH JESÚS DE NAZARETH SECTOR LUIS PARDO AMPLIACIÓN	0.76			
			AMPLIACIÓN DOMINGO DE RAMOS	0.41			
			ASOC DE POBLADORES EL ENCANTO	0.61			
			DOMINGO DE RAMOS II ETAPA	0.26			
			JESÚS DE NAZARETH II ETAPA	0.64			
Alto	8	Formalizado	A.H. 27 DE MARZO	2.60	7.93	7.93	Tahuantinsuyo
			A.H. 5 DE ABRIL	0.21			
			P.J. LEONCIO PRADO	5.12			
Muy Alto	9	Ampliación	LAS ROCAS DE CRISTO	1.59	4.15	4.15	Tahuantinsuyo
			LEONCIO PRADO AMPLIACIONES	2.56			
Alto No Mitigable	10	Ampliación	AMPLIACIÓN 27 DE MARZO	0.77	0.77	0.77	Tahuantinsuyo
Muy Alto	11	Ampliación	AMPLIACIÓN AAHH CARMEN ALTO	1.47	1.47	1.47	Tahuantinsuyo
Alto	12	Formalizado	A.H. 12 DE FEBRERO	1.07	20.63	27.94	Tahuantinsuyo
			A.H. 18 DE ENERO	0.65			
			A.H. 19 DE DICIEMBRE	0.79			
			A.H. CARMEN ALTO	3.11			
			A.H. CERRO ALEGRÍA	0.51			
			A.H. SEÑOR DE LOS MILAGROS	0.72			
			A.H. VALLE CRUZ DE MAYO	0.53			
			A.H. VALLE HERMOSO DE LOS INCAS	0.64			
			A.H. VALLE SAGRADO DE LOS INCAS	4.57			
			A.H. VALLE SAGRADO DE LOS INCAS 2	1.47			
			A.H. VALLE YOUNG	6.57			
		Ampliación	AMPLIACIÓN 18 DE ENERO	0.20			
			AMPLIACIÓN AH 20 DE OCTUBRE	0.48			
			AMPLIACIÓN AH VALLE CRUZ DE MAYO	1.19			
			AMPLIACIÓN VALLE SAGRADO DE LOS INCAS II	1.48			
			ASOC DE POBLADORES AH 12 DE FEBRERO I ETAPA	0.91			

Nivel de Riesgo	Sector Crítico	Tipo	Nombre	Área (Ha)			Eje Zonal
				Cada AA.HH.	Por Tipo	Total	
			ASOC DE POBLADORES AH 12 DE FEBRERO II ETAPA	1.58			
			COMITÉ PASAJE HUARACANDO	0.67			
			VALLE YOUNG AMPLIACIÓN	0.80			
Alto	13	Formalizado	A.H. CERRO LA CALAVERA	1.77	7.98	7.98	
			A.H. VIRGEN DEL CARMEN	3.36			
			P.J. EL BOSQUE	2.85			
Alto	14	Formalizado	A.H. EL PARAÍSO	2.21	5.65	5.80	
			A.H. LAS AMÉRICAS	3.44			
		Ampliación	AAHH LA PAZ AMPLIACIÓN	0.15	0.15		
Alto	15	Ampliación	AMPLIACIÓN COMITÉ 41 B	0.28	3.86	3.86	
			COMITÉ 122 A	0.71			
			COMITÉ 41 A AMPLIACIÓN	0.86			
			COMITÉ 41 AMPLIACIÓN	1.78			
			COMITÉ VECINAL 30 DE AGOSTO	0.24			
Alto	16	Ampliación	A.H. LOS CONQUISTADORES	1.86	10.12	11.98	Independencia
			AH NUEVA UNIÓN	2.06			
			AH NUEVA UNIÓN AMPLIACIÓN	0.86			
			AMPLIACIÓN COMITÉ 119	0.89			
			AMPLIACIÓN LOS CONQUISTADORES	0.45			
			COMITÉ 120 III SECTOR	0.82			
			COMITÉ 122 AMPLIACIÓN II SECTOR	0.71			
			COMITÉ 123	0.42			
			COMITÉ 123 AMPLIACIÓN	0.22			
			COMITÉ 124	0.90			
			COMITÉ 125 II SECTOR AMPLIACIÓN	0.86			
			SECTOR 3 DE OCTUBRE AMPLIACIÓN	1.94			
Alto	17	Ampliación	AMPLIACIÓN COMITÉ 121 III SECTOR	0.19	16.52	16.52	
			AMPLIACIÓN VILLA CANTA	0.62			
			COMITÉ 122 III SECTOR	1.30			
			COMITÉ 56 A AMPLIACIÓN 1 DE MAYO	0.51			
			COMITÉ 93 B AMPLIACIÓN VILLA CANTA	2.33			
			COMITÉ 94B III SECTOR	0.72			
			COMITÉ UNIFICADO VILLACANTA II SECTOR	9.23			
			COMITÉ VECINAL 112 AMPLIACIÓN III SECTOR	1.64			
Alto	18	Formalizado	A.H. JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI	1.67	16.69	21.51	
			A.H. SANTA CRUZ	3.19			
			A.H. VIRGEN DEL CARMEN	0.40			
			P.J. 6 DE JULIO	11.42			
		Ampliación	AH 6 DE JULIO COMITÉ 13	1.54	4.82		
			AH SANTA ROSA	2.50			
			AMPLIACIÓN AH LAS GARDENIAS	0.66			
			COMITÉ 12	0.13			
Muy Alto	19	Ampliación	P.J. JUAN DE DIOS	20.13	14.22	34.35	Ermitaño
			AMPLIACIÓN SAN JUAN DE DIOS COMITÉ 20	1.40			
			AMPLIACIÓN SAN JUAN DE DIOS COMITÉ 16	0.81			
			AMPLIACIÓN SAN JUAN DE DIOS COMITÉ 18	3.02			
			AMPLIACIÓN SAN JUAN DE DIOS COMITÉ 2	2.00			
			P.J. SAN JUAN DE DIOS AMPLIACIÓN COMITÉ 16 Y 17	0.46			

Nivel de Riesgo	Sector Crítico	Tipo	Nombre	Área (Ha)			Eje Zonal	
				Cada AA.HH.	Por Tipo	Total		
			PJ SAN JUAN DE DIOS COMITÉ 12 AMPLIACIÓN	1.19				
			PJ SAN JUAN DE DIOS COMITÉ 14B	3.08				
			SAN JUAN DE DIOS COMITÉ 10 AMPLIACIÓN	2.27				
Alto	20	Formalizado	A.H. CRUZ DE MAYO	1.58	1.58	1.58		
Muy Alto	21	Formalizado	P.J. CERRO SAN ALBINO	12.94	33.38	42.43		La Unificada
			A.H. SAN CAMILO	6.99				
			P.J. EL VOLANTE	11.39				
			P.J. EL VOLANTE II	2.06				
		Ampliación	AH SAN ALBINO II ETAPA	5.47	9.05			
			PJV EL VOLANTE AMPLIACIÓN	0.97				
			PJV EL VOLANTE III	2.61				
Muy Alto	22	Formalizado	A.H. NUEVA VILLA EL CARMEN	0.67	27.58	29.82		
			A.H. VILLA EL ÁNGEL	6.56				
			P.J. MILAGRO DE LA FRATERNIDAD	15.04				
			P.J. VILLA EL CARMEN	5.31				
		Ampliación	AH NUEVA VILLA EL CARMEN II AMPLIACIÓN	0.66	2.24			
			AMPLIACIÓN NUEVA VILLA EL CARMEN II	0.88				
			PJV MILAGRO DE LA FRATERNIDAD AMPLIACIONES	0.70				
TOTAL				Formalizados	210.21	323.37		
				Ampliaciones	113.16			

SECTORES CRÍTICOS DE RIESGO - RESUMEN POR EJE ZONAL

Ejes Zonales	Nivel de Riesgo	Situación Legal	N° Asentamientos Humanos			ÁREA (Has)		
			Parcial 1	Parcial 2	Total	Parcial 1	Parcial 2	Total
<i>Túpac Amaru</i>	ALTO	Formalizados	27	58	60	53.54	88.34	91.65
		Ampliaciones	31			34.80		
	MUY ALTO	Formalizados	1	2		2.76	3.31	
		Ampliaciones	1			0.55		
<i>Tahuantinsuyo</i>	ALTO	Formalizados	25	40	44	52.68	63.27	69.66
		Ampliaciones	15			10.59		
	MUY ALTO	Ampliaciones	3	3		5.62	5.62	
		MUY ALTO NO MITIGABLE	Ampliaciones	1		1	0.77	
<i>Independencia</i>	ALTO	Formalizados	1	25	25	1.86	32.36	32.36
		Ampliaciones	24			30.50		
<i>El Ermitaño</i>	ALTO	Formalizados	5	9	18	18.27	23.09	57.44
		Ampliaciones	4			4.82		
	MUY ALTO	Formalizados	1	9		20.13	34.35	
		Ampliaciones	8			14.22		
<i>La Unificada</i>	MUY ALTO	Formalizados	8	14	14	60.97	72.25	72.25
		Ampliaciones	6			11.29		
Total Asentamientos Humanos					161	Total Área (Has)		323.37



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Programa: "Reducción del riesgo en áreas vulnerables
del distrito de Independencia, provincia Lima"