

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

UNIDAD DE TRAMITE DOCUMENTARIO

C 9 ABR 2024

TRÁMITE DOCUMENTARIO

Exp. N°

0904

FIRMA

[Firma]

Remitente *Inversiones Baiiki SAC* 15:00p 3ABF

Documento *Carta - Anexo*

Asunto *Anexas levantamiento de Observaciones.*

DESPACHO DE LA DIRECCION EJECUTIVA

Día	Mes	Año

Para:

- Of. Gral. Administración
- Of. Gral. Asesoría Legal
- Direc. Gral. Planificación Territ.
- Of. Gral. Sist. Metropol. Plan.
- Direc. de Vialidad y Transp.
- Direc. Proy. y Coop. Tec. Intl.
- Of. Gral. Inform. Técnica
- Dirección Gral de Estudios
- Direc. Gral. Plan. Socio Cult.

A:

- Preparar respuesta
- Su firma y visacion
- Su conocimiento y fines
- Atención y acciones que correspondan, informar
- Opinión e Informa
- Conocer reunión
- Devolver con comentario
- Archivo
- Tratar conmigo acerca de ello

Observaciones *Anexar al Exp N° 0096*

- URGENTE
- MUY URGENTE

[Firma]
Firma

IMP INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACION MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

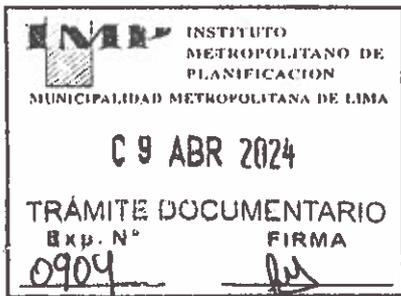
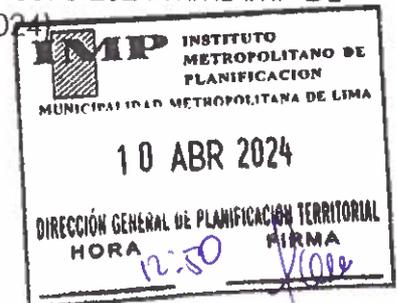
10 ABR 2024

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

HORA *[Firma]* FIRMA *[Firma]*

SUMILLA: ANEXAR LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES A LA CARTA N° 0096-2024-MML-IMP-DE (04.04.2024)

Señor
GUILLERMO ALBERTO MALCA ORBEGOZO
Director Ejecutivo
Instituto Metropolitano de Planificación Territorial – IMP



Atención : DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION TERRITORIAL

Referencia: a) CARTA N° 0096-2024-MML-IMP-DE
b) Expediente N° 0585-24-IMP

INVERSIONES BAIRIKI S.A.C., con R.U.C.

20524082374, debidamente representada por **MARIO JAVIER CARULLA MARCHENA**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° **09375043** con poderes inscritos según el Registro de Personas Jurídicas de Lima, y domicilio legal, para los efectos del presente documento, en Calle Las Orquídeas N° 675, Oficina N° 701, San Isidro, provincia y departamento de Lima; ante usted con el debido respeto me presento y digo;

Que, con fecha 04.04.2024, su representada notifica la Carta de la referencia a), mediante el cual solicitan se aclaren algunos aspectos señalados en la normativa vigente (Ordenanza N° 2288-2021-MML y Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA) que regula el contenido de los Planes Específicos y que deberán ser incluidos a nuestro pedido de **PLAN ESPECIFICO** para la Zona de Reglamentación Especial, correspondiente a los predios constituidos por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Av. El Parque, en el distrito de San Juan de Lurigancho

En tal sentido, se procede con adjuntar el escrito correspondiente al PLAN ESPECIFICO solicitado, que contiene los ajustes y precisiones técnicas señaladas en la CARTA N° 0096-2024-MML-IMP-DE.

2

POR LO TANTO: Solicitamos la prosecución del trámite y conforme a lo normado, proceder con la evaluación y exhibición pública correspondiente, teniendo en cuenta, la documentación técnica adjunta.

Sin otro particular quedamos de Usted, expresándole nuestros sentimientos de mayor estima y respecto personal.

Atentamente,

Lima, 04 de abril del 2024



INVERSIONES BAIRIKI S.A.C.
MARIO JAVIER CARULLA MARCHENA
Representante legal

- NOTIFICACIONES@DERESAC.COM
- 911 758 440

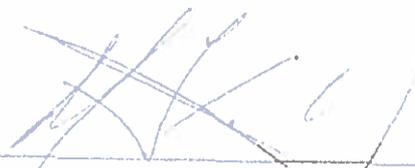
CARTA PODER

INVERSIONES BAIRIKI S.A.C., con RUC N° 20524082374, con domicilio legal para los estos efectos del presente documento, en Calle Las Orquídeas N° 675 Oficina N° 701 - San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por el Sr. **Mario Javier Carulla Marchena**, según poderes inscritos en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, **OTORGO PODER** para la gestión y permisología necesaria en todos los procedimientos municipales a los siguientes señores:

- **Rubén Lozada Degregori** DNI N° 45133179
- **Junior Gaviria Rios** DNI N° 45612172
- **Axel Abdu de la Cruz Arata** DNI N° 71256639
- **Lisset Maggy Cervantes Jorge** DNI N° 45477457
- **Rosario Acevedo Kenchau** DNI N° 10718588
- **Leonardo Enrique Muñante** DNI N° 09996592
- **José Jesús Osorio Vera** DNI N° 46880627
- **Karla Yasmin Rueda Alcalá** DNI N° 45968622
- **Arturo Fernando Ventosilla** DNI N° 70617381
- **Aldo Paytan Arroyo** DNI N° 70104677
- **Brayan Peña Hurtado** DNI N° 74130522

Se extiende el presente poder para que, en mi representación de manera individual y conjunta, gestionen, tramiten, coordinen y/o realicen todos los distintos procedimientos administrativos regulares iniciados o por iniciarse ante vuestra entidad, para cuyo efecto *podrán suscribir escritos, recibir notificaciones, presentar anexos, solicitar audiencias, exponer argumentos, pedir uso de la palabra, entre otros*, necesarios dentro de los procedimientos administrativos relacionados con el Plan Específicos, entre otros necesarios para el saneamiento físico legal de los predios constituidos por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Av. El Parque, en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en concordancia de lo dispuesto en el numeral 1.12¹ del artículo IV de la Ley N°27444 del Procedimiento Administrativo General.

Lima, marzo del 2024



MARIO JAVIER CARULLA-MARCHENA
 REPRESENTANTE LEGAL
 DNI N° 09375043

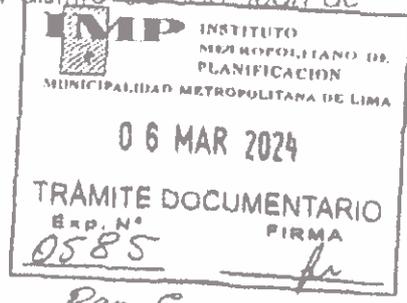
Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo
1.12 Principio de participación

Las entidades deben brindar las condiciones necesarias a todos los administrados para acceder a la información que administran, sin expresión de causa, salvo aquellas que afectan la intimidad personal, las vinculadas a la seguridad nacional o las que expresamente sean excluidas por ley; y extender las posibilidades de participación de los administrados y de sus representantes, en aquellas decisiones públicas que les puedan afectar, mediante cualquier sistema que permita la difusión, el servicio de acceso a la información y la presentación de opinión.

CARULLO

SUMILLA : Solicito aprobación de **Plan Específico (PE)** para Zona de Reglamentación Especial en el distrito de San Juan de Lurigancho.

Señor
GUILLERMO ALBERTO MALCA ORBEGOZO
Director Ejecutivo
Instituto Metropolitano de Planificación Territorial - IMP



11:17

Ref Exp N° 1777 875 Folros

ATENCIÓN : Dirección General de Planificación Territorial.

INVERSIONES BAIRIKI S.A.C., con R.U.C. 20524082374 debidamente representada por **MARIO JAVIER CARULLA MARCHENA**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° **09375043** con poderes inscritos según el Registro de Personas Jurídicas de Lima, y domicilio legal, para los efectos del presente documento, en Calle Las Orquídeas N° 675, Oficina N° 701, San Isidro, provincia y departamento de Lima; ante usted con el debido respeto me presento y digo:

Que, conforme lo indicado en el Oficio N° 0074-24-MML-IMP-DE del 23 de enero de 2024, adjunto al presente la adecuación de mi expediente de **LEVANTAMIENTO DE CALIFICACIÓN** presentado el 19 de julio del 2018, a uno de **PLAN ESPECIFICO** para la Zona de Reglamentación Especial, correspondiente a los predios constituidos por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Av. El Parque, en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, al amparo de la Ley N° 31313, su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA y las Ordenanzas Metropolitanas N° 1862-MML y N° 2288-MML, para lo cual adjunto:

- Memoria Justificativa y Anexos
- Planos que sustenta la propuesta
- Partidas Registrales
- Vigencia de Poder

19

POR LO TANTO: Solicitamos se sirva realizar la evaluación correspondiente en el plazo previsto en la normatividad vigente.

Sin otro particular, quedamos de Usted, expresándole nuestros sentimientos de mayor estima y respeto personal.

Atentamente,

Lima, 05 de marzo del 2024



INVERSIONES BAIRIKI S.A.C.
MARIO JAVIER CARULLA MARCHENA
Representante legal

CARTA N° 0096 2024-MML-IMP-DE

Lima,

04 ABR 2024

Señor
MARIO JAVIER CARULLA MARCHENA
Representante
Inversiones Bairiki S.A.C.
Ca. Las Orquídeas 675 Of. 701, San Isidro.
Presente.-

ASUNTO : Cumplimiento de requisitos de Propuesta de Plan Especifico
REF. : Exp. N° 0585-24-IMP
Inversiones Bairiki S.A.C.

De mi mayor consideración:

Tengo a bien dirigirme a ustedes, en atención al expediente de la referencia, mediante el cual el señor Mario Javier Carulla Marchena, representante legal de la empresa INVERSIONES BAIRIKI S.A.C., presenta la propuesta de Plan Especifico "Lote 1-F y Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande", ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Av. El Parque, en el distrito de San Juan de Lurigancho, al amparo de la Ley N°31313 con su reglamento (D.S. N°012-2022-VIVIENDA) y las Ordenanzas N°1862-2014-MML y N°2288-2021-MML.

Al respecto, hacemos de su conocimiento que se ha realizado la evaluación correspondiente a la documentación presentada mediante el expediente de la referencia, señalando que existen observaciones, por lo que, con la finalidad de atender su pedido, deberá subsanar o aclarar con respecto a la información faltante, de acuerdo con el siguiente detalle:

Ordenanza N°2288-2021-MML:

- Propuesta integración vial con el entorno inmediato.
- Etapas de Desarrollo de la Visión Integral.

Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA:

- La delimitación del ámbito de intervención establecido en el PDM, PDU o EU.
Las estrategias de intervención que permitan resolver las demandas del ámbito de intervención.
- La propuesta para la implementación de los instrumentos de gestión del suelo previstos en la Ley que resulten pertinentes.
 - Los programas y proyectos a ejecutarse, especificando su financiamiento.
 - Los mecanismos de implementación seguimiento y evaluación del PE.

En tal sentido, sírvase remitir la documentación solicitada a la brevedad posible, quedando suspendido los plazos señalados en la Ordenanza N°2288-2021-MML.

Es propicia la oportunidad para expresarles mi especial consideración.

Atentamente,



ARQ. GUILLERMO ALBERTO MALCA ORBEGOZO
DIRECTOR EJECUTIVO

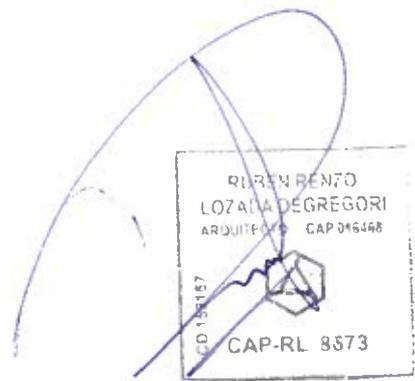
PLAN ESPECIFICO

QUE REGLAMENTA Y REGULA LOS INSTRUMENTOS TECNICOS NORMATIVOS PARA LA ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL - ZRE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- Propuesta** : Plan Especifico (PE) en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.
- Ubicación** : Frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Ca. El Parque, constituido por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.
- Propietario** : **INVERSIONES BAIRIKI S.A.C**

ABRIL – 2024



RUIREN BENZO
LOZAN DE GREGORI
ARQUITECTO CAP 0163468
CAP-RL 8573

INDICE GENERAL

INDICE GENERAL	1
1 CONSIDERACIONES GENERALES	5
1.1 Introducción.....	5
1.2 Objetivo del Estudio.....	13
1.2.1 Objetivo General.....	13
1.2.2 Objetivos Especificos	13
1.3 Marco Normativo	14
1.3.1 Normas Nacionales.....	14
1.3.2 Normas Sectoriales.....	16
1.3.3 Norma Provincial	23
2 ANTECEDENTES DE LA TITULARIDAD.....	30
2.1 Análisis de la Partida Registral	30
3 ANTECEDENTES DE PLANIFICACION	33
3.1 Casuísticas de Planes Específicos y determinación de Zona de Reglamentación Especial	33
4 CARACTERISTICAS DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN	38
4.1 Ámbito de intervención	38
4.2 Extensión y Límites.....	39
4.3 Titularidad	42
5 DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN Y SU ENTORNO	43
5.1 Instrumentos Normativos Vigentes	43
5.1.1 Clasificación de Suelo.....	43
5.1.2 Zonificación y Usos Permitidos.....	45
5.1.3 Sistema Vial	51
5.2 Caracterización Socio – Económica	54
5.2.1 Población	54
5.2.2 Densidad poblacional.....	55
5.2.3 Estrato Socio – Económico.....	56
5.3 Caracterización Físico – Territorial.....	57
5.3.1 Usos Actuales del Suelo del Ámbito de Intervención	57
5.3.2 Usos Actuales del Suelo del Entorno Inmediato	63
5.3.3 Alturas Existentes	73
5.4 Equipamiento Urbano.....	74



5.4.1 Equipamiento Comercial74

5.4.2 Equipamiento Educativo.....76

5.4.3 Equipamiento de Salud78

5.4.4 Equipamiento de Recreación Pública81

5.4.5 Equipamientos Seguridad y Servicios86

5.4.6 Equipamiento Cultural Inmueble.....87

5.5 Infraestructura de Servicios Básicos.....88

5.5.1 Sistema de agua y alcantarillado88

5.5.2 Sistema de energía eléctrica90

5.6 Gestión de Riesgos de Desastres91

5.6.1 Microzonificación Sísmica91

5.6.2 Vulnerabilidad y Riesgos Sísmico.....92

5.7 Caracterización Ambiental94

5.7.1 Calidad del Aire94

5.7.2 Ruido Ambiental95

6 FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA Y CONCLUSION DEL DIAGNOSTICO DEL PLAN ESPECIFICO97

6.1 Estrategia de Intervención97

7 PROPUESTA DE ZONIFICACION Y REGLAMENTACION ESPECIAL.....99

7.1 Propuesta de Zonificación99

7.2 Etapas de Desarrollo de la Visión Integral.....99

7.3 Propuesta de Integración Vial con el Entorno Inmediato.....99

7.4 Propuesta para la implementación de los instrumentos de gestión de suelo.....101

7.5 Proyectos a ejecutarse en el Ámbito de Intervención.101

7.6 Mecanismos de Implementación seguimiento y evaluación.102

7.7 Reglamento Normativo del Plan Específico para la Zona de Reglamentación Especial – ZRE.....102

7.7.1 Lineamientos Generales102

7.7.2 Ámbito de Aplicación103

7.7.3 Normas Generales de Zonificación103

7.7.4 Sistema Vial103

7.7.5 Aportes Reglamentarios103

7.7.6 Gestión de Riesgos y Desastres104

7.7.7 Otras Especificaciones Normativas Generales (carácter voluntario)104



ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1. Ubicación del Ámbito de Intervención.....	5
Imagen 2. Estadística de Denuncias por delitos – Lima Metropolitana.....	7
Imagen 3. Denuncias por delitos – Lima Metropolitana.....	7
Imagen 4. Zonificación del año 1980.....	8
Imagen 5. Zonificación del año 1986.....	9
Imagen 6. Zonificación de Predio Matriz (1990).....	10
Imagen 7. Zonificación Propuesta.....	12
Imagen 8. Zonificación vigente Ord. N° 2133-MML.....	34
Imagen 9. Zonificación vigente Ord. N°2209-MML.....	35
Imagen 10. Zonificación vigente Ord. N° 2577-MML.....	36
Imagen 11. Zonificación vigente Ord. N° 2581-MML.....	37
Imagen 12. Ubicación del Ámbito de Intervención.....	38
Imagen 13. Ubicación de las Partidas Registrales en el Ámbito Intervención.....	39
Imagen 14. Áreas y Medidas Perimétricas del Predio 1.....	40
Imagen 15. Áreas y Medidas Perimétricas del Predio 2.....	41
Imagen 16. Áreas y Medidas Perimétricas del Ámbito de Intervención.....	42
Imagen 17. Clasificación de Suelo del Ámbito de Intervención.....	43
Imagen 18. Clasificación de Suelo del Ámbito de Intervención (Actualizada).....	44
Imagen 19. Subclasificación del Ámbito de Intervención (Actualizada).....	45
Imagen 20. Zonificación del año 1980.....	46
Imagen 21. Zonificación del año 1986.....	47
Imagen 22. Zonificación del año 1990.....	48
Imagen 23. Zonificación vigente del Ámbito de Intervención.....	49
Imagen 24. Vías circunscritas al Ámbito de Intervención.....	52
Imagen 25. Sección Vial de Canto Grande - B.....	53
Imagen 26. Sección Vial de Próceres de la Independencia - B.....	53
Imagen 27. Población del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2023.....	55
Imagen 28. Densidad Poblacional del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2020.....	56
Imagen 29. Estrato Socio – Económico del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2020.....	57
Imagen 30. Usos de Suelo del Ámbito de Intervención.....	58
Imagen 31. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Bosque.....	59
Imagen 32. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Bosque.....	60
Imagen 33. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Parque.....	61
Imagen 34. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. Canto Grande.....	62
Imagen 35. Usos de Suelo del Ámbito de Intervención.....	63
Imagen 36. Vista de las actividades residenciales frente a la Av. Republica de Polonia.....	64
Imagen 37. Vista de las actividades residenciales frente a la Calle Mariscal Antonio José de Sucre.....	64
Imagen 38. Vista de las actividades residenciales frente a la Calle Simón Bolívar.....	65
Imagen 39. Vista de las actividades residenciales frente a la Calle San Martín.....	65
Imagen 40. Vista de las actividades comerciales frente a la Av. El Bosque.....	66
Imagen 41. Vista de las actividades comerciales frente a la Av. Canto Grande.....	67
Imagen 42. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. El Bosque con Av. Próceres de la Independencia.....	68
Imagen 43. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. Del Parque con Av. Fernando Wiesse.....	69
Imagen 44. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. Fernando Wiesse con Av. Las Flores.....	69
Imagen 45. Vista de las fachadas de los almacenes de chatarra frente a la Av. El Bosque.....	70
Imagen 46. Vista de la fachada de la distribuidora de acero frente a la Av. Los Mangos.....	71
Imagen 47. Vista de distribuidora de acero frente a la Av. El Bosque.....	71
Imagen 48. Vista de la fachada de la Cancha Deportiva "Maracanito" frente a la Av. El Bosque.....	72
Imagen 49. Vista de la Cancha Deportiva "Bella Durmiente" ubicada frente a la Av. Canto Grande.....	72
Imagen 50. Alturas Existentes del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato.....	73
Imagen 51. Equipamiento Comercial del Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención.....	75
Imagen 52. Equipamiento Educativo.....	77
Imagen 53. Ubicación y Compatibilidad de Uso.....	78
Imagen 54. Equipamiento de Salud.....	79
Imagen 55. Establecimientos de Salud.....	80



Imagen 56. Equipamientos de Recreación Pública existentes 82

Imagen 57. Área de Cobertura de los Equipamientos de Recreación Pública 82

Imagen 58. Área de Influencia de los Equipamientos de Recreación Pública existentes en el Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención..... 83

Imagen 59. Equipamientos Urbanos Recreación Pública en el PLANMET 2024..... 84

Imagen 60. Equipamientos Urbanos de Recreación Pública del distrito de San Juan de Lurigancho y distritos colindantes..... 85

Imagen 61. Equipamientos Complementarios existentes en el Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención 87

Imagen 62. Equipamientos Cultural Inmueble existentes en el Ámbito de Intervención 88

Imagen 63. Infraestructura de Agua existente 89

Imagen 64. Infraestructura de Alcantarillado existente 89

Imagen 65. Infraestructura de Energía Eléctrica existente 90

Imagen 66. Mapa de Microzonificación Sísmica del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato..... 91

Imagen 67. Mapa de Peligro por Sismo del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato..... 92

Imagen 68. Zonificación del riesgo del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato 93

Imagen 69. Calidad del Aire en el Área de Intervención y su Entorno Inmediato para Niveles NO2 95

Imagen 70. Ruido Ambiental en el Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato 96

Imagen 71. Clasificación de Suelo de los Predios de Estudio que forman parte del Ámbito de intervención..... 100

Imagen 72. Propuesta de Zonificación..... 108

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Distancias de Parques Zonales próximos al Ámbito de Intervención 85

Tabla 2. Propuesta de Normas Generales de Zonificación..... 109

ÍNDICE DE PLANOS

PLANO 1- PLANO DE UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN (U-01)..... 110

PLANO 2- PLANO PERIMÉTRICO (P-01)..... 111

PLANO 3- PLANO DE ZONIFICACION VIGENTE (ZV-01)..... 112

PLANO 4- PLANO DE USOS DE SUELO (US-01) 113

PLANO 5- SISTEMA VIAL METROPOLITANO VIGENTE (SVM-01)..... 114

PLANO 6- SECCIONES VIALES NORMATIVAS (SV-01) 115

PLANO 7- ALTURAS EXISTENTES (AE-01) 116

PLANO 8- REGISTRO FOTOGRÁFICO (RF-01)..... 117

PLANO 9- PROPUESTA DE ZONIFICACION (PR-01)..... 118

PLANO 10-CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION (PR-02)..... 119



1 CONSIDERACIONES GENERALES

1.1 Introducción

El presente estudio, correspondiente al PLAN ESPECIFICO de la Zona de Reglamentación Especial, se desarrolla al amparo de la Ley N° 31313, su Reglamento y las Ordenanzas Metropolitanas N°1862-MML y N°2288-MML, para los predios constituido por **el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande**, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Av. El Parque, en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

Imagen 1. Ubicación del Ámbito de Intervención



Fuente: Imagen Satelital, Google Earth

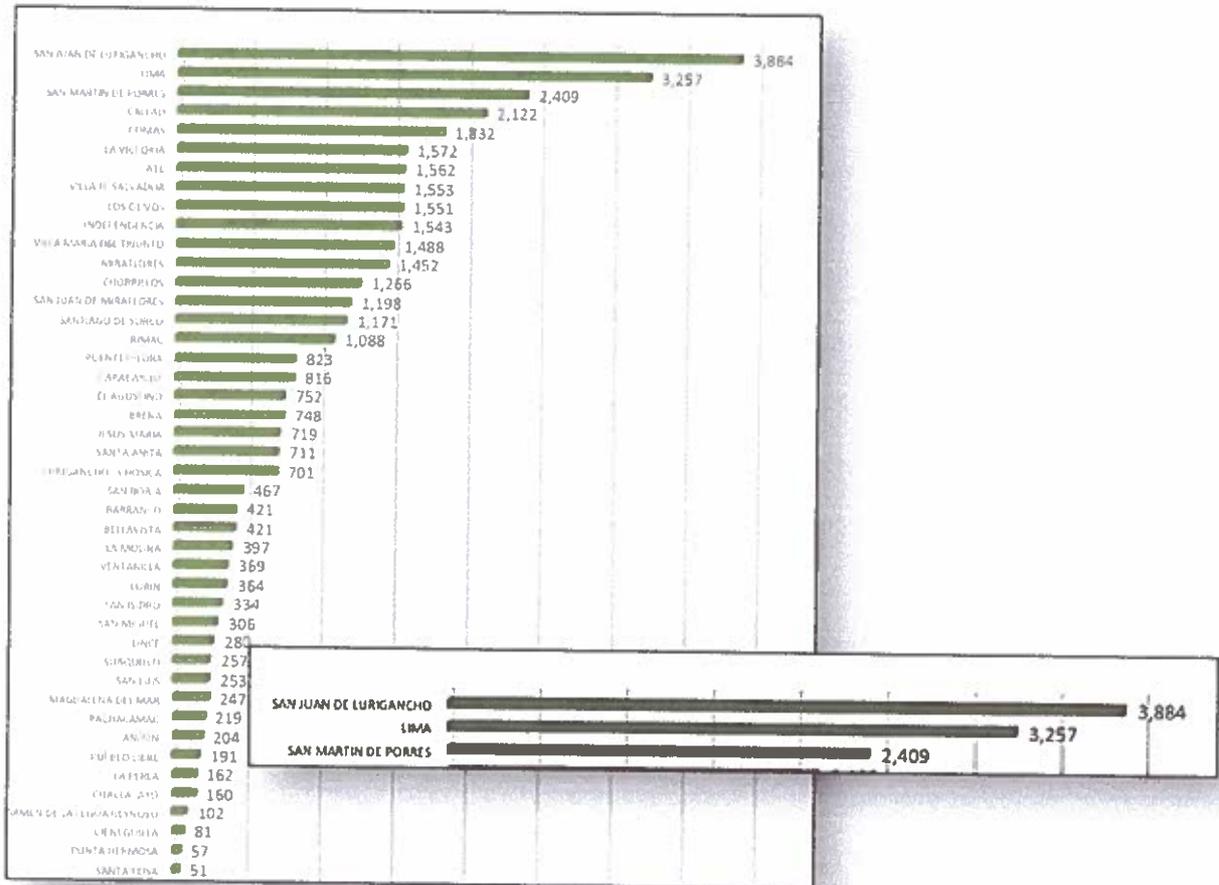


Al respecto, el presente PLAN establece la determinación e inclusión de la Zona de Reglamentación Especial – ZRE, considerando las características urbanísticas especiales de la zona y que contribuya a mejorar la gestión del suelo urbano orientado al desarrollo ordenado de la actividad económica, inmobiliaria y edificatoria, con la finalidad de optimizar el uso del suelo de este sector que cuenta con dimensiones y condiciones que ameritan un tratamiento integral especial, que permitan el desarrollo de proyectos inmobiliarios, asimismo, que permita promover la inversión pública y/o privada, para la mejora de las condiciones de habitabilidad y la calidad de vida de la población de este sector de San Juan de Lurigancho.

Dentro de la Planificación Urbana, la ciudad debe proveer mejores condiciones de vida para sus habitantes, enfocados a dotar de espacios cada vez más eficientes en los que las personas puedan realizar sus actividades y alcanzar la sostenibilidad económica y social. Sin embargo, el distrito de San Juan de Lurigancho carece de dichas condiciones, encontrándose en varios sectores, terrenos de grandes dimensiones abandonados, deteriorados y sin uso, lo cual no permite el desarrollo potencial del uso de suelo de manera adecuada generando condiciones de **insalubridad** e **inseguridad** que van en detrimento del bienestar de la población. Cabe mencionar que el distrito de San Juan de Lurigancho es uno de los distritos más emblemáticos e importantes del Perú, más poblado de la capital, catalogado como uno de los distritos con mayor delincuencia a nivel provincial; es así como fue declarado en estado de emergencia desde el 20 de setiembre de 2023, hasta la fecha, ante la gravedad de la inseguridad que se vive en el distrito.



Imagen 2. Estadística de Denuncias por delitos – Lima Metropolitana



Fuente: SIDPOL PNP/ SECEJE PNP/ DIRTIC-DIVEST

Imagen 3. Denuncias por delitos – Lima Metropolitana

DENUNCIAS POR DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO SEGÚN DISTRITOS DE LIMA METROPOLITANA Y CALLAO (I TRIMESTRE – 2023)

DISTRITO	DENUNCIA	DISTRITO	DENUNCIA
SAN JUAN DE LURIGANCHO	3,884	BELLAVISTA	421
LIMA	3,257	BARRANCO	421
SAN MARTIN DE PORRES	2,409	LA MOLINA	397
CALLAO	2,122	VENTANILLA	369
COMAS	1,832	LURIN	364
LA VICTORIA	1,572	SAN ISIDRO	334
ATE	1,562	SAN MIGUEL	306
VILLA EL SALVADOR	1,553	LINCE	280
LOS OLIVOS	1,551	SURQUILLO	257
INDEPENDENCIA	1,543	SAN LUIS	253
VILLA MARIA DEL TRIUNFO	1,488	MAGDALENA DEL MAR	247
MIRAFLORES	1,452	PACHACAMAC	219
CHORRILLOS	1,266	ANCON	204
SAN JUAN DE MIRAFLORES	1,198	PUEBLO LIBRE	191
SANTIAGO DE SURCO	1,171	LA PERLA	162
RIMAC	1,088	CHACLA YAYO	160
PUENTE PIEDRA	823	CARMEN DE LA LEGUA	
CARABAYLLO	816	REYNOSO	102
EL AGUSTINO	752	CIENEGUILLA	81
BREÑA	748	PUNTA HERMOSA	57
JESUS MARIA	719	SANTA ROSA	51
SANTA ANITA	711	MI PERU	37
LURIGANCHO - CHOSICA	701	SAN BARTOLO	37
SAN BORJA	467	PUCUSANA	35
		PUNTA NEGRA	26
		LA PUNTA	19
		SANTA MARIA DEL MAR	2
		Total	39,717

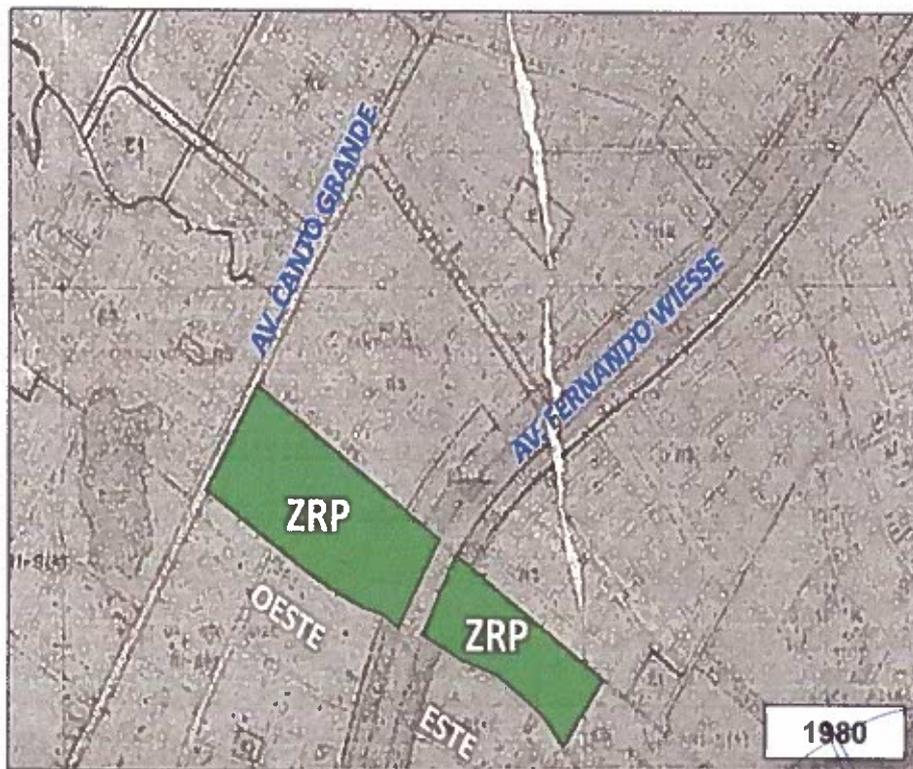
Fuente: SIDPOL PNP/ SECEJE PNP/ DIRTIC-DIVEST

URBEN RENZO
 LOYADA DE REGORI
 ARQUITECTO CAP 01654
 CO 157
 CAP-RL 9573

Por otro lado, un factor relevante en el presente PLAN es el análisis registral realizado a la condición de la propiedad de los predios materia del presente estudio, desde que formaron parte de un predio matriz de mayor extensión denominado "Pampas Canto Grande", y sobre el cual han recaído varias sentencias del Poder Judicial, con las cuales se demuestra que la condición del bien es de PROPIEDAD PRIVADA.

Para lo cual se ha desarrollado una cronología histórica desde el predio matriz y como este ha ido presentando una transformación en el Uso del Suelo tomando en cuenta el crecimiento y la Planificación Urbana propuesta en esta parte del distrito; es así que, desde el año 1980, mediante la *Resolución Suprema N° 0038-80-VC-6400*, se dispuso calificar como Zona de Recreación Pública – ZRP, a los terrenos ubicados a ambos lados de la Av. Wiese, y posteriormente mediante el Decreto de Alcaldía N° 059 (01.07.1986), fue declarado como el "Parque Zonal 14-A" a ambas áreas (Este y Oeste).

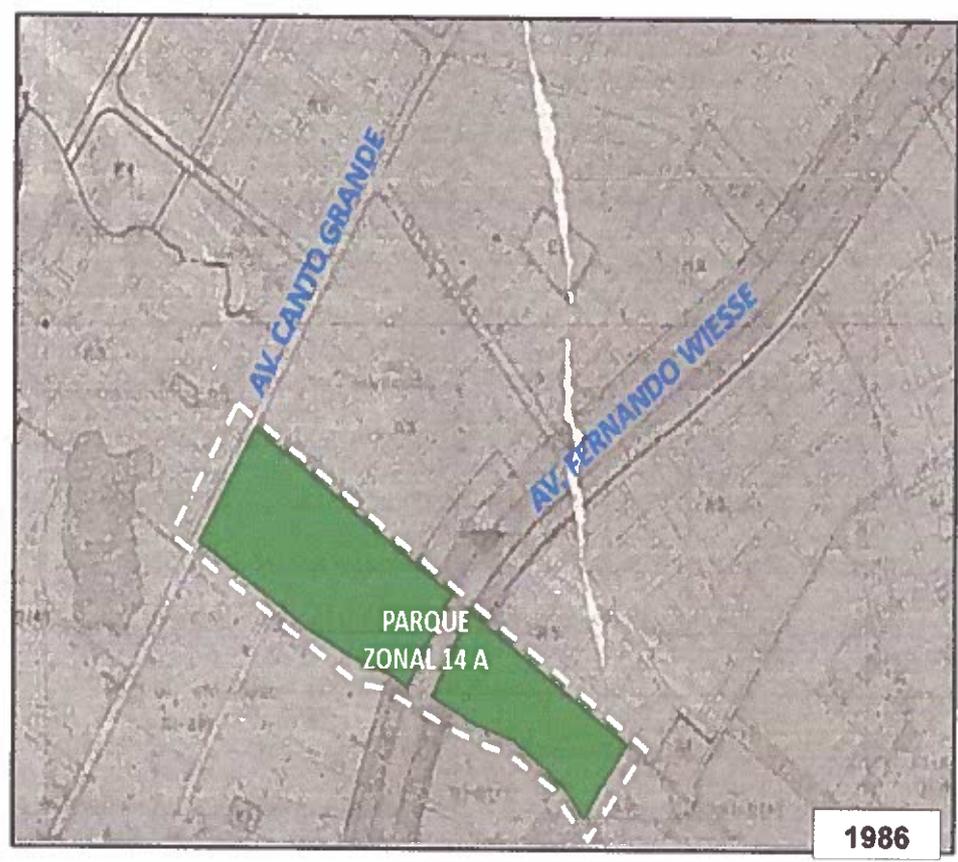
Imagen 4. Zonificación del año 1980



Fuente: Plano que forma parte de la R.M. N° 0038-80-VC-6400



Imagen 5. Zonificación del año 1986



Fuente: Plano que forma parte de la R.M. N° 0038-80-VC-6400

Sin embargo, la Municipalidad Distrital ha emitido distintas autorizaciones como la *Resolución de Alcaldía N°319-SJL*, de fecha 28.02.2000, y la *Resolución Sub Gerencial N° 150-2014-SGOPHU-GDU/MDSJL*, de fecha 09.07.2014, sobre dichas zonas, permitiendo la independización de nuevas unidades inmobiliarias, con lo cual **se demuestra que no ha existido un reconocimiento a la intangibilidad de los mismos al estar calificados primero como ZRP y luego como Parque Zonal**, además, se podrá verificar que dichos predios no fueron resguardados para el citado fin planificado, es por ello que en el año 1990 dentro del Reajuste de Zonificación de los Usos del Suelo se reduce el área destinada al Parque Zonal 14-A, asignando al Área Este la Zonificación Residencial al haberse permitido su ocupación, reduciendo el área destinada al Parque Zonal 14-A, solo por los predios del área Oeste.

RUBEN RENZO
 LOZADA DE REGORI
 ARQUITECTO CAP 316368
 CD 512287
 CAP-RL 5573
 9

Imagen 6. Zonificación de Predio Matriz (1990)



Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima

Con el análisis realizado, se ha podido constatar el abandono, desorden urbano, y desarrollo limitado, que han tenido estas extensiones de terreno convirtiéndose en lugares donde prima la delincuencia, insalubridad, informalidad, y deterioro. Por otro lado, la inacción de los gobiernos de turno ha llevado a que los plazos máximos (10 años) como horizonte de vigencia del plan, establecidos en las Ordenanzas N° 620-MML y Ordenanza N°1862-MML, para la ejecución y materialización de los Planes Urbanos, se hayan excedido. Han pasado más de 40 años, desde su asignación como Zona de Recreación Pública -ZRP y posteriormente como Parque Zonal 14-A, y HASTA LA FECHA DICHA ÁREA NUNCA PERDIÓ SU CONDICIÓN DE PROPIEDAD PRIVADA, al no haberse afectado en la calidad de la zonificación impuesta, ni realizado el proceso de expropiación por parte del Servicio de Parques de Lima - SERPAR, manifestando que inclusive no forma parte de su margesi de parques zonales, ni tampoco se encuentra dentro de sus planes de expansión para los siguientes años.

Es por ello que, el presente estudio realiza un diagnóstico de la condición actual del sector de intervención, identificando las características particulares de orden físico, social y económico, articulado al planeamiento urbano vigente

RUBEN BENCO
 LOZAYA DE ARTEGORI
 ARQUITECTO CAP 91268
 CD 152167
 CAP-RL 8673

(zonificaciones), establecidas en el Plano de Reajuste Integral de Zonificación de Usos del Suelo del Distrito de San Juan de Lurigancho, aprobado por Ordenanza N°1081-MML, incluyendo la calificación de Zona de Reglamentación Especial - ZRE, dentro de la cual se establecerán las condiciones urbanísticas de planificación que formará parte del equipamiento urbano comercial para el distrito, teniendo en cuenta que el predio se ubica entre dos ejes viales, pertenecientes al Sistema Vial Metropolitano de gran importancia en el distrito, como son la Av. Canto Grande y la Av. Fernando Wiesse, las cuales nos brindan una adecuada accesibilidad. Por otro lado, es preciso mencionar que en todo el Distrito de San Juan de Lurigancho sólo se cuenta con un equipamiento comercial a nivel metropolitano que se ubica en uno de los extremos del distrito evidenciando la deficiencia de equipamientos comerciales que deberían plantearse considerando su radio de acción.

Por lo expuesto, se hace necesario, proponer y viabilizar el presente Plan Específico, en virtud de lo establecido en la Ordenanza N° 1862-MML (Vigente) y su modificatorias, en donde establece:

Artículo 22°. - Definición y Características del Plan Específico

"El Plan Específico – PE es un instrumento técnico normativo de carácter urbano del PMDU y/o de la zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana.

El Objetivo del Plan Específico es constituirse en un instrumento derivado de detalle del proceso de planificación urbana de la metrópoli, orientado a facilitar la actuación urbana-funcional y la operación urbanística en áreas específicas del territorio de la Ciudad de Lima, que por sus dimensiones, características particulares de orden físico, ambiental, social y/o económico, ameritan un tratamiento urbano integral en donde se pueden aplicar disposiciones reglamentarias especiales para mantener o mejorar su proceso urbano.

(...)

Para casos no previstos en el PMDU y/o zonificación, en la solicitud de Plan Específico debe considerarse el cambio de zonificación de la zona o área a intervenir, a Zona de Reglamentación Especial – ZRE.", y lo señalado en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.



Imagen 7. Zonificación Propuesta



ZONAS RESIDENCIALES		ZONAS COMERCIALES		ZONAS DE EQUIPAMIENTO	
	RDM Residencial de Densidad Media		CV Comercio Vecinal		E1 Educación Básica
	RDA Residencial de Densidad Alta		CZ Comercio Zonal		E2 Educación Superior Tecnológica
	VT Vivienda Taller		CM Comercio Metropolitano		E3 Educación Superior Universitaria
					E4 Educación Superior Post Grado
					ZRP Zona de Recreación Pública

Fuente: Elaboración propia

RUBÉN RENTO
 LOZADA DEGRADOSI
 ARQUITECTO CAP 15358

CO-152187
 CAP-RL 8673

1.2 Objetivo del Estudio

1.2.1 Objetivo General

Formular una herramienta de Planificación Urbana complementaria al Plan de Desarrollo Urbano vigente, que permita un adecuado desarrollo físico, social y económico del ámbito de intervención, constituido por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Ca. El Parque, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, orientado al desarrollo de espacios y equipamientos urbanos que contribuyan a mejorar las condiciones de vida de sus habitantes y alcanzar la sostenibilidad económica y social del distrito.

1.2.2 Objetivos Especificos

- Proponer al área de intervención como *Zona de Reglamentación Especial – ZRE*, considerando las características del suelo y su potencial desarrollo, a fin de promover el desarrollo de espacios públicos y proyectos de infraestructura y equipamiento que permitan fortalecer el desarrollo sostenible del distrito.
- Proponer una normativa urbanística mediante la el cual se regulen los usos compatibles y permisibles que permitan el óptimo aprovechamiento del suelo, en concordancia con el marco normativo vigente.
- Elaborar un Plan Específico para el área de intervención de 112,309.63 m², con el propósito de fomentar una planificación urbana sostenible y permita mejorar las condiciones de habitabilidad de la población colindante que habita en esta zona.



- Establecer las condiciones de diseño edificatorio que proponga albergar espacios semi públicos y privados que permitan dotar de espacios cada vez más eficientes en los que las personas puedan realizar sus actividades y alcanzar la sostenibilidad económica y social.

1.3 Marco Normativo

1.3.1 Normas Nacionales

- **Constitución Política del Perú**, publicada en fecha 30 de diciembre de 1993, en donde se establece:

"Artículo 191.- Los gobiernos Locales promueven el desarrollo de la economía local y la prestación de servicios de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Artículo 192.- Las municipalidades tienen competencia para: planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones y ejecutar los Planes y programas correspondientes.

Artículo 194.- las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

*Artículo 195.- Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo, siendo competentes entre otros, de **planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.** La competencia abarca, aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio*



ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

- **Ley N° 27783, “Ley de Bases de Descentralización”**, publicada en fecha 20 de julio de 2002, Define las normas que regulan la descentralización administrativa, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales. Así mismo señala como competencias exclusivas para los Gobiernos Locales **planificar y promover el desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones** y ejecutar los planes correspondientes; formular y aprobar el plan de desarrollo concertado con su comunidad; aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.
- **Ley N° 27867, “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”**, publicada en fecha 18 de noviembre de 2002, Define y articula que los Gobiernos Regionales, tienen por finalidad fomentar el **desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada**, y el empleo y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades a sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.
- **Ley N° 27972, “Ley Orgánica de Municipalidades”**, publicada en fecha 27 de mayo del 2003,
Dispone que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno promotores del desarrollo local, y que, gozan de autonomía política económica y administrativa en los asuntos de su competencia; debiendo aprobar el plan urbano distrital, con sujeción a la normatividad vigente sobre la materia. Establece como funciones de



las municipalidades distritales, planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales.

Dentro del marco de las competencias y funciones específicas con carácter exclusivo o compartido, el rol de las municipalidades dentro de la Organización del Espacio Físico – Uso del Suelo, conforme lo dispuesto en el artículo 79°, comprende entre otros a la Zonificación, Acondicionamiento Territorial; Infraestructura Urbana; Promoción del Desarrollo Económico Local, para la generación del empleo.

1.3.2 Normas Sectoriales

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS

A. Leyes:

- **Ley N° 30156, “Ley Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento”**, publicada en fecha 19 de enero del 2014, establece:

“Artículo 7.- Competencias Compartidas

(...)

Para el adecuado ejercicio de las competencias compartidas y de las funciones transferidas, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento promueve, desarrolla y concierta el fortalecimiento de capacidades de los gobiernos regionales y locales y les presta asesoría técnica”.

“Artículo 10.- Funciones Compartidas

- 1. Promover y apoyar la implementación de programas y proyectos regionales y locales en el marco de las políticas nacionales y sectoriales de su responsabilidad.**
- 2. Normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y**



urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y de municipalidades. (...)"

- **Ley N° 29090, "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificación"**, publicada en fecha 25 de setiembre de 2007, establece:
Artículo 4.- Actores y responsabilidades, ...//

10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento: en su condición de ente rector, es competente para diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda, así como para ejercer la función de la actividad edificatoria y habilitadora.

- **Ley N° 31313, "Ley de Desarrollo Urbano Sostenible"**, publicada en fecha 25 de julio del 2021, establece:

Artículo 22. – Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

"El Numeral 22.1, "Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y desarrollo Urbano son los siguientes:

- a. *Instrumento de Acondicionamiento Territorial:*
 - El Plan de Acondicionamiento Territorial – PAT
- b. *Instrumentos de Planificación Urbana:*
 - El Plan de Desarrollo Metropolitano – PDM
 - El Plan de Desarrollo Urbano – PDU
 - El Esquema de Acondicionamiento Urbano – EU
- c. *Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios:*
 - El Plan Especifico – PE
 - El Planeamiento Integral – PI
- d. *Otros planes maestros o temáticos que los Planes de Acondicionamiento Territorial y los Planes de Desarrollo Urbano definan. (...)*

El Numeral 22.3, .../. El Plan Especifico y el Planeamiento Integral son a probados por las Municipalidades Provinciales y se sujetan



a los Planes de Acondicionamiento Territorial, los Planes de Desarrollo Metropolitano, los Planes de Desarrollo Urbano o a los Esquemas de Acondicionamiento Urbano.

Artículo 36. – Zonificación

“Los Numerales 36.1 y 36.2, “La zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones”.

Artículo 38.- “El uso es el destino asignado al suelo, conforme a su clasificación y la zonificación que la regula ...//, en los instrumentos de planificación urbana que correspondan, el mismo que debe interpretarse de manera extensiva, fomentando áreas de usos mixtos y en función a la heterogeneidad de actividades que se dan en las ciudades y centros poblados”.

Artículo 39.- “La edificabilidad es el volumen de aprovechamiento constructivo atribuido al predio mediante la planificación urbana, para la creación de obras de carácter permanente cuyo destino es albergar al ser humano en el desarrollo de sus actividades”.

Artículo 45. – Reajuste de Suelo

“45.1 Consiste en la recomposición de predios urbanos ...//, modificando la estructura predial para fines urbanísticos, mediante la acumulación y nueva subdivisión de lotes ...//.”

El Numeral 45.3. .../ **El Reajuste de Suelo se puede ejecutar por iniciativa pública o privada** mediante acuerdo o acuerdos entre los



titulares de los predios involucrados, pudiendo establecer una Unidad de Gestión Urbanística para la planificación urbana y gestión urbana del área comprendida dentro de este proceso. **El Reajuste de Suelo podrá originarse también en un Plan Específico aprobado por la Municipalidad Provincial en las áreas que establezca el Plan de Desarrollo Metropolitano o el Plan de Desarrollo Urbano, según corresponda.**

B. Decretos Supremos:

- **Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, “Reglamento Nacional de Edificaciones”**, publicada en fecha 23 de mayo del 2006, establece:

“Aprobar sesenta y seis (66) Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, comprendidas en el Índice aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2004-VIVIENDA”, con la finalidad de normar los criterios y requisitos mínimos para el Diseño y ejecución de las Habilitaciones Urbanas y las Edificaciones.

- **Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, “Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación”**, publicada en fecha 06 de noviembre de 2019, establece:

//...los procedimientos administrativos..., y requisitos entre los cuales se encuentran los procedimientos complementarios a la Habilitación Urbana - Subdivisión de Lote Urbano (artículos 31° y 32°).

- **Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, “Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible”**, publicada en fecha 05 de octubre del 2022, establece:

“Las disposiciones y procesos sobre el acondicionamiento territorial y planificación urbana del desarrollo urbano sostenible, regulados en la



Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, y tiene como finalidad promover y establecer las condiciones para lograr el desarrollo urbano sostenible mediante el acondicionamiento territorial y la planificación urbana, **impulsando una ocupación sostenible, eficiente, equitativa, segura y racional del suelo, permitiendo tener ciudades y centros poblados seguros, accesibles, justos competitivos, sostenibles y diversos que, protejan el patrimonio natural, cultural y paisajístico**", señalando lo siguiente:

Artículo 20.- Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

20.1 Las municipalidades en materia de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, según corresponda, formulan y aprueban los siguientes Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano:

(...)

3. Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios:

a) **Plan Específico – PE:** Para sectores que ameritan un **tratamiento integral especial identificados en los Instrumentos de Planificación Urbana, y que se encuentran dentro del suelo urbano categorizado como suelo consolidado, suelo urbano de transformación, suelo urbano en consolidación, y suelo urbanizable, así como del suelo de protección, de ser el caso.**

Artículo 57. – Definición y alcance del Plan Específico (PE)

"57.1. Producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades orientado a complementar la planificación urbana de los continuos poblados, facilitando la actuación o intervención urbanística en un sector determinado de un PDM, PDU o EU, según sea el caso, cuyas dimensiones y condiciones ameritan un tratamiento integral especial. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda.



Artículo 58. – Ámbito de Intervención del PE

“58.1. Los Planes Específicos se delimitan en base a un polígono establecido en los Instrumentos de Planificación Urbana y pueden desarrollarse para los siguientes casos:

(...) g) Con el fin de ejecutar un reajuste de suelo o integración inmobiliaria de corresponder.

Artículo 61. – Personas naturales o jurídicas facultadas a proponer un PE

“61.1. Las personas naturales o jurídicas de derecho privado o público pueden proponer a la municipalidad provincial un PE respecto de áreas no identificadas para la elaboración de PE en los Instrumentos de planificación Urbana, según corresponda, en las que se plantea una intervención urbanística integral.”

Artículo 115. – Objeto de la zonificación

“La zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al suelo”.

“Se concreta en:

1. Plano de Zonificación u otros medios de representación gráfica.
2. Parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.
3. Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas”.

Artículo 121.- Reglamento de Zonificación.

“121.1. Es el documento técnico que regula el uso del suelo, estableciendo los parámetros urbanísticos y edificatorios en concordancia con lo establecido en la clasificación del suelo, el plano de zonificación y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.



121.2. *El Reglamento contiene los parámetros urbanísticos y edificatorios para todas las zonas establecidas en el plano de zonificación. En el caso de las ZRE, el Reglamento establece los parámetros urbanísticos y edificatorios acordes al mismo, salvo que sea necesaria la elaboración de un PE; en dicho caso, se establecen criterios generales para la planificación de estas áreas en concordancia con la clasificación del suelo”.*

C. Resoluciones Ministeriales:

- **Resolución Ministerial N° 061-2021-VIVIENDA, “Modificación de la Norma Técnica A.070 “Comercio” del Reglamento Nacional de Edificaciones”,** publicada en fecha 11 de febrero del 2021, establece: *“Modificar la Norma Técnica A.070 “Comercio”, contenida en el Numeral III.1 Arquitectura del Título III Edificaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada por el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, modificada por el Decreto Supremo N° 006-2011-VIVIENDA”, con el objeto de regular las condiciones mínimas de diseño para las edificaciones destinadas a desarrollar actividades comerciales de bienes y/o servicios”.*
- **Resolución Ministerial N° 191-2021-VIVIENDA, “Modificación de la Norma Técnica A.010 “Condiciones Generales de Diseño del Reglamento Nacional de Edificaciones”,** publicada en fecha 08 de julio del 2021, establece: *“Modificar la Norma Técnica A.010 “Condiciones Generales de Diseño”, contenida en el Numeral III.1 Arquitectura del Título III Edificaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada por el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, modificada por el Decreto Supremo N° 005-2014-VIVIENDA” con el objeto de regular los criterios y requisitos mínimos que debe cumplir el diseño arquitectónico de toda edificación, para garantizar el desarrollo*



35

de las actividades de las personas otorgándoles condiciones de habitabilidad, seguridad y la protección del medio ambiente.

D. Resolución Directoral:

- **Resolución Directoral N° 03-2018-MTC/14, "Aprueba Manual de Carreteras - Diseño Geométrico DG 2018"**, publicada en fecha 30 de enero del 2018, establece:

"Aprobar el Manual de Carreteras- Diseño Geométrico DG 2018, el cual consta de doscientos ochenta y cuatro (284) páginas", con la finalidad de organizar y recopilar las técnicas y procedimientos para el diseño de la infraestructura vial en función a su concepción y desarrollo y normatividad vigente en la materia.

1.3.3 Norma Provincial

A. Ordenanzas:

- **Ordenanza N° 341-MML, "Aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima"**, publicada en fecha 06 de diciembre del 2001, establece:

Aprobar el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, que define la estructura vial del área metropolitana de Lima y Callao, la clasificación de las vías, los intercambios y las secciones viales normativas.

- Ordenanza N° 620-MML "Aprueban Ordenanza reglamentaria del proceso de Aprobación del Plan Metropolitano da Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, de Planes Urbanos Distritales y actualización de la zonificación de Lima Metropolitana", publicada 04 de abril de 2004; modificado por la Ordenanza 719-MML, publicada el 29 de octubre de 2004.



- Ordenanza N° 1081-MML, “Aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Juan de Lurigancho”, publicada en fecha 07 de octubre del 2007, establece:
Aprobar el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo, las Normas Generales de Zonificación de los Usos de Suelo, el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para el distrito de San Juan de Lurigancho.
- Ordenanza N° 1862- MML, “Ordenanza que regula el proceso de Planificación del Desarrollo Territorial – Urbano del Área Metropolitana de Lima”, publicada en fecha 23 de diciembre de 2014, establece:

“Artículo 17°. - Instrumentos Técnicos

La Zonificación que regula el uso del suelo se concreta en los siguientes instrumentos técnico-normativos:

- a) El Plano de Zonificación de los Usos de Suelo;***
- b) El Reglamento de Zonificación de los Usos de Suelo;***
- c) El Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.***

Capítulo IV: Planes Específicos derivados del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano

“Artículo 22°. - Definición y Características del Plan Específico

El Plan Específico – PE es un instrumento técnico normativo de carácter urbano del PMDU y/o de la Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana.

El objetivo del Plan Específico es constituirse en un instrumento derivado de detalle del proceso de planificación urbana de la metrópoli, orientado a facilitar la actuación urbana-funcional y la operación urbanística en áreas específicas del territorio de la Ciudad de Lima, que por sus dimensiones, características particulares de orden físico, ambiental, social y/o económico, ameritan un tratamiento urbano integral en donde se puedan



aplicar disposiciones reglamentarias especiales para mantener o mejorar su proceso urbano.

En ese sentido, el Plan Específico se desarrolla en aquellas áreas identificadas y delimitadas en el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano y/o en la zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana, como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) y/o aquellas que defina el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano.

Las municipalidades distritales y entidades públicas y privadas que integran la provincia de Lima deberán acatar y ceñirse a los Planes Específicos Derivados que apruebe el Concejo Metropolitano de Lima. Para casos no previstos en el PMDU y/o zonificación, en la solicitud de Plan Específico debe considerarse el cambio de zonificación de la zona o área a intervenir, a Zona de Reglamentación Especial – ZRE.

- **Ordenanza N° 2133-MML, “Aprueba la Zona de Reglamentación Especial – ZRE – y el Plan Específico para un Sector de la Cuenca Baja de Río Lurín – Sector C – Distrito de Lurín”,** publicada en fecha 07 de diciembre del 2018, que resuelve:
Establecer como Zona de Reglamentación Especial – ZRE el área comprendida entre la Autopista Panamericana Sur, la Faja Marginal del Río Lurín, el límite con la Avenida Malecón San Pedro y el límite de la zona calificada como Residencial de Densidad Media – RDM, y Aprobar el Plan Específico de la Zona de Reglamentación Especial – ZRE del sector de la Cuenca Baja del Río Lurín.
- **Ordenanza N° 2209-MML, “Aprueba el Plan Específico Las Terrazas de Lima Norte – Unidad Catastral 10005 Distrito de Santa Rosa”,** publicada en fecha 20 de diciembre del 2019, que resuelve:
Aprobar el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo de la Zona de Reglamentación Especial, las Normas de Zonificación de los Usos del Suelo y las Especificaciones normativas y el Planeamiento Integral que



incluye las Vías Locales Principales que integran este sector con su entorno urbano.

- Ordenanza N° 2288-MML, “Modifica la Ordenanza 1862-MML que Regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del área metropolitana de Lima”, publicada en fecha 17 de enero de 2021, establece: **“Artículo 20°. - Aprobación del Reajuste Integral de la Zonificación General de Lima y los Planos de Zonificación Distrital.**

El Reajuste Integral de la actual Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, su Reglamento, el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y los consecuentes Esquemas o Planos de Zonificación Distrital, consiste en el proceso técnico de racionalizar la actual calificación que presentan estas normas, adecuándolo a la realidad urbanística, constructiva y funcional que hoy en día registra la ciudad metropolitana, incorporando su dinámica y tendencias, así como, obligatoriamente, la nueva tipología de Zonificación del Suelo Urbano de Lima que se precisa en la presente Ordenanza y en concordancia con el PMDU. (...).

- Ordenanza N° 2343-MML, “Actualiza el Plano del Sistema Vial Metropolitano, extendiéndolo hasta las localidades de Huaral por el Norte y Mala al Sur, incorporando nuevos accesos viales de comunicación y diversas vías de interconexión en Lima Metropolitana, incorporando también referencialmente los proyectos del Sistema de Transporte Intermodal”, publicada en fecha 20 de mayo de 2021 y actualizada mediante la Ordenanza N° 2499-MML, que aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040, que dispone:

Que la vía metropolitana colindante al ámbito de intervención, es la Vía Colectora denominada Canto Grande de Sección C-08-A18.



- **Ordenanza N° 2490-MML, “Aprueba la Zona de Reglamentación Especial y la Reglamentación Especial del Plan Específico para parte de los predios ubicados entre las Avenidas República de Argentina, Enrique Meiggs y las Calles Herrera Monzón, Fernando Wiese y el Pasaje Gaspar Hernández, del Cercado de Lima”,** publicada en fecha 28 de julio del 2022, que establece: Aprobar la Modificación del Plano de Zonificación del Cercado de Lima de Industria Liviana (I2) a Zona de Reglamentación Especial (ZRE), la Reglamentación Especial propuesta en el Plan Específico, el Plano de Trama Vial y secciones viales, y el Plano de Niveles de Intensidad de Usos.

- **Ordenanza N° 2499-MML, “Aprueba El Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040 – PLANMET 2040”,** publicada en fecha 16 de setiembre de 2022, establece:

El Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040 (PLANMET 2040), constituye un instrumento técnico, normativo y de gestión que se basan en la caracterización urbana de la ciudad y en la síntesis integrada del diagnóstico urbano de Lima metropolitana, la cual permite visualizar el comportamiento de la dinámica urbana actual de la metrópoli nacional, teniendo en cuenta las tendencias urbanas desde una lógica territorial, tanto interna como externa, en relación con su entorno inmediato; priorizando las inversiones que garanticen mejoras, cambios significativos y oportunidades con visión de futuro, precisando en sus capítulos, lo siguiente:

Capítulo 5: Régimen del Suelo y Estructuración Urbana de la Metrópoli; 5.1. Régimen Urbanístico del Suelo - Crecimiento urbano sostenible

“El plan hace posible, a través de sus instrumentos y procedimientos de ejecución, la implementación del modelo de ciudad descrito, que apuesta por un crecimiento urbano sostenible. En este sentido, el Régimen de suelo, a través de la clasificación y calificación del



suelo, prioriza el mejoramiento y/o la reconversión de las áreas urbanas existentes (...)"

Capítulo 7: Instrumentos de Implementación y de Gestión

7.4.2. Proyecto de Inversión Metropolitana según Ejes Estratégicos

"El Programa de Inversiones Metropolitanas ha sido organizado en 5 Ejes Estratégicos, tales como: (1) **Metrópoli Saludable**, asociado a los componentes físico ambiental y de riesgo; (2) **Metrópoli Justa** asociado a los componentes físico espaciales, urbanísticos y de acceso a los servicios básicos; (3) **Metrópoli Interconectada**, asociada los aspectos de la movilidad, del transporte de infraestructura, seguridad y tránsito vial; (4) **Metrópoli Productiva**, asociada a los aspectos socio culturales y productivos; (5) **Metrópoli Participativa**, asociada a la gobernanza, el buen gobierno de la metrópoli en sus aspectos administrativos, normativos y, políticos institucionales".

d) Eje Estratégico **Metrópoli Productiva**

"La perspectiva social y económica-productiva se encuentra centrada en la generación de empleo, en el fortalecimiento de la seguridad ciudadana, de la competitividad de las empresas y actividades económicas metropolitanas, a través de dotar de condiciones al territorio, al suelo urbano para el desarrollo del comercio, de la industria, de la tecnología y los servicios orientados a la actividad productiva .../.

- **Ordenanza N° 2569-MML, "Declara la prevalencia de las competencias municipales en parámetros urbanísticos y edificatorios, desarrolladas en las normas metropolitanas sobre zonificación de usos de suelo (...)"**, publicada en fecha 28 de setiembre del 2023; **En su artículo Segundo. - Dispone que el Instituto Metropolitano de Planificación en coordinación con las municipalidades distritales, evalúen y gestionen las acciones pertinentes que permitan formular los Planes de Desarrollo Urbano**



y otros instrumentos de planificación y regulación urbanística que correspondan.

- **Ordenanza N° 2577-MML, “Aprueba el Plan Específico ubicado en la Quebrada Canto Grande Sector El Valle, en el distrito de San Juan de Lurigancho y parte del distrito de Comas”,** publicada en fecha 17 de noviembre del 2023, que establece: Aprobar la modificación del plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho y del distrito de Comas, de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP a Zona de Reglamentación Especial – ZRE, la Reglamentación y las Normas Urbanísticas del Plan Especifico ubicado en la quebrada Canto Grande, Sector Valle, en el distrito de San Juan de Lurigancho y parte del distrito de Comas.
- **Ordenanza N° 2581-MML, “Aprueba el Plan Específico: Predio Ubicado en la Carretera Panamericana Sur Altura Km. 30.5 – del ATN IV del Distrito de Lurín”,** publicada en fecha 06 de diciembre del 2023, que establece: Aprobar un Plan Especifico como Zona de Reglamentación Especial-ZRE conformada por el Sector A y Sector B, con sus respectivas Especificaciones Normativas y Cuadro Resumen de Normas Urbanísticas.
- **Ordenanza N° 933-MML, “Aprueba Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de una parte del distrito de Villa El Salvador conformante del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana”,** publicada en fecha 05 de mayo del 2006, que aprueba: el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas en el Área de Tratamiento Normativo I aplicable para el distrito de San Juan de Lurigancho.



2 ANTECEDENTES DE LA TITULARIDAD

2.1 Análisis de la Partida Registral

Conforme señalado, los predios materia del presente PLAN formaron parte de un área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° 07023689 del Registro de Predios de Lima y títulos archivados, del cual se desprende el siguiente tracto sucesivo:

- Se ha podido verificar que, en el año 1926, el predio matriz del cual formaron parte los predios materia del presente estudio presentaba una extensión de 842 fanegadas 524 m², (5.5 millones m². aproximadamente) como terreno rústico. Los titulares registrales, conforme consta en la anotación preventiva de compraventa inscrita en el ASIENTO 1, FOJAS 341, TOMO 249, son los Señores Alfredo De Vernelli y Luis Angosto. Posteriormente, consta en el ASIENTO 4, FOJAS 434, TOMO 249 la ratificación de los titulares registrales sobre la adquisición del predio.

Con dicho acto inscrito, se acredita que, desde el año 1926, el terreno cuenta con la condición de PROPIEDAD PRIVADA.

- En esa misma línea se advierte que en el ASIENTO 11 FOJAS 275 DEL TOMO 275 se inscribe una Servidumbre Perpetua para Irrigación a favor de Sociedad de Irrigación y Parcelación de Canto Grande Sociedad Anónima Limitada, a fin de aumentar la capacidad de cauce; posteriormente en el ASIENTO 13 FOJAS 276 DEL TOMO 275: Se constituyó Hipoteca a favor de la Sociedad de Irrigación y Parcelación de Canto Grande Sociedad Anónima Limitada, la cual cambia de denominación a Compañía Irrigación y Parcelación de Canto Grande Sociedad Anónima Limitada.
- En el año 1945, de acuerdo con el ASIENTO 37 a FOJAS 383 DEL TOMO 303, se advierte la inscripción de la **adquisición** de este predio a favor de la Compañía Irrigaciones e Inversiones Generales Perú S.A.



- En el año 1961, de acuerdo con el ASIENTO 41 a FOJAS 232 DEL TOMO 944, se advierte la inscripción del **cambio de denominación del titular registral** a favor de Inmobiliaria Canto Grande S.A., quien transfiere el predio a Ciudad Satélite Canto Grande S.A. **Posteriormente**, en el año 1970, ambas empresas se fusionan y adoptan la denominación de Canto Grande S.R.L. quienes transfieren el dominio de la propiedad a San Juan de Canto Grande S.A.C. en el año 2000.
- Producto de las independizaciones efectuadas a lo largo de los años, el área queda reducida a 2341 Ha 7419 m2 conforme consta en el ASIENTO 55 FOJAS 261 DEL TOMO 1168.
- Asimismo, consta inscrito en el ASIENTO 56 FOJAS 261 DEL TOMO 1168, TITULO 1126, de fecha 04 de abril de 1962, la Resolución N° 842-F (18/09/1962), expedido por el Ministerio de Fomento, mediante el cual se autoriza la suscripción de la compraventa de las Manzanas M, N, Ñ, O. P correspondiente a un área de 328,935.38 m2 de la Parcelación Semirústica Canto Grande con fines agropecuarios. **Por lo que**, en el predio, hasta el año 1,961 no se contaba con una habilitación urbana para haber otorgado aportes reglamentarios.
- Mediante el TITULO 2995, de fecha 24 de julio de 1,962 se da mérito a la inscripción del ASIENTO 64 DE FOJAS 265 DEL TOMO 1168, referido a la CANCELACION DEL CENSO RESERVATIVO CONSTITUIDO A FAVOR DEL SUPREMO GOBIERNO; a través de un proceso judicial el Estado Peruano buscaba la restitución del predio, lo cual fue declarado INFUNDADO en las tres instancias judiciales. **RATIFICANDO LA CONDICION DE PROPIEDAD PRIVADA DEL PREDIO.**
- **Se resalta** que en el ASIENTO 67 FOJAS 267 DEL TOMO 1168 consta inscrita la declaración INFUNDADA de la demanda interpuesta en el proceso de **reivindicación de tierras, nulidad de contratos e indemnización de daños**



y perjuicios seguido por Comunidad de Jicamarca contra Inmobiliaria Canto Grande S.A.

- Asimismo, en el TITULO 2780 de fecha 09 de noviembre de 1,964, que dio merito a la inscripción del ASIENTO 70 FOJAS 271 DEL TOMO 1168 referido a la ANOTACION PREVENTIVA DE COMPRAVENTA, el dominio de dos lotes, a favor del Ministerio de Justicia y Culto que tenían como objetivo la construcción de un Establecimiento Penitenciario en San Juan de Lurigancho. Del citado título archivado se advierte que el objeto de la compraventa eran PREDIOS RUSTICOS, ACREDITANDO NUEVAMENTE LA TITULARIDAD DEL PREDIO, donde, ante la necesidad de la ciudad de contar con un equipamiento urbano para un Establecimiento Penitenciario, el Estado adquiere de la EMPRESA INMOBILIARIA CANTO GRANDE S.A. parte de su predio, mediante autorización de RESOLUCIÓN SUPREMA N° 150 E.P. de fecha 15 de junio de 1,964 expedida por el Ministerio de Justicia y Culto.
- Con el TITULO 30082 de fecha 16 de julio de 1,987 se dio mérito a la inscripción del ASIENTO 78-BIS DE FOJAS 298 DEL TOMO 1168, referido a la *Resolución Municipalidad de Lima Metropolitana N° 962 (04.05.1984)*, por el cual se identifica el Asentamiento Humano San Fernando y se independiza el área, al ser una propiedad privada ocupada por pobladores que asentaron sus viviendas, reconociendo de esta forma, conforme a la normatividad vigente a dicha fecha, la formalización de ese tipo de ocupación, reconociendo que el inmueble era de naturaleza ERIAZA. Desde esa fecha, la Municipalidad de Lima Metropolitana reconocía que el predio propiedad de INMOBILIARIA CANTO GRANDE S.A. NO TENÍA UNA HABILITACION URBANA.
- Entre los años 1986 al 2015, después de haberse reducido el área original como consecuencia de diversas parcelaciones efectuadas al terreno matriz, se independizan los terrenos rústicos, denominados: **Lote 1-F** del Fondo



Pampas Canto Grande, trasladada a la Partida Registral N° 43202952, con un área de 43,740.00 m2 y **Sub-Lote 1-DA**, del Fundo Pampas de Canto Grande, trasladado a la Partida Registral N° 43202936, con un área de 68,569.63 m2, **siendo adquiridas ambas por Inversiones Bairiki S.A.C.** en el año 2009.

En ese sentido, de lo antes expuesto, se ratifica que el terreno siempre ha contado con la condición de **PROPIEDAD PRIVADA y de uso exclusivo, y que nunca constituyo UN BIEN DE USO PUBLICO, como puede demostrarse del estudio de la Partida Matriz de donde se independizaron los referidos inmuebles, Partida LVIII que inicia a fojas 341 del Tomo 249 del registro de propiedad inmueble de Lima y que posteriormente continúa en la partida Registral N°07023689.**

3 ANTECEDENTES DE PLANIFICACION

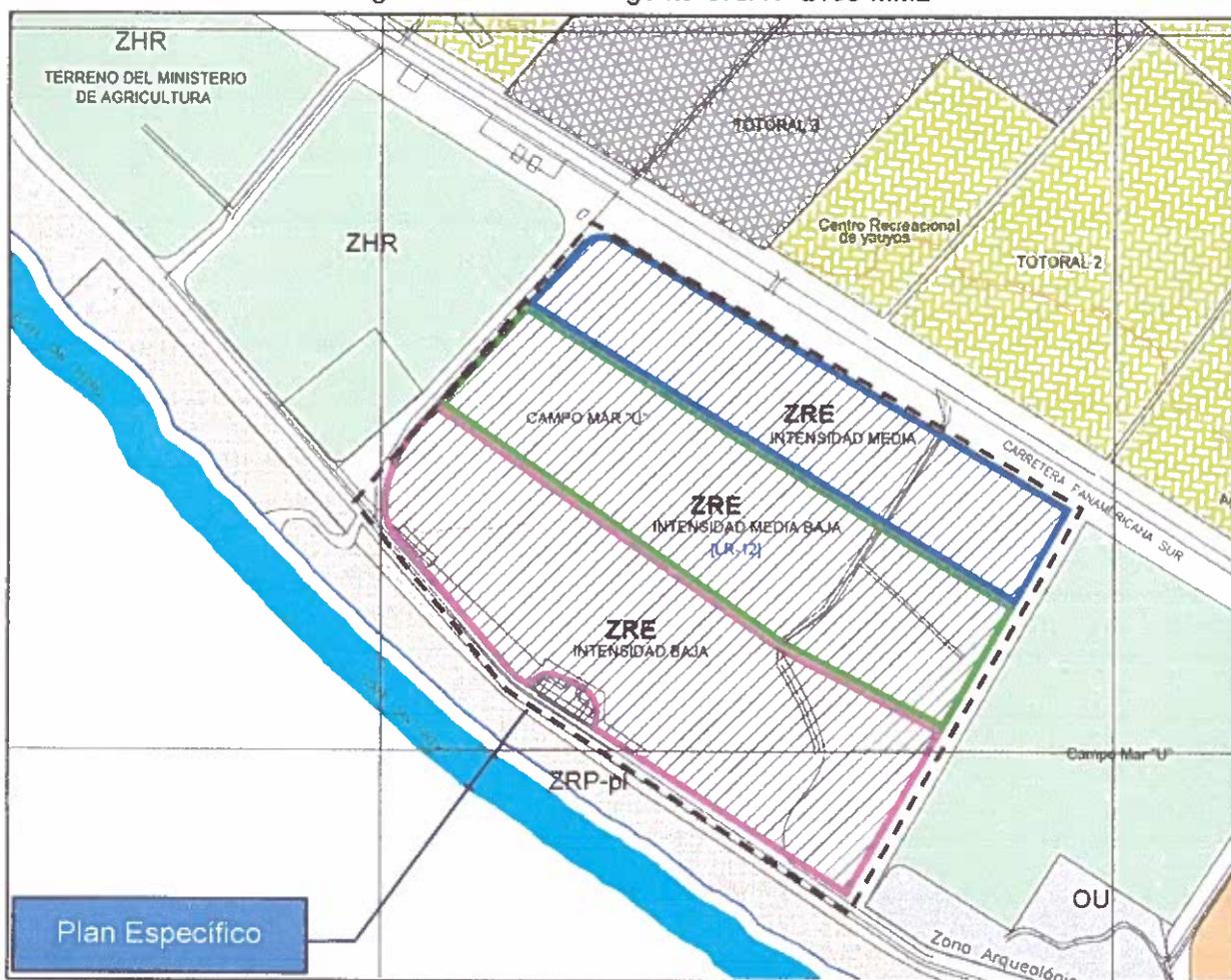
3.1 Casuísticas de Planes Específicos y determinación de Zona de Reglamentación Especial

Como antecedente normativo, de la propuesta presentada, se tiene las siguientes casuísticas:

- a) **Ordenanza N° 2133-MML, publicada en fecha 07 de diciembre del 2018, que "Aprueba la Zona de Reglamentación Especial – ZRE – y el Plan Específico para un Sector de la Cuenca Baja de Río Lurín – Sector C – Distrito de Lurín"**, la cual establece, para el área comprendida entre la Autopista Panamericana Sur, la Faja Marginal del Río Lurín, el límite con la Av. Malecón San Pedro y el límite de la zona calificada como Residencial de Densidad Media – RDM, se le asigna como Zona de Reglamentación Especial – ZRE en el plano de zonificación vigente y se apruebe el Plan Específico que contiene, el Plano de Franjas de Intensidad de Suelo, Normas de Zonificación de los Usos de Suelo, Consideraciones Normativas, Plano del Sistema Vial Metropolitano y un Plano de las Secciones Viales Normativas.



Imagen 8. Zonificación vigente Ord. N° 2133-MML

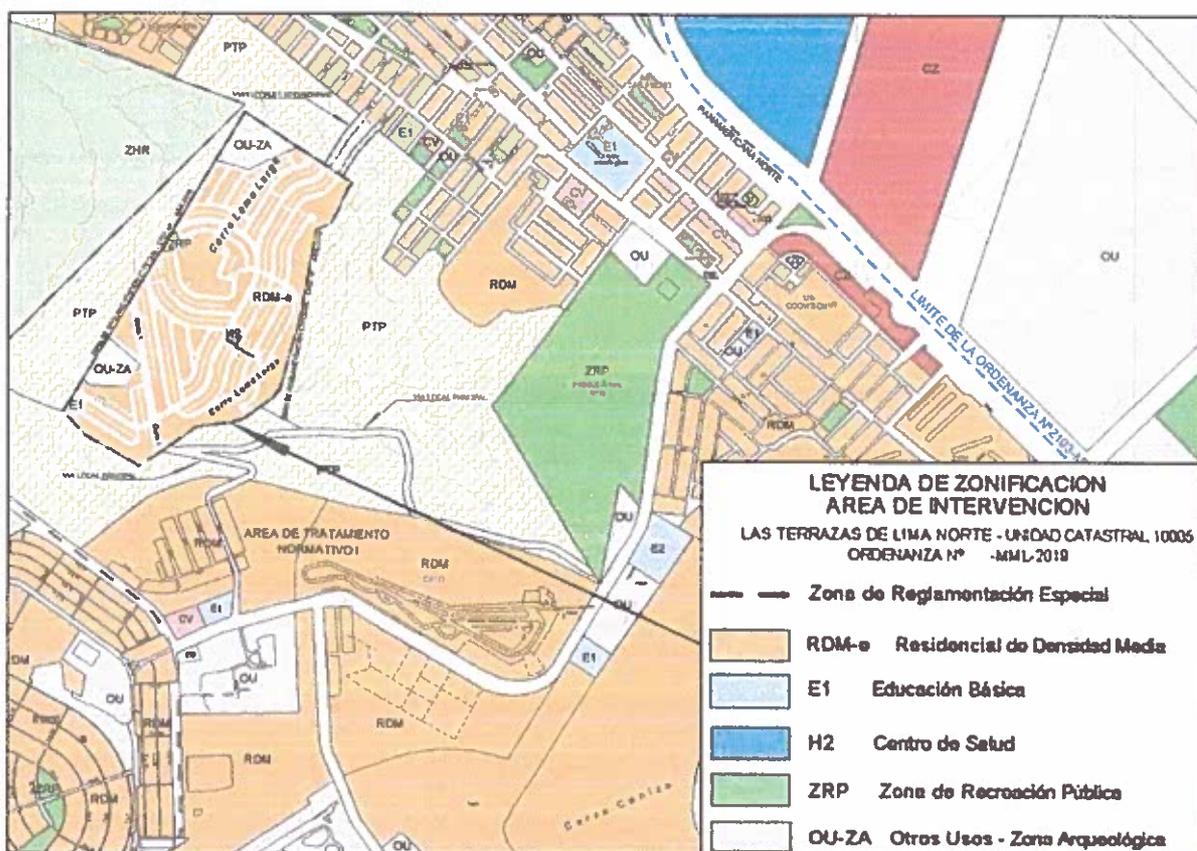


Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación – IMP

- b) **Ordenanza N° 2209-MML**, publicada en fecha 20 de diciembre del 2019, que **“Aprueba el Plan Especifico Las Terrazas de Lima Norte – Unidad Catastral 10005 Distrito de Santa Rosa”**, que resuelve aprobar el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo de la Zona de Reglamentación Especial, las Normas de Zonificación de los Usos del Suelo y las Especificaciones normativas y el Planeamiento Integral que incluye y las Vías Locales Principales que integran este sector con su entorno urbano.

DIFERENCIO
 LOZANO DE GREGORI
 ABOGADO CAP 16458
 CD 152187
 CAP-RL 3873
 34

Imagen 9. Zonificación vigente Ord. N°2209-MML

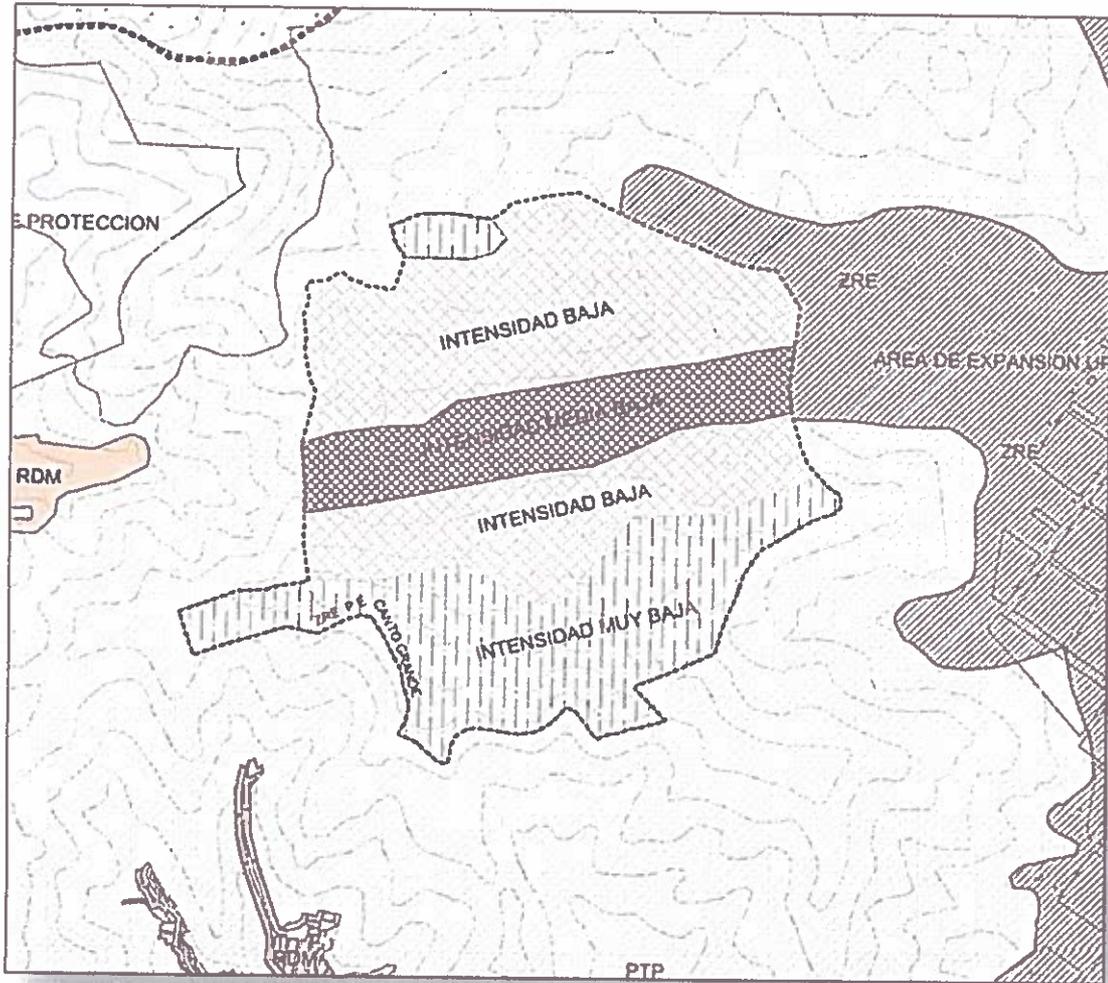


Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación – IMP

- c) **Ordenanza N° 2577-MML**, publicada el 17 de noviembre del 2023, que **"Aprueba el Plan Especifico ubicado en la quebrada Canto Grande sector El Valle, en el distrito de San Juan de Lurigancho y parte del distrito de Comas"**, la cual aprueba la modificación de los planos de zonificación aprobados por las Ordenanzas N° 1081-MML y N° 1015-MML, de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP a Zona de Reglamentación Especial – ZRE, la Reglamentación y las Normas Urbanísticas del Plan Especifico.



Imagen 10. Zonificación vigente Ord. N° 2577-MML



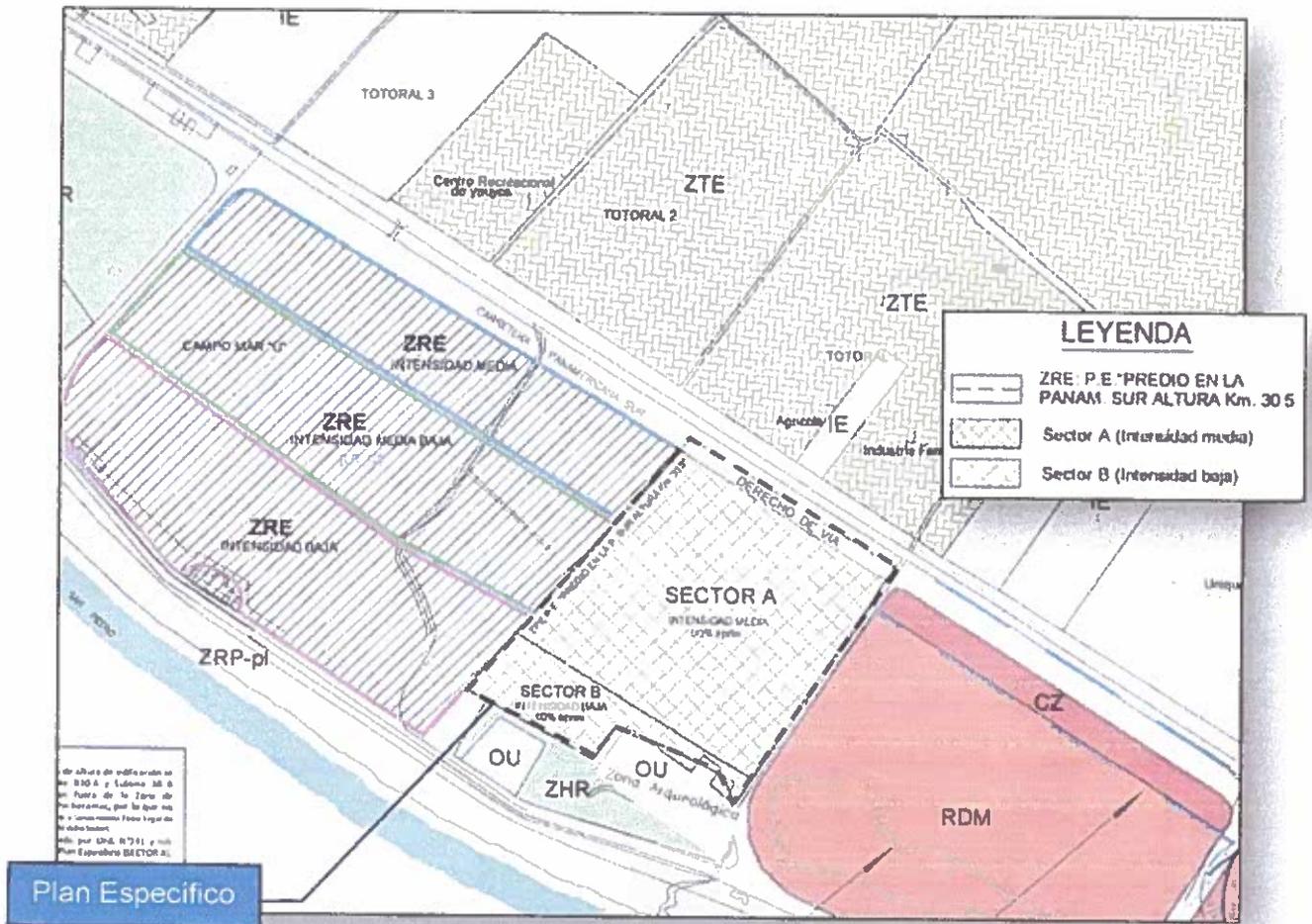
Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación – IMP

- d) **Ordenanza N° 2581-MML**, publicada en fecha 06 de diciembre del 2023, que **“Aprueba el Plan Específico: Predio Ubicado en la Carretera Panamericana Sur Altura Km. 30.5 – del ATN IV del Distrito de Lurín”**, la cual establece, aprobar un Plan Específico como Zona de Reglamentación Especial-ZRE, con sus respectivas Especificaciones Normativas y Cuadros de Resumen de Normas Urbanísticas.

RUBEN BENCO
 LOAYANEGRE SORI
 ARQUITECTO CAP 016968

 CO 15247
 CAP-RL 3573

Imagen 11. Zonificación vigente Ord. N° 2581-MML



Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación - IMP

Por lo expuesto, y conforme a las casuísticas precitadas, debemos concluir que resulta factible modificar, incorporar y/o actualizar los usos regulados en un reglamento de, que establece las normas específicas, incorporando dentro de los usos permitidos el Uso Comercial, así como los lineamientos edificatorios de acuerdo con las necesidades de la zona y respetando su entorno inmediato.

SUREN RENZO
 LOZADA BEGATORO
 ARQUITECTO CAP 016348

CO 152187
 CAP-RL 3673

37

4 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

4.1 Ámbito de intervención

El ámbito de intervención materia del presente Plan Específico se encuentra delimitado por los frentes a las **Av. Canto Grande, Av. Wiese, Av. Del Bosque y la Av. Del Parque**, constituido por los lotes Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del **Fundo Pampas de Canto Grande**, en el distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y departamento de Lima.

Imagen 12. Ubicación del Ámbito de Intervención



Fuente: Imagen Satelital, Google Earth



4.2 Extensión y Límites

El área de intervención está conformada por dos predios inscritos en las Partidas Registrales N° 43202936 y N° 43202952, como se muestra en el siguiente gráfico:

Imagen 13. Ubicación de las Partidas Registrales en el Ámbito Intervención



Fuente: Registros Públicos. Imagen Satelital Google Earth

Predio 1: Inscrito en la Partida N° 43202952, constituido por el Lote 1-F del Fundo Pampas de Canto Grande, con un área de 43,740.00 m² cuyos linderos y medidas perimétricas son como se detalla a continuación:

- Por el Norte:** Colinda con Av. Del Parque, con una línea recta de 183.00 ml.
- Por el Sur:** Colinda con Av. El Bosque, con una línea recta de 170.00 ml.
- Por la izquierda:** Colinda con el SubLote 1-D-A, con una línea recta de 243.00 ml.
- Por el fondo:** Colinda con la Av. Canto Grande, con una línea recta de 250.00 ml.

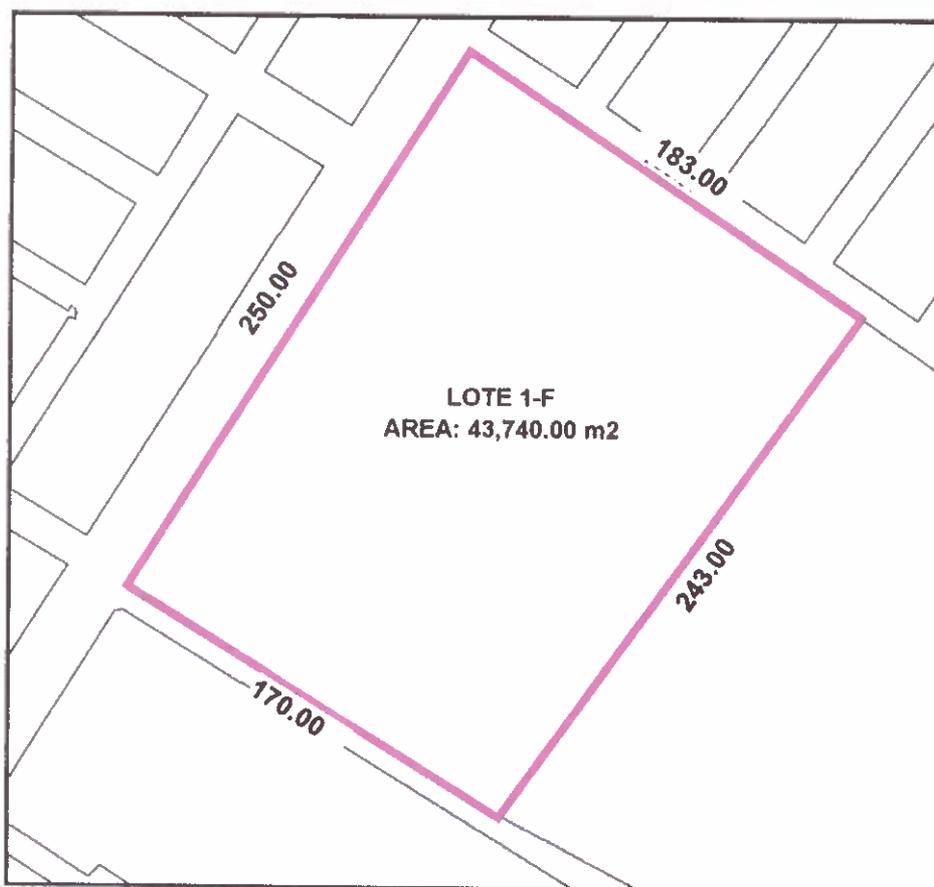
RUBEN PENTO
 LOZADA HERREBORI
 ARQUITECTO / CAP 315428

CD 152187

CAP-RL 3573

39

Imagen 14. Áreas y Medidas Perimétricas del Predio 1



Fuente: Registros Públicos

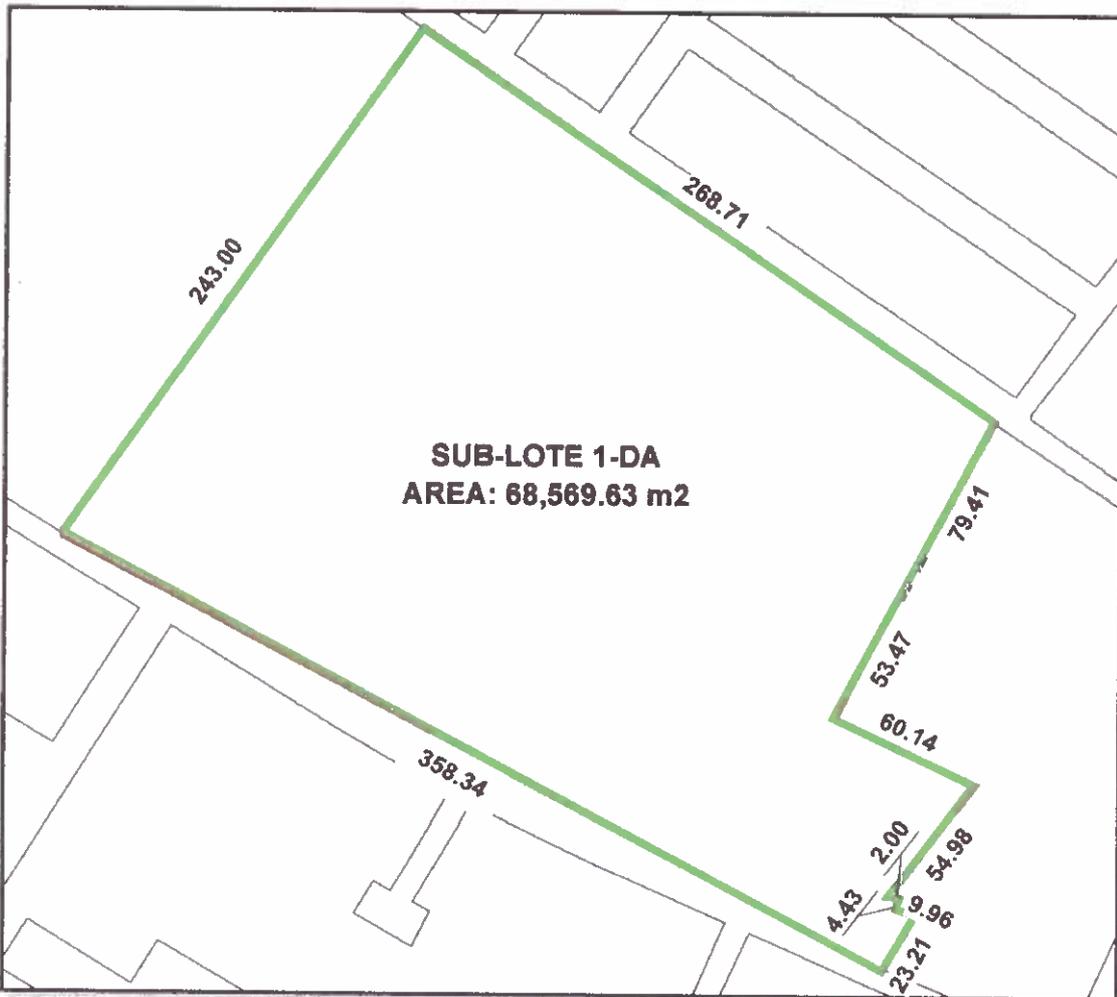
Predio 2: Inscrito en la Partida N° 43202936, constituido por el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, con un área de 68,569.63 m² cuyos linderos y medidas perimétricas son como se detalla a continuación:

- Por el frente:** Colinda con la Av. El Bosque, con una línea recta de 358.34 ml.
- Por la derecha:** Colinda con el Sub-Lote 1-D-B y el Sub-Lote 1-D-C en ocho tramos de 23.21 ml., 9.96 ml., 4.43 ml., 2.00 ml., 54.98 ml., 60.14 ml., 53.47 ml., 79.41 ml.
- Por la izquierda:** Colinda con la Unidad 1F con una línea recta de 243.00 ml.
- Por el fondo:** Colinda con Av. Del Parque, con una línea recta de 268.71 ml.

Nota: Existe una independización Provisional denominada 1-D-A-2 con un área de 2,770.40 m² a favor del Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social en la Partida N° 13784164.



Imagen 15. Áreas y Medidas Perimétricas del Predio 2



Fuente: Registros Públicos

En consecuencia, el presente estudio, se desarrollará sobre una extensión total de 112,309.63 m2 (11.23 Has.).

RUIRÉN REYGO
LOZADA DE CERRO
ARQUITECTO CAP 016488
CO. 152187
CAP-RL 3573

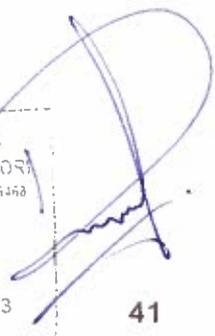
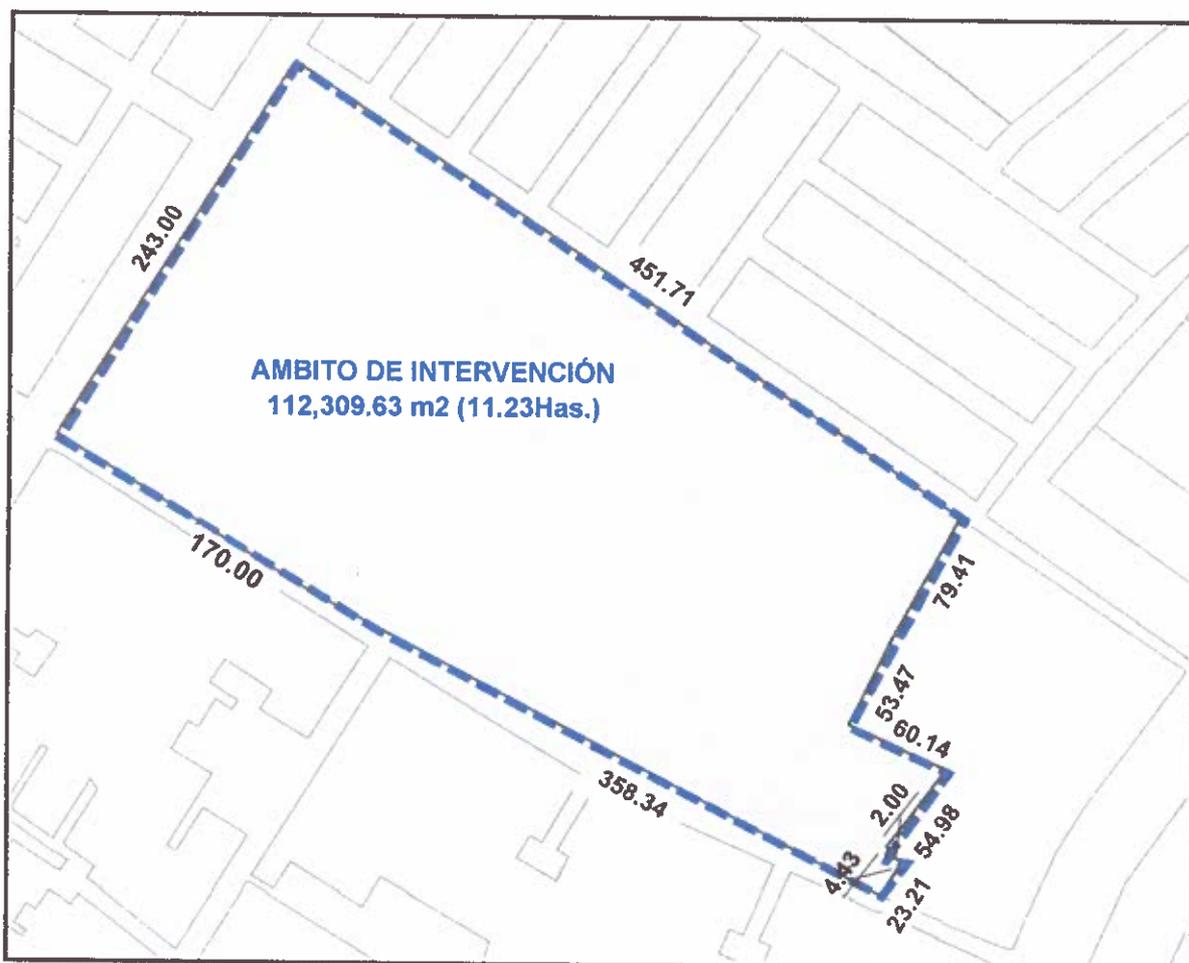


Imagen 16. Áreas y Medidas Perimétricas del Ámbito de Intervención



Fuente: Registros Públicos

4.3 Titularidad

De acuerdo al análisis de las **Partidas Registrales N° 43202936 y N° 43202952**, desarrollado en el ítem 2 del presente PLAN, se describe como **titular registral** de los predios que forman parte del área de intervención, a la empresa **INMOBILIARIA BAIRIKI S.A.C.**

RUBÉN RENZO
LOZADA DE CÉSARI
ARQUITECTO CAP 016468
CO 152187
CAP-RL 3573

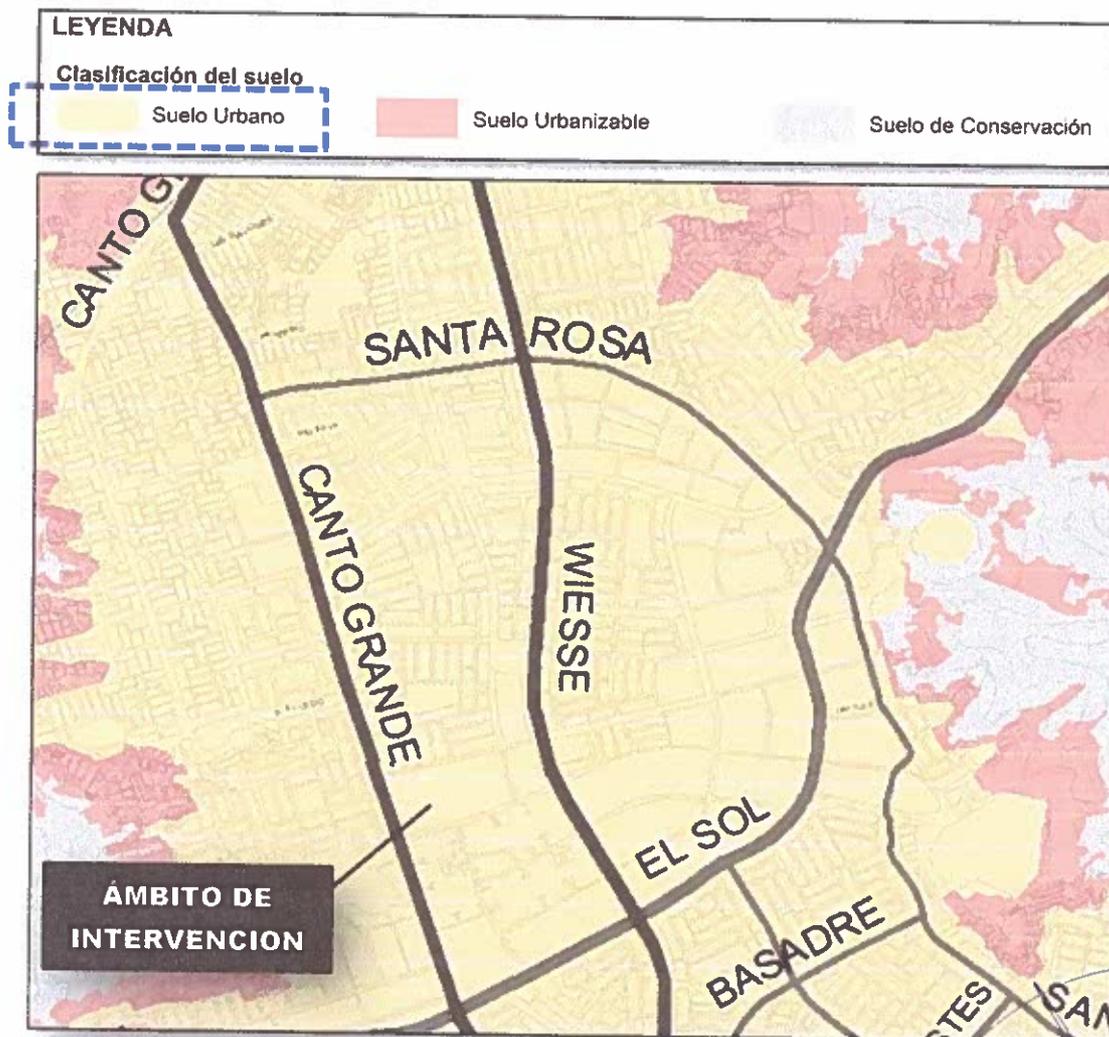
5 DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN Y SU ENTORNO

5.1 Instrumentos Normativos Vigentes

5.1.1 Clasificación de Suelo

El **ámbito de intervención**, conforme lo establecido en la **Ordenanza N° 2499-MML**, "Ordenanza que Aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040, **PLANMET 2040**", se encuentra ubicada dentro de la clasificación de SUELO URBANO, tipo de suelo, destinado para los usos urbanos de la ciudad, dentro de los Instrumentos de Planificación Urbana.

Imagen 17. Clasificación de Suelo del Ámbito de Intervención



Fuente: Ordenanza N° 2499-MML

RUBEN FENYO
 LOZANA HEGREGORI
 ARQUITECTO CAP 016003
 CD 132167
 CAP-RL 3673

Asimismo, el PLANMET 2040 aprueba los planos de Clasificación de Suelo (PG-5.1.1.) y Subclasificación del Suelo (PG-5.1.1.1), observándose que, los predios materia de análisis que forman parte del ámbito de intervención, se encuentran ubicados dentro de la clasificación de SUELO URBANO con la subclasificación de suelo **–CONSOLIDADO** – tipo de suelo donde se pueden realizar Planes Específicos, de acuerdo con el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, conforme el siguiente párrafo:

“Artículo 20.- Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

3. Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios:

a) **El Plan Específico - PE:** Para sectores que ameritan un tratamiento integral especial identificados en los Instrumentos de Planificación Urbana, y que se encuentran dentro del **suelo urbano categorizado como suelo consolidado, suelo urbano de transformación, suelo urbano en consolidación, y suelo urbanizable, así como del suelo de protección, de ser el caso”.**

Imagen 18. Clasificación de Suelo del Ámbito de Intervención (Actualizada)

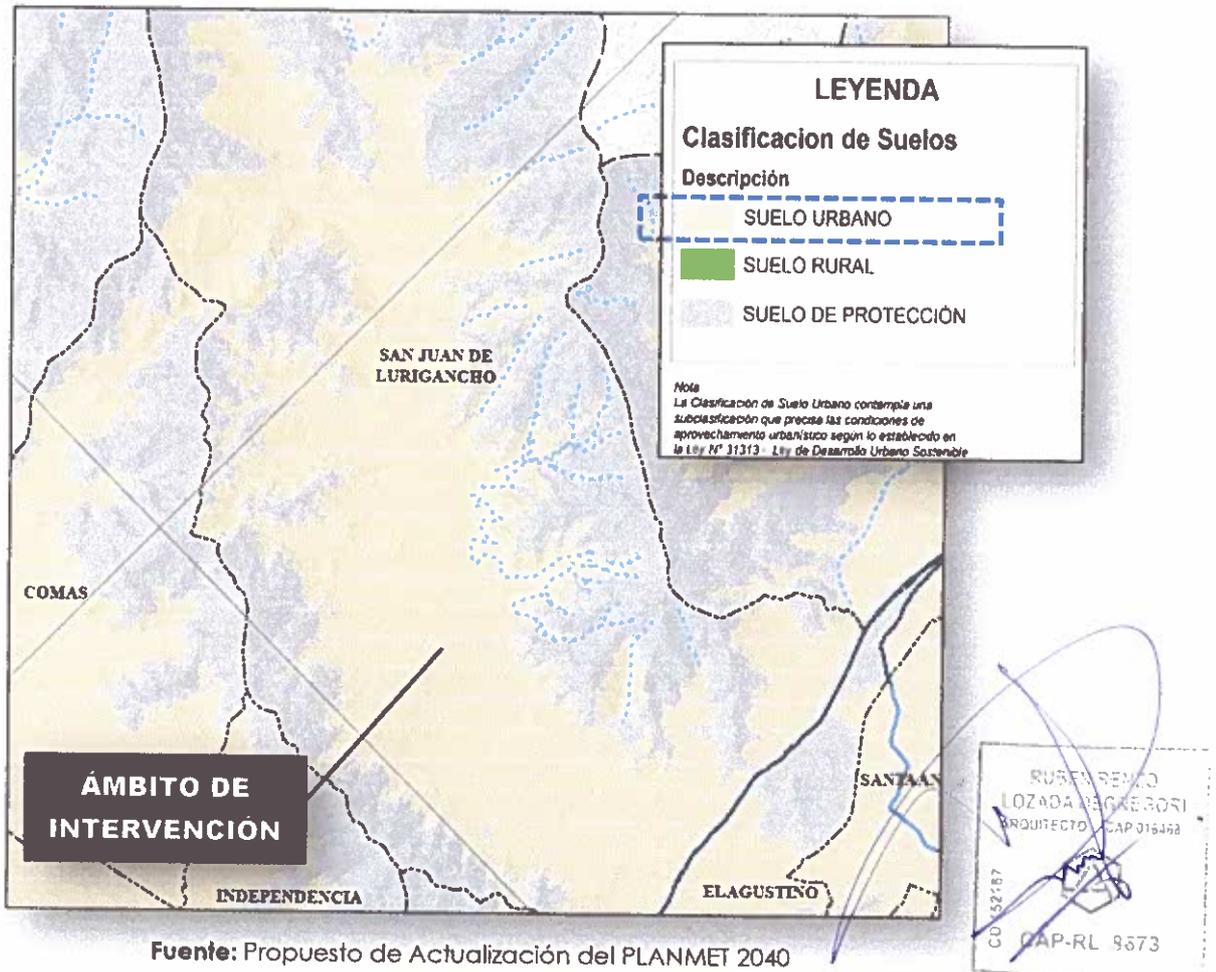
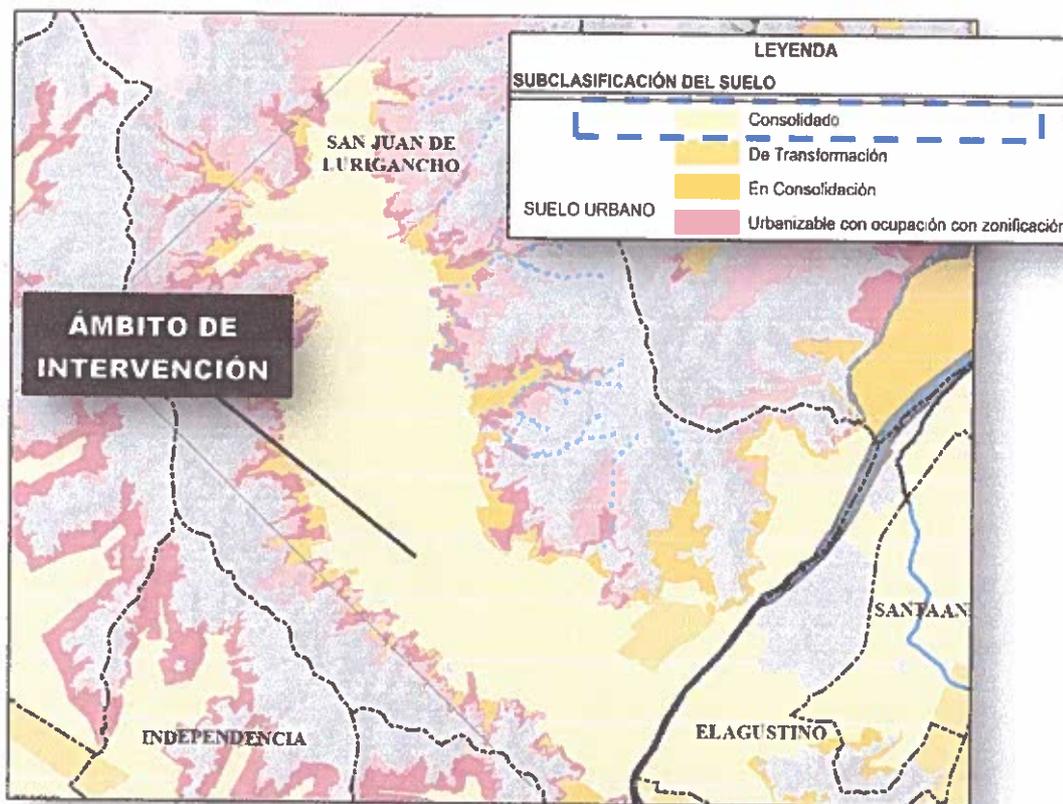


Imagen 19. Subclasificación del Ámbito de Intervención (Actualizada)



Fuente: Propuesto de Actualización del PLANMET 2040

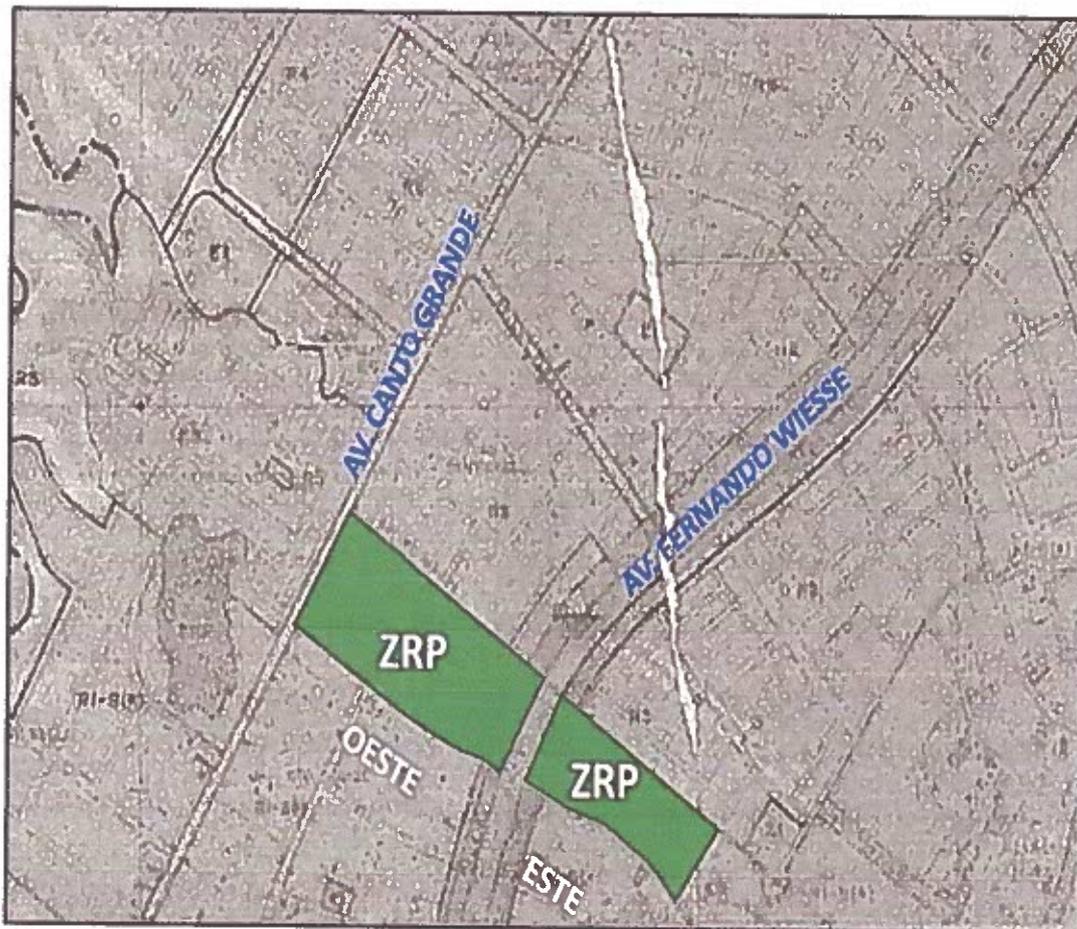
5.1.2 Zonificación y Usos Permitidos

5.1.2.1 Antecedentes de Planificación Urbana

En el tiempo, los predios que forman parte del ámbito de intervención, han ido presentando una transformación en el uso del suelo tomando en cuenta el crecimiento urbanístico del distrito en este sector de la ciudad y la planificación urbana planteada por los gobiernos de turno; en ese sentido, hemos advertido que desde el año 1980, mediante la *Resolución Suprema N° 0038-80-VC-6400*, se dispuso calificar como Zona de Recreación Pública – ZRP, a los terrenos ubicados a ambos lados de la Av. Wiese, conforme se muestra en la siguiente imagen:



Imagen 20. Zonificación del año 1980



Fuente: Plano que forma parte de la R.M. N° 0038-80-VC-6400

Por otro lado, si bien en el año 1969, con el *Decreto Supremo N° 032/69-VI* se identificaron y declararon grandes áreas urbanas de Lima Metropolitana como Parques Zonales, este no considero la declaración del Parque Zonal 14-A; es recién en el año 1986 que se declararon como "Parque Zonal 14-A" a ambas áreas (Este y Oeste) calificadas como Zona de Recreación Pública – ZRP;



Imagen 21. Zonificación del año 1986



Fuente: Plano que forma parte del D.A. N° 059-MML

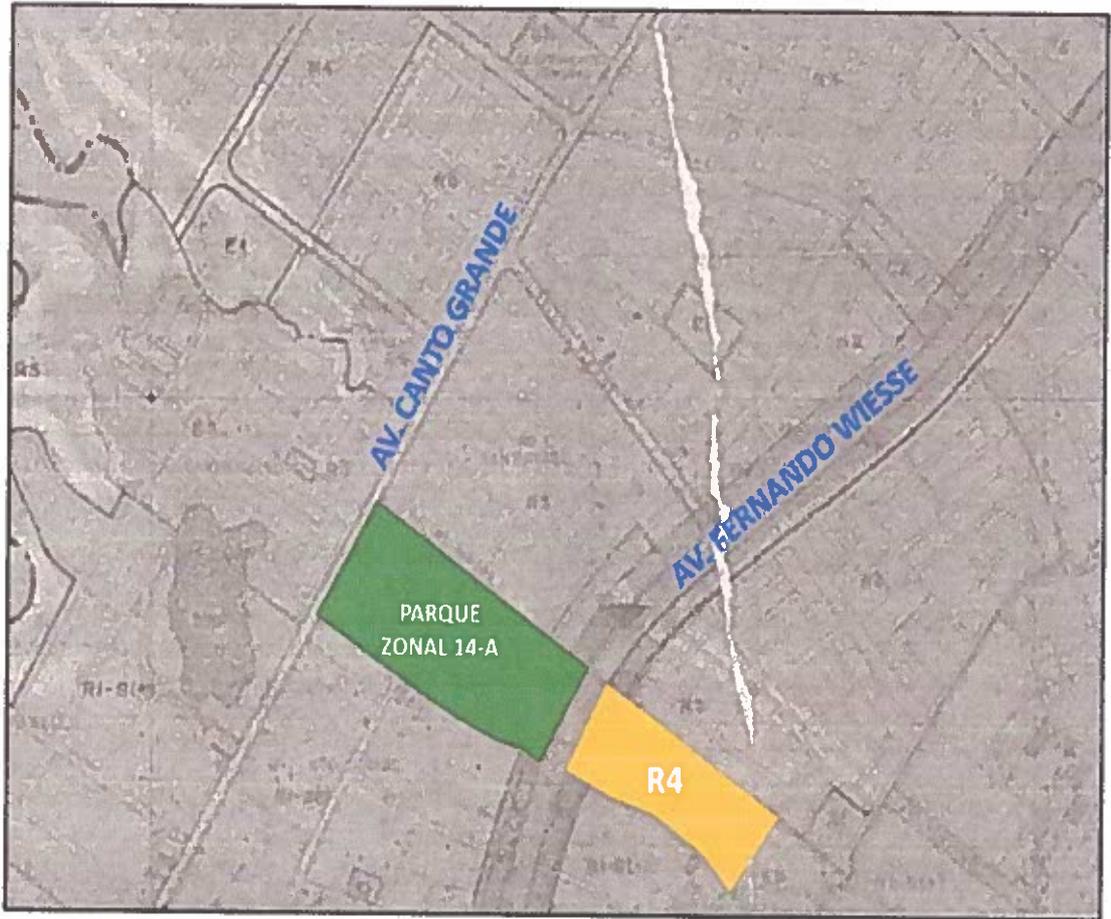
Posteriormente en fecha 10 de agosto de 1990, mediante la Resolución N° 335-90-MML-AM-SMDU, con el cual se aprueba el Reajuste de Zonificación, debido a la ocupación existente, por la inacción de los gobiernos de turno, asignan al área Este la zonificación Residencial – R4, reduciendo con ello el área destinada al Parque Zonal 14-A que sólo será para el área Oeste

RUBÉN BENITO
LOZADA VEGRE BORI
ARQUITECTO CAP 045468
CO 152187
CAP-RL 8873



47

Imagen 22. Zonificación del año 1990



Fuente: Plano que forma parte de la Resol. N° 335-90-MML-AM-SMDU

Zonificación que se ha mantenido en la Ordenanza N° 1081-MML de fecha 07 de octubre de 2007, sin que el Servicio de Parques de Lima SERPAR-LIMA, órgano competente de la administración de los Parques Zonales de Lima Metropolitana, inicie las acciones correspondientes para materializar dicha calificación.

5.1.2.2 Zonificación Vigente

El ámbito de intervención, hasta la fecha se encuentra calificada con zonificación “Zona de Recreación Pública - ZRP” (Parque Zonal N° 14-A), dentro del Área de Tratamiento Normativo I, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 1081-



MML "Ordenanza que Aprueba El Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo del Distrito de San Juan de Lurigancho, que forma parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana" y su modificatorias, como se muestra en la siguiente imagen:

Imagen 23. Zonificación vigente del Ámbito de Intervención



Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación, Ord. N° 1081-MML

Como se puede apreciar, en la imagen precedente, del Plano de Zonificación vigente y aprobado desde octubre del 2007 por la Ordenanza N° 1081-MML, la zonificación del entorno al ámbito de intervención ha tenido un crecimiento predominantemente residencial **determinándose el desarrollo comercial**



principalmente sobre los ejes viales de la Av. Canto Grande y Av. Fernando Wiesse y Av. El Sol, calificado con zonificación Comercial Zonal – CZ.

De conformidad con el Inciso 9, Numeral 117.3, Artículo 117 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, las actividades permitidas para predios calificados como "Zona de Reglamentación Pública (ZRP)" son las siguientes:

"Zona de Recreación Pública (ZRP): Área ubicada en suelo urbano y/o de protección **destinada a actividades recreativas actividad y/o pasivas como: Plazas, parques, juegos infantiles y similares."**

Además, el Artículo 8°, Numeral 1, Inciso), de la Ordenanza N° 1852-MML, Ordenanza para la Conservación y Gestión de Áreas Verdes en la Provincia de Lima.

"Parque Zonales. - Son las áreas verdes de una extensión significativa cuyo radio de servicio es superior al de un distrito, destinadas a satisfacer necesidades de recreación activa y pasiva de una zona metropolitana, así como proveer servicios ambientales, y pueden contar con instalaciones e infraestructura como juegos infantiles, locales de espectáculos, centros de deporte, centros culturales, zonas de campamento, entre otras.

Sin embargo, a lo largo de los años la inacción de los Gobiernos Provinciales y Distritales **no ha permitido el desarrollo de ningún proyecto recreacional**, que haya permitido la consolidación de este sector de la ciudad como Zona de Recreación Pública ni como Parque Zonal 14-A; por otro lado, en ningún momento Municipalidad Metropolitana de Lima inició alguna acción que



podiera cambiar la condición de propiedad privada a los predios que forman parte del ámbito de intervención.

Asimismo, esta inacción se refleja en el **Informe N° 019-2018/SERPAR/SG/SGEP/LRCH**, de fecha 13/06/2018, emitido por el Servicio de Parques de Lima – SERPAR LIMA, la cual señala que el ámbito de intervención calificada como Parque Zonal 14-A, **no se encuentra en la relación de Parques Zonales que administra dicha entidad y que tampoco están dentro de los planes de desarrollo del SERPAR LIMA**, excediendo los plazos máximos (10 años), establecido por Ley, para la ejecución de los planes urbanos.

5.1.3 Sistema Vial

El ámbito de intervención se encuentra circunscrita por las **vías del Sistema Vial Metropolitano de Lima Metropolitana denominadas Av. Canto Grande y Av. Fernando Wiesse, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 2343-MML y sus modificatorias, y por dos vías locales denominadas Av. Del Parque y Av. El Bosque.**

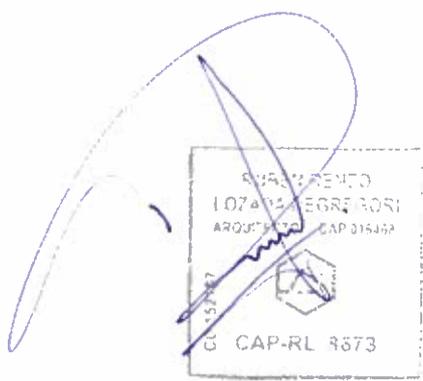


Imagen 24. Vías circunscritas al Ámbito de Intervención



Fuente: Imagen Satelital, Google Earth y Ordenanza N° 2343-MML

Respecto a las vías metropolitanas antes descritas tenemos:

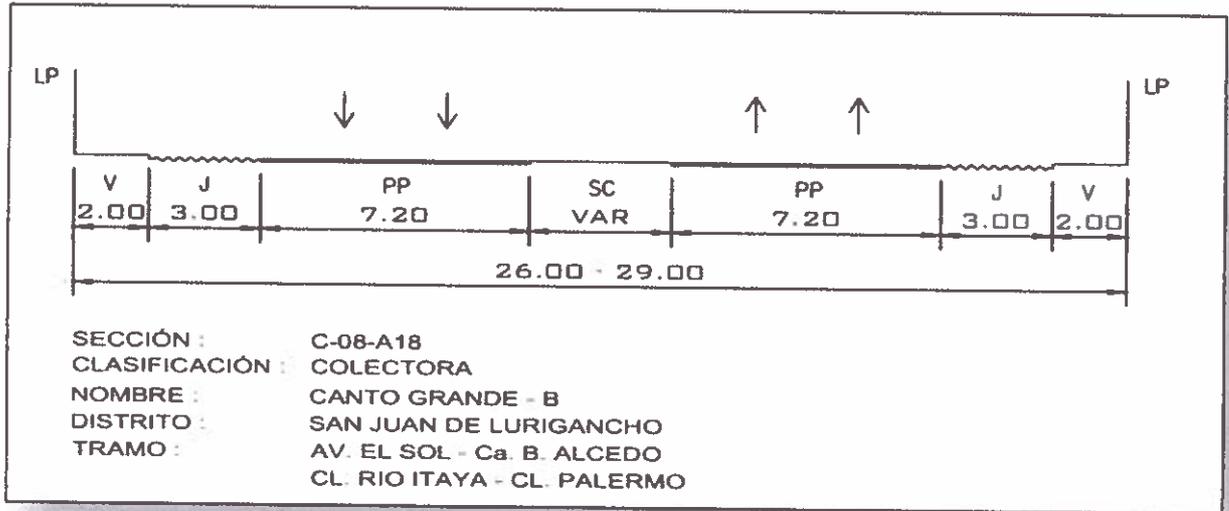
- **La Av. Canto Grande**, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 2343-MML, se encuentra clasificada como **Vía Colectora denominada Canto Grande – B, de sección C-08-A18** de 26.00 – 29.00 ml. en los tramos: Av. El Sol – Ca. B. Alcedo y Cl. Río Itaya – Cl. Palermo.

Conforme lo establecido en la Ordenanza N° 341-MML, sobre la definición de Vías Colectoras indica que: *“Son aquellas vías que tiene por función llevar el tránsito desde un sector urbano hacia las vías Arteriales y/o vías Expresas. Sirven por ello también a una buena proporción de tránsito de paso”.*

[Handwritten signature in blue ink]

MARENSENDO
 LOZANO REGREÑORI
 ARQUITECTO CAP 01649
 CAP-RL 8673

Imagen 25. Sección Vial de Canto Grande - B

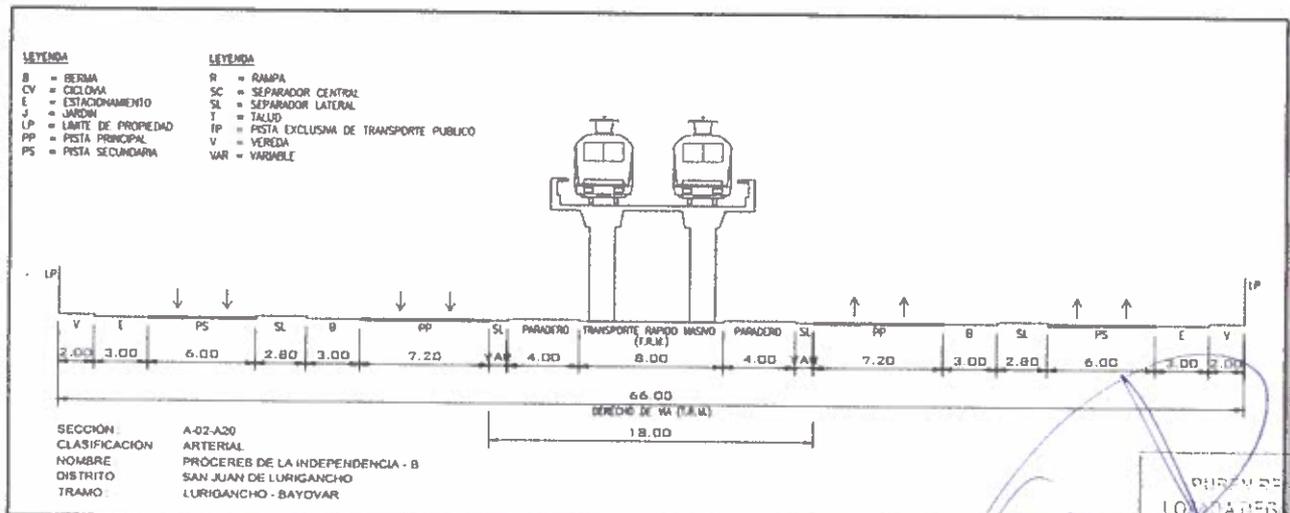


Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación - IMP

- **La Av. Fernando Wiese**, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 2343-MML, esta vía se encuentra clasificada como **Vía Arterial denominada Próceres de la Independencia - B, de sección A-02-A20** de 66.00 ml. en el tramo: Lurigancho – Bayovar.

Conforme lo establecido en la Ordenanza N° 341-MML, sobre la definición de Vías Arteriales indica que: *"Son aquellas vías que también llevan apreciables volúmenes de tránsito entre áreas principales de generación de tránsito y a velocidades medias de circulación."*

Imagen 26. Sección Vial de Proceres de la Independencia - B



Fuente: Imagen Satelital, Google Earth y Ordenanza N° 2343-MML



En ese sentido, las vías metropolitanas que circunscriben al predio están consideradas como ejes articuladores del distrito de San Juan de Lurigancho, ya que su función principal es la de articular transversal y longitudinalmente con los anillos viales del ámbito urbano de esta parte de la ciudad, conectando el ámbito de intervención con otros distritos aledaños de la ciudad de Lima.

Asimismo, respecto a las vías locales denominadas Av. Del Parque y Av. El Bosque, colindantes al ámbito de intervención, presentan buen servicio vial y se encuentran integradas vialmente a la trama urbana existente, con salida inmediata a las vías metropolitanas Av. Canto Grande y Fernando Wiesse.

En ese sentido, encontrándose el ámbito de intervención del Plan Específico, articulada a su entorno urbano existente, es que resulta es factible desarrollar usos diferentes al asignado desde 1980 como Zona de Recreación Pública – ZRP y posteriormente en el año 1986 como Parque Zonal – ZRP-PZ 14A, sin alterar el crecimiento urbano ordenado de este sector del distrito de San Juan de Lurigancho.

5.2 Caracterización Socio – Económica

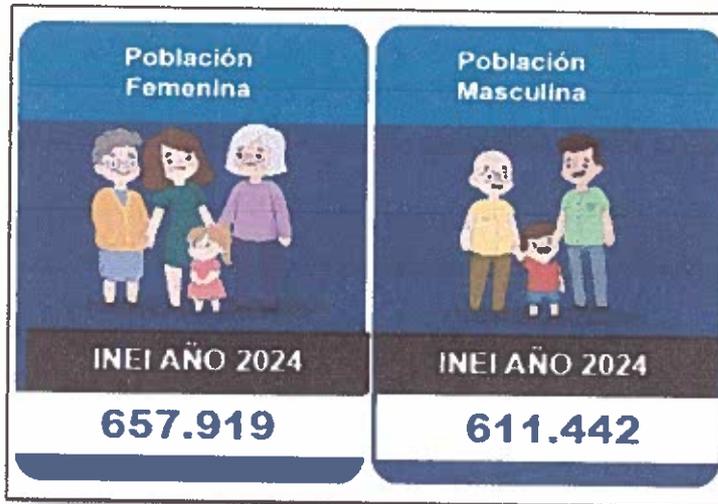
5.2.1 Población

El Repositorio Único Nacional de Información en Salud – REUNIS, del Ministerio de Salud, disponible en la página web del citado ministerio, informa que al año 2024, el distrito de San Juan de Lurigancho contará con una población total de 1'269,361 habitantes, lo cual representará el 12.3% de la población de Lima Metropolitana, por lo que este distrito, seguirá siendo el más poblado de Lima, según datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI al 2024.



Por otro lado, del total de la población del distrito de San Juan de Lurigancho, 657,919 (51.83%) corresponden a la población femenina y 611,442 (48.17%) corresponden a la población masculina.

Imagen 27. Población del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2023

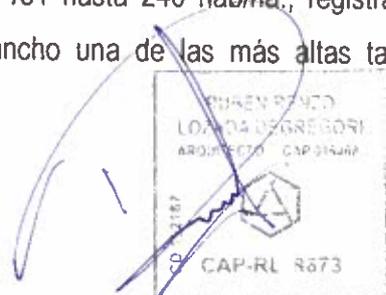


Fuente: Repositorio Único Nacional de Información en Salud - REUNIS

En ese sentido, debido a que el aumento de la población urbana del distrito San Juan de Lurigancho ha generado un crecimiento urbano desordenado, se propone, el presente Plan Específico, con la finalidad, de organizar la ocupación y el uso del suelo del ámbito de intervención, constituido por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Ca. El Parque, que permitirá impulsar el desarrollo ordenado y sostenible en esta parte de la ciudad.

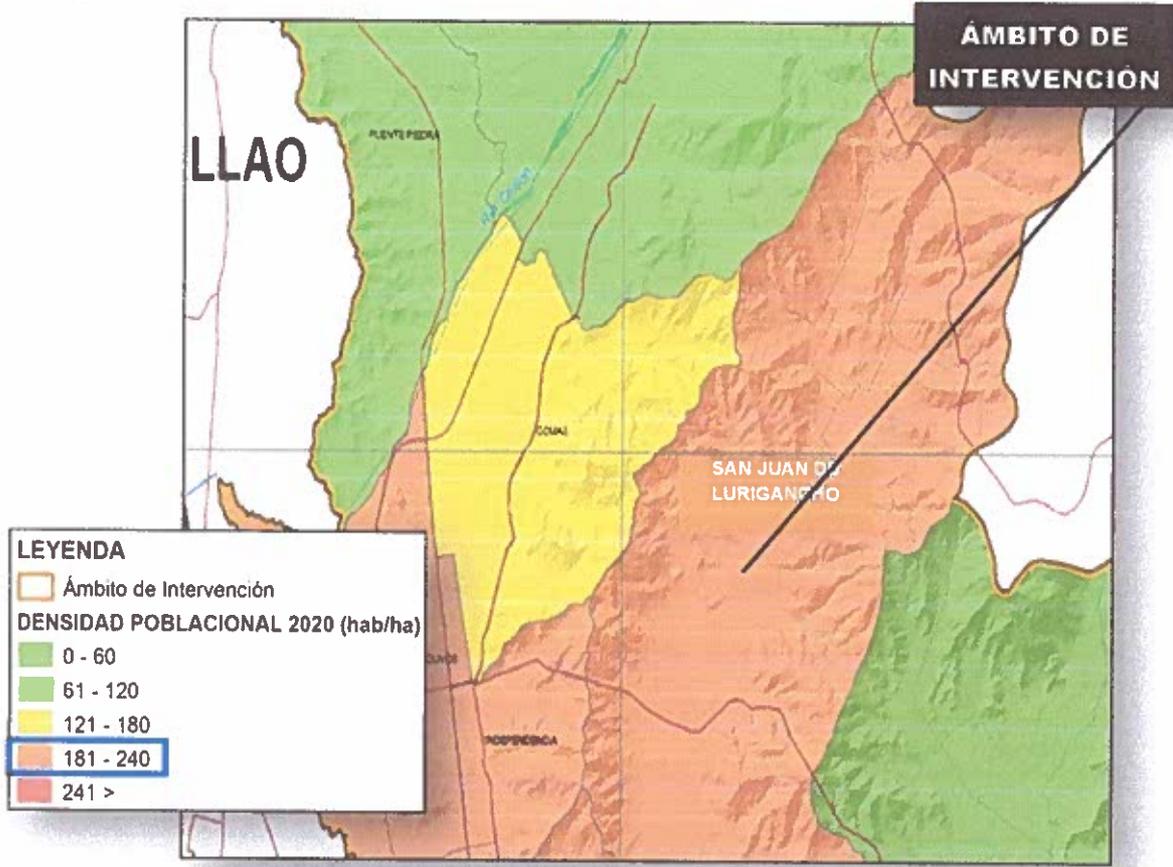
5.2.2 Densidad poblacional

De acuerdo con la información obtenida del Mapa de Densidad Poblacional de la etapa de diagnóstico del PLANMET 2040, se observa, que la densidad poblacional al año 2020, del ámbito de intervención y su entorno inmediato, oscila entre 181 hasta 240 hab/ha., registrando el distrito de San Juan de Lurigancho una de las más altas tasas de



densidad poblacional de la ciudad de Lima, lo que representa una oportunidad de desarrollo de negocios, que permita a empresas diversas, invertir en este distrito y mejorar la calidad urbanística de la zona, siendo posible el desarrollo de la propuesta planteada.

Imagen 28. Densidad Poblacional del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2020



Fuente: Plano de Diagnostico – PLANMET 2040

5.2.3 Estrato Socio – Económico

De acuerdo con la estadística más reciente obtenida del Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI del año 2020, los estratos socioeconómicos de la población residente, en el entorno inmediato al ámbito de intervención predominante, son: bajo, medio bajo y medio. Esta situación podría revertirse si se impulsan las actividades comerciales formales, generando puestos de trabajo para la población residente del distrito.

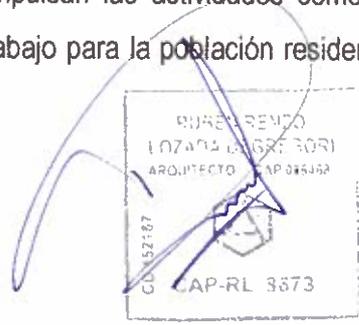
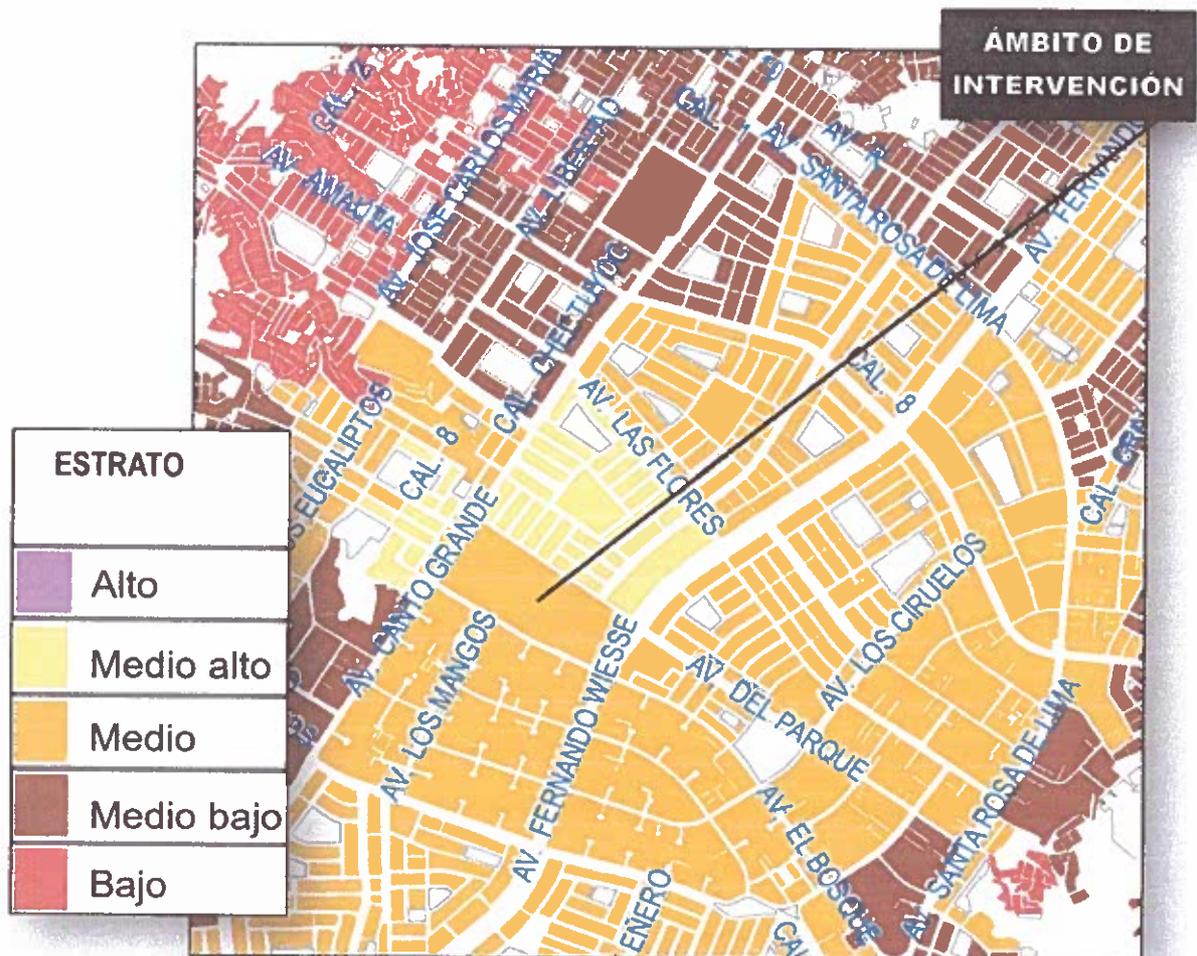


Imagen 29. Estrato Socio – Económico del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2020



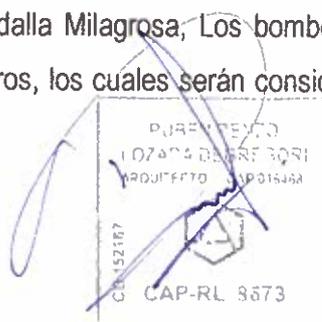
Fuente: Plano de Diagnostico – PLANMET 2040

5.3 Caracterización Físico – Territorial

5.3.1 Usos Actuales del Suelo del Ámbito de Intervención

Del levantamiento de información, sobre los usos de suelo del ámbito de intervención, se ha identificado, que gran parte de esta área se encuentra cercada y no viene siendo ocupada ni cuenta con área verde alguna.

Cabe indicar que existen ocupaciones como: la Iglesia Inmaculada Concepción, el Puesto de Salud Medalla Milagrosa, Los bomberos de Canto Grande y dos locales de terceros, los cuales serán considerados



en el desarrollo del proyecto a ejecutarse en el momento que se cuente con las normas urbanísticas aprobadas mediante el presente Plan Especifico que permita su formalización.

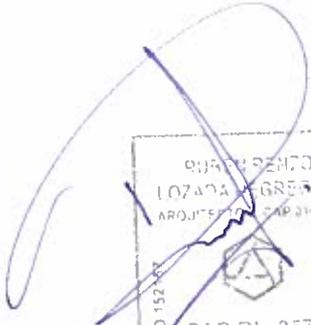
Imagen 30. Usos de Suelo del Ámbito de Intervención



ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

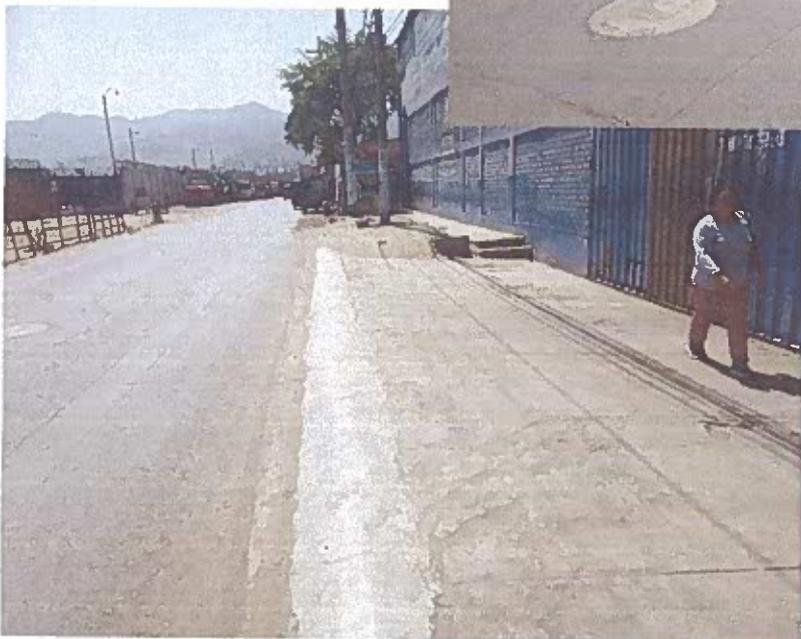
- 1** Iglesia Inmaculada
- 2** Puesto de Salud Medalla
- 3** Estación de Bomberos de SJL
- 4** Otras Entidades del Estado

Fuente: Propia, Google Earth


 PUERTO RICO
 LOZADA GREGORIO
 ARQUITECTO CAP 215448

 CD 152-07
 CAP-RL 3573

Imagen 31. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Bosque



Fuente: Propia

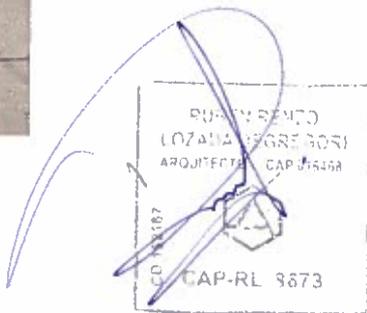
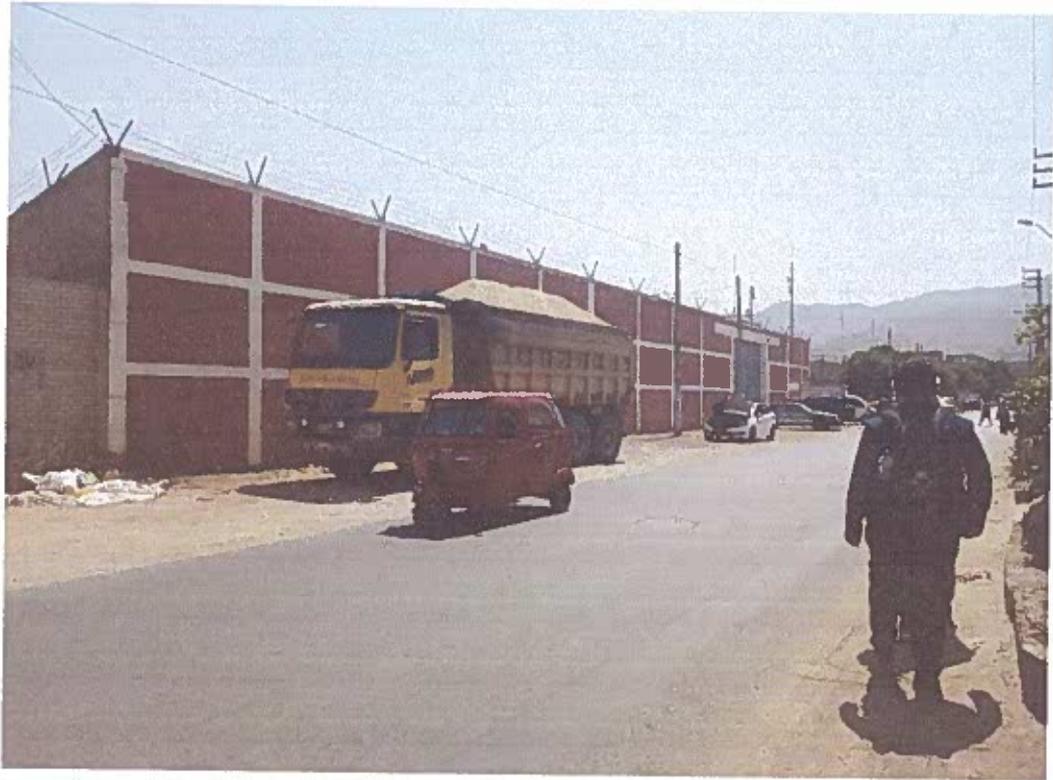


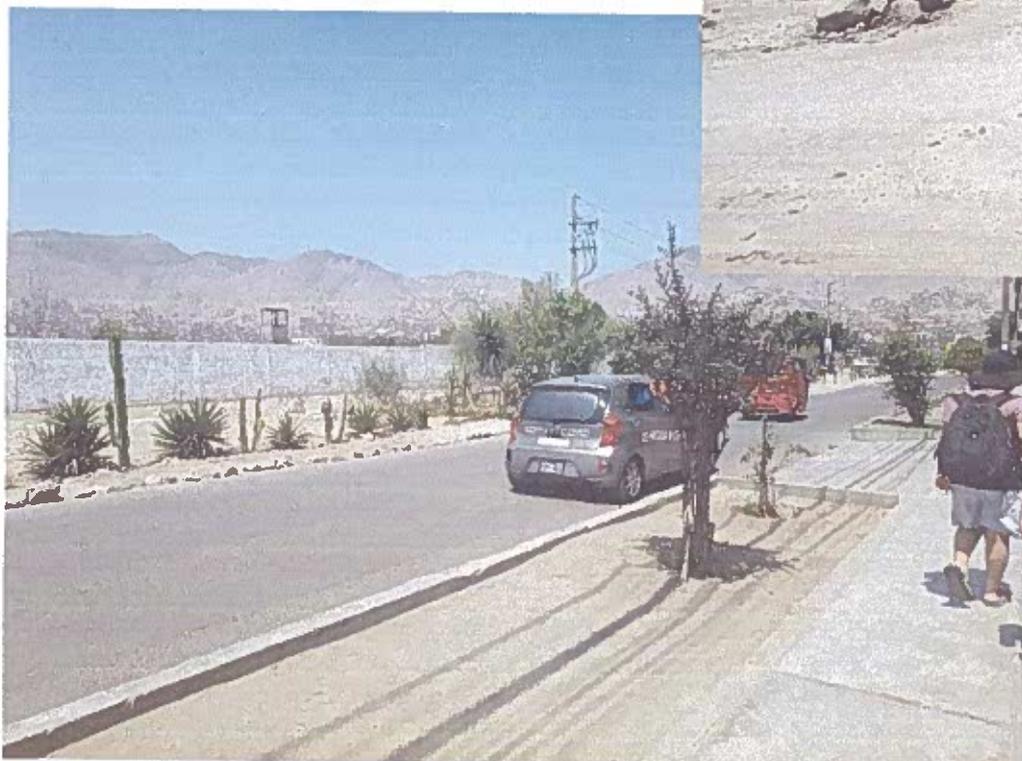
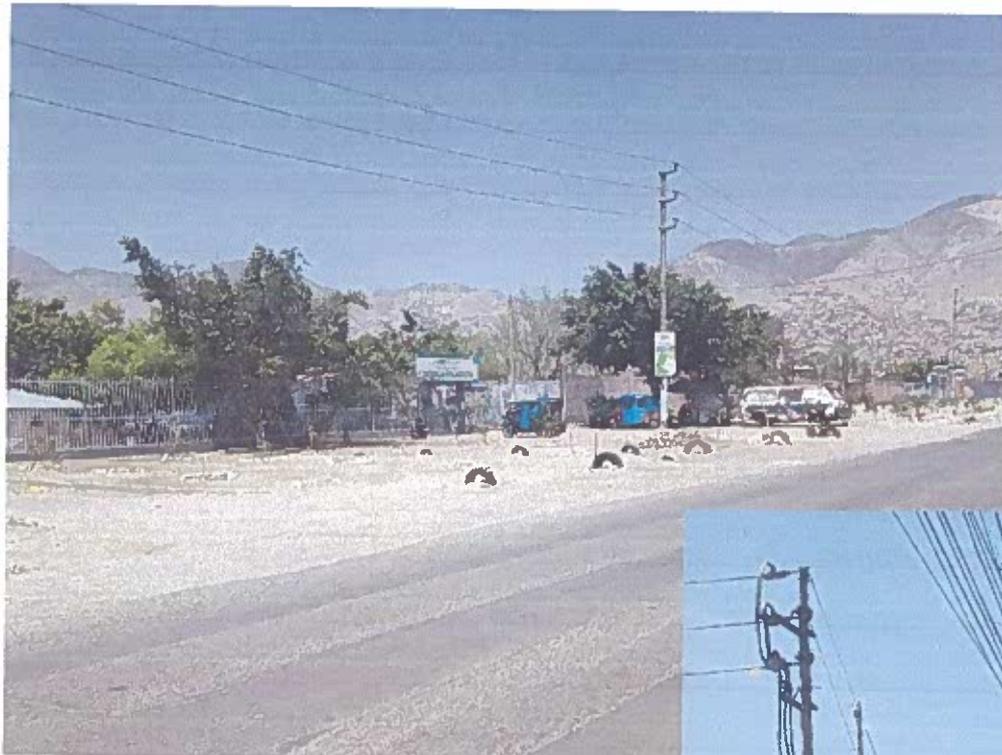
Imagen 32. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Bosque



Fuente: Propia



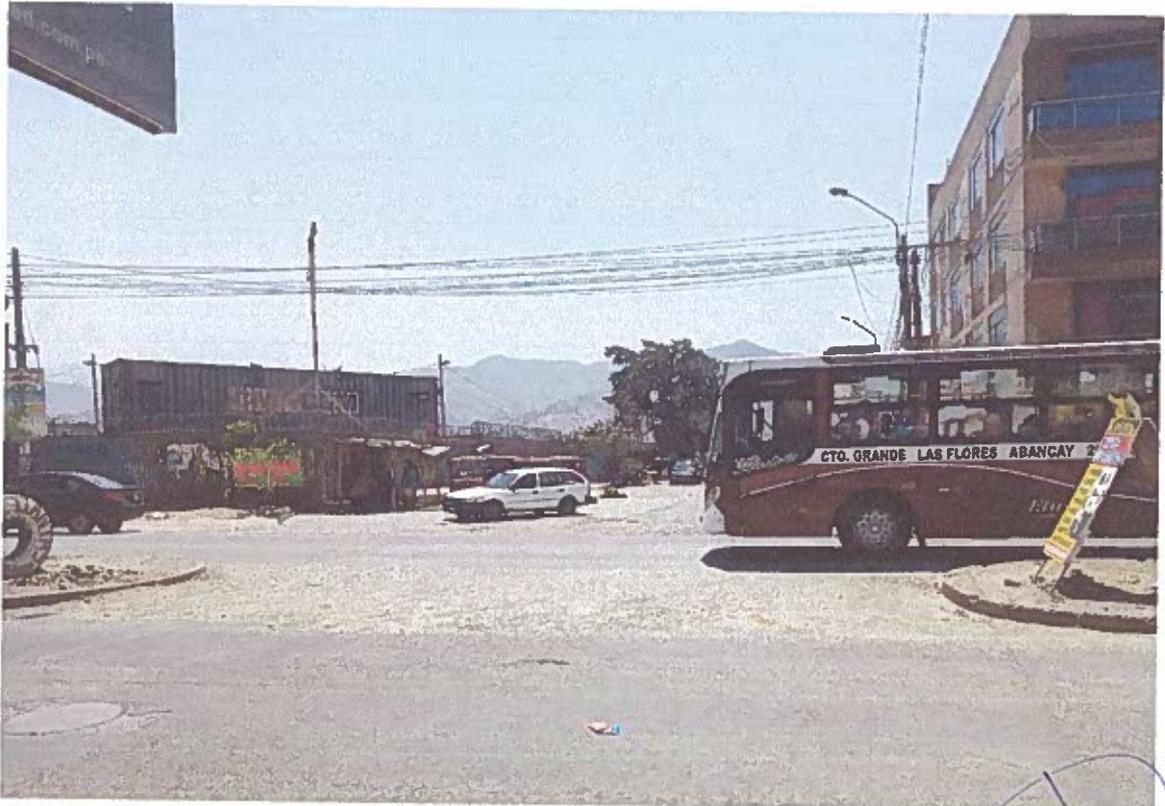
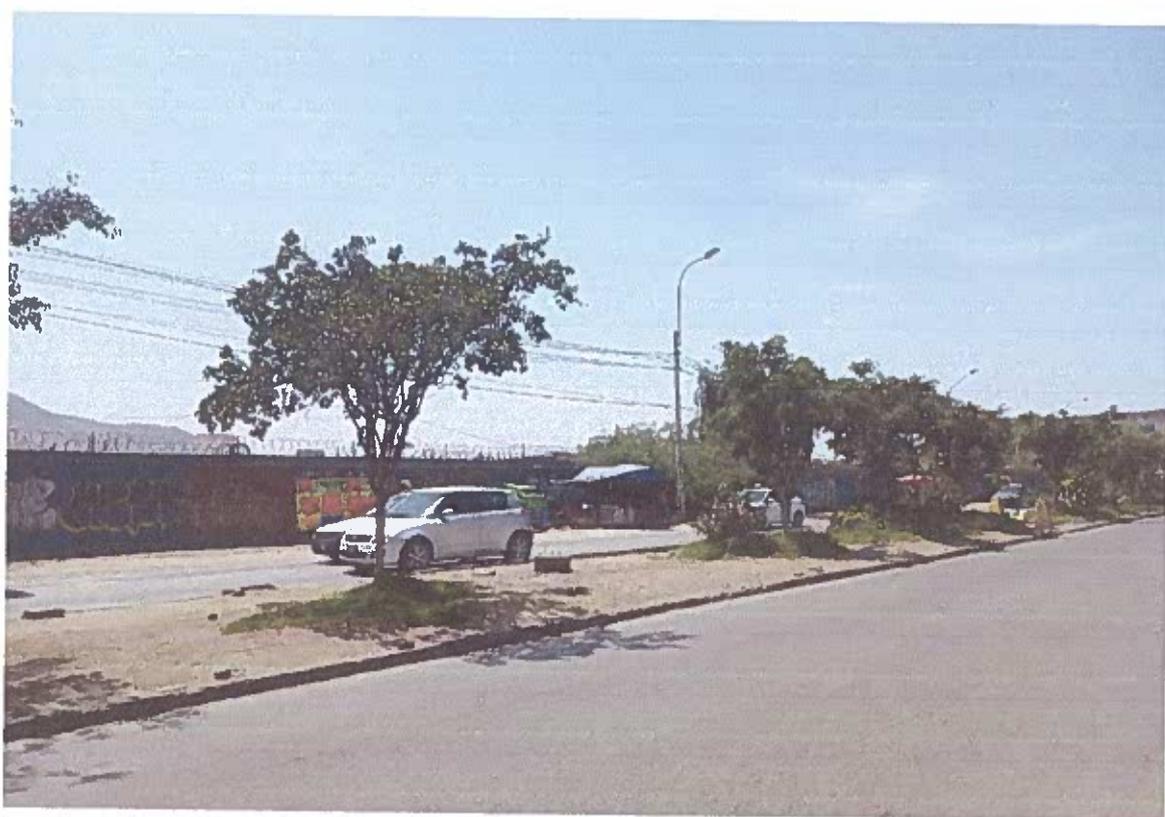
Imagen 33. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Parque



Fuente: Propia



Imagen 34. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. Canto Grande



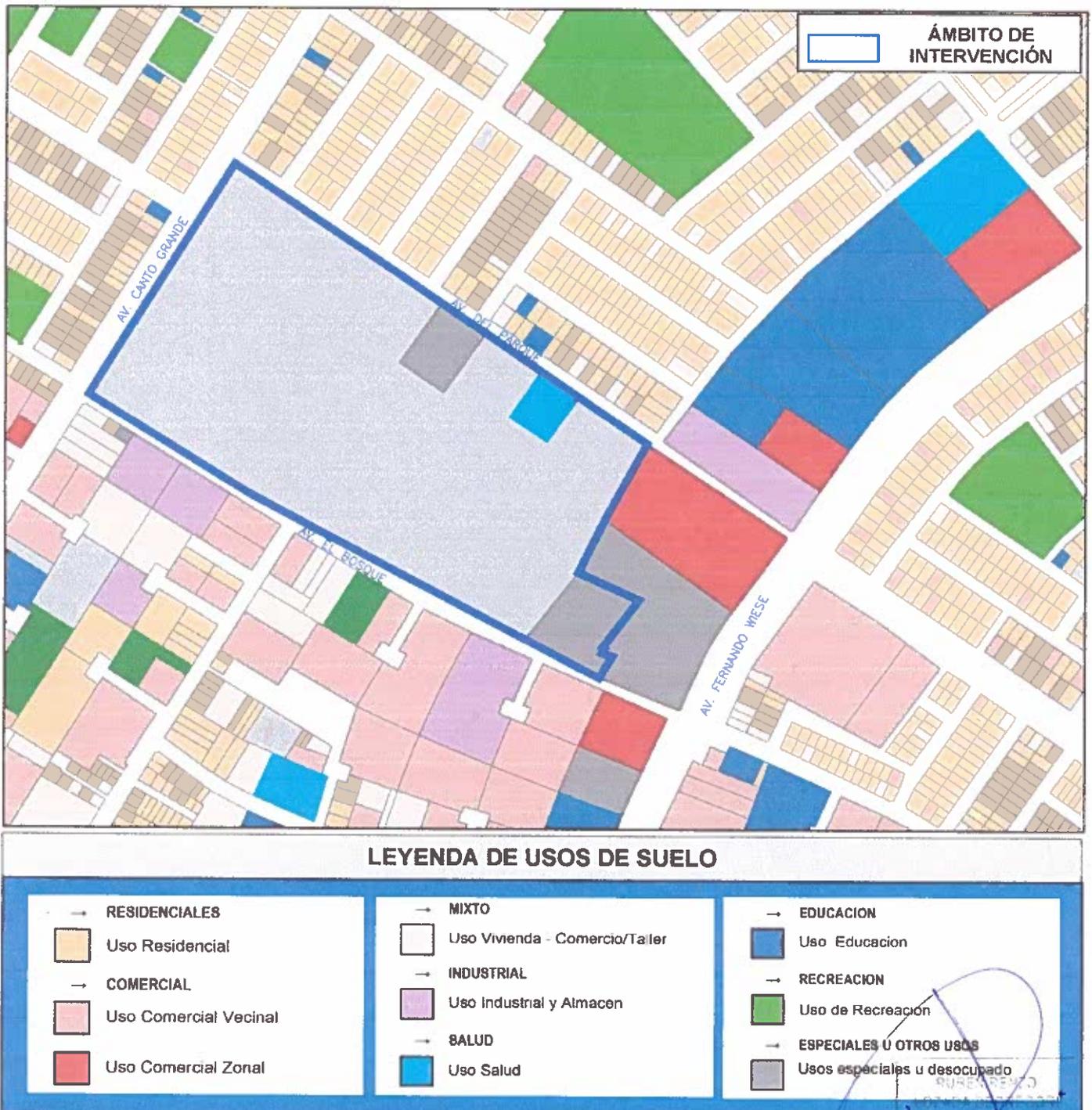
Fuente: Propia

BUREAU DE
LOZADA DEGRANDI
ARQUITECTOS CAP-RL 3573
CO-145181
CAP-RL 3573

5.3.2 Usos Actuales del Suelo del Entorno Inmediato

En el entorno inmediato al ámbito de intervención, se vienen desarrollando actividades Residenciales, Comerciales, Industriales y de Almacenes, así como actividades de recreación activa, **predominando en este sector el uso de suelo comercial y residencial**, como se muestra en el siguiente gráfico:

Imagen 35. Usos de Suelo del Ámbito de Intervención



Fuente: Propia

52187

83

CAP-RL 3673

Respecto a los usos de suelo en el ámbito de intervención, se tiene lo siguiente:

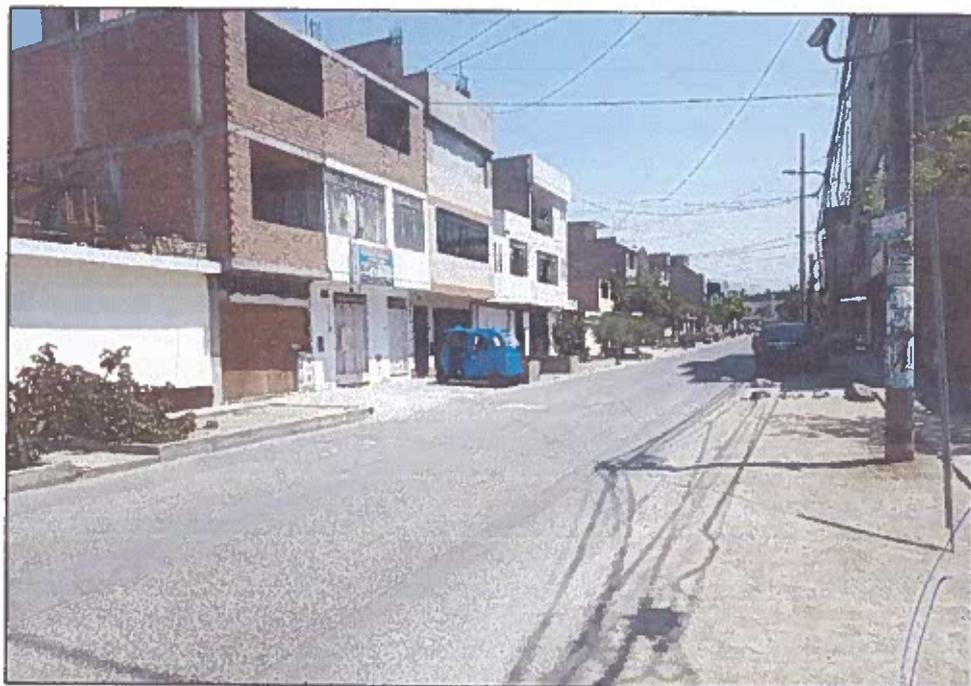
- **En el uso residencial**, existen preferentemente edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares y multifamiliares de baja densidad.

Imagen 36. Vista de las actividades residenciales frente a la Av. Republica de Polonia



Fuente: Propia

Imagen 37. Vista de las actividades residenciales frente a la Calle Mariscal Antonio José de Sucre



Fuente: Propia



Imagen 38. Vista de las actividades residenciales frente a la Calle Simón Bolívar



Fuente: Propia

Imagen 39. Vista de las actividades residenciales frente a la Calle San Martín



Fuente: Propia



- En el uso comercial, existen actividades comerciales y de servicios, destinadas a: Lavado de Autos, Ferreterías, Venta de Vidrios, Venta de Artículos para el Hogar, Tiendas de Autoservicios, Bodegas, Restaurantes, Peluquerías, Panadería, Pastelería, Lavandería, Grifos, Farmacias y oficinas.

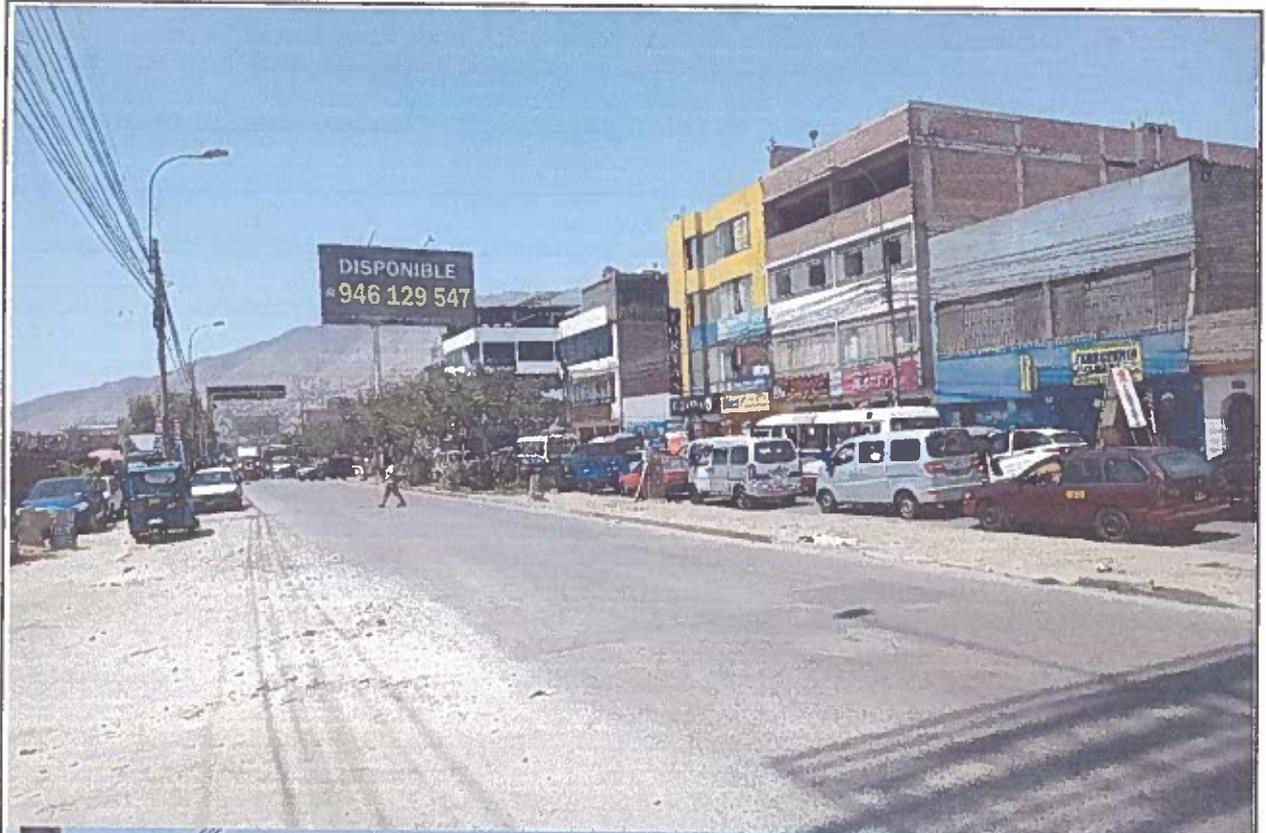
Imagen 40. Vista de las actividades comerciales frente a la Av. El Bosque



Fuente: Propia



Imagen 41. Vista de las actividades comerciales frente a la Av. Canto Grande



Fuente: Propia



Imagen 42. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. El Bosque con Av. Próceres de la Independencia



Fuente: Propia

DISEÑO DE UNO
LOZADA YERRE GORI
ARQUITECTOS CAPDIABRE
CD 52187
CAP-RL 3573

Imagen 43. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. Del Parque con Av. Fernando Wiesse



Fuente: Propia

Imagen 44. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. Fernando Wiesse con Av. Las Flores



Fuente: Propia

PROYECTO
LOZADA NEGRE TORI
ARQUITECTO: CAPOINSA
CD 152187
CAP-RL 3673

69

- **En el uso industrial**, existen establecimiento generalmente destinado a fábricas y grandes almacenes, dedicados a la obtención y transformación de las materias primas, así como a su envasado, almacenaje, transporte y distribución.

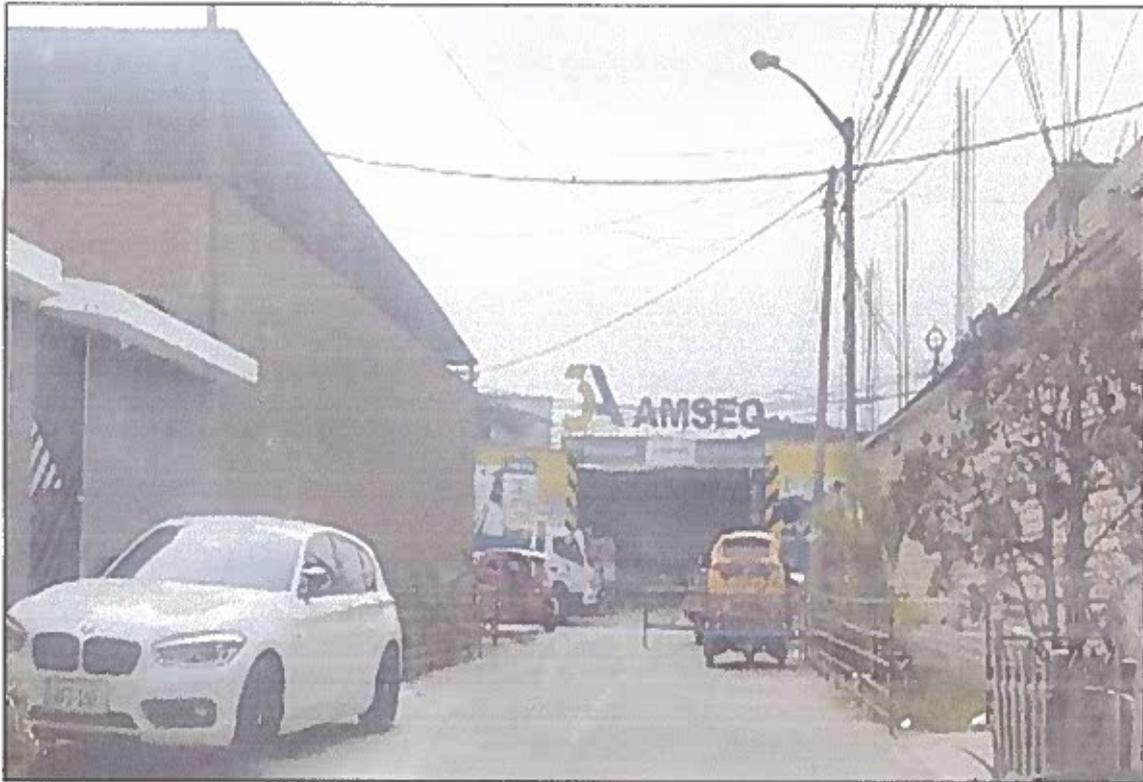
Imagen 45. Vista de las fachadas de los almacenes de chatarra frente a la Av. El Bosque



Fuente: Propia

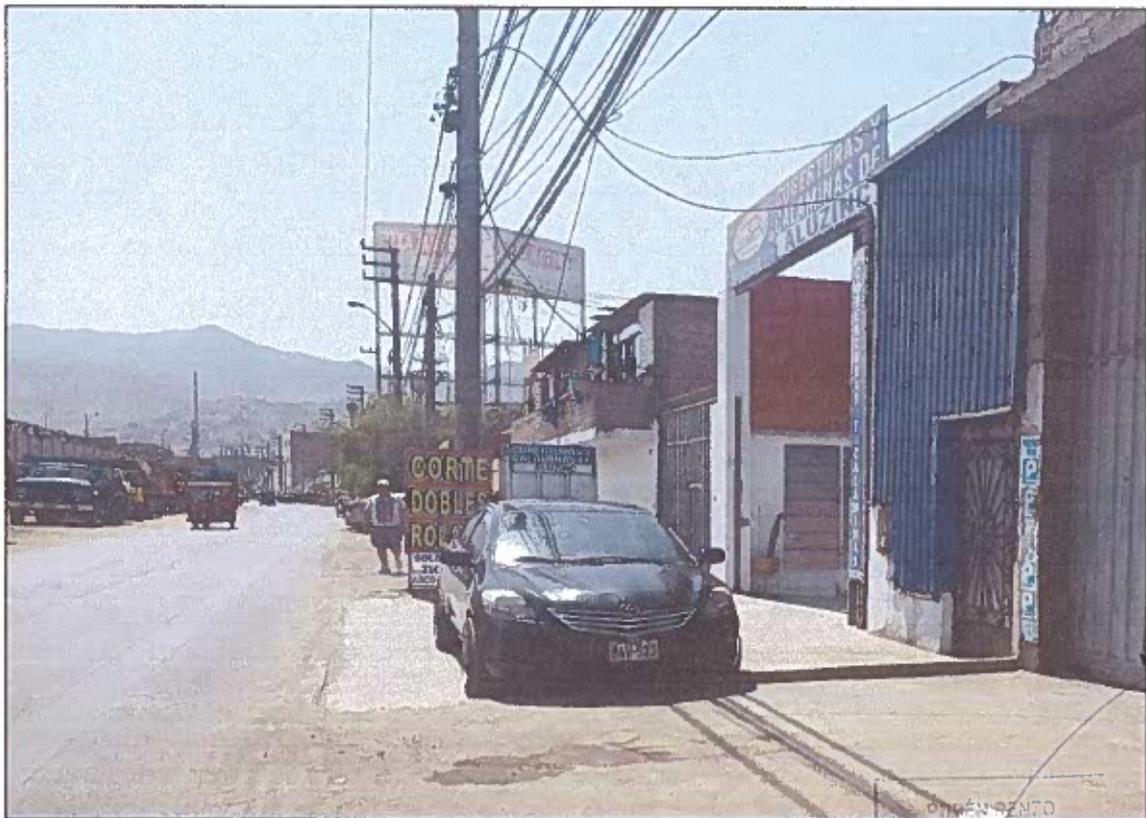
PIKEN REVCO
LOZADA DESEBORI
ARQUITECTO / CAP 016119
CD 152187
CAP-RL 3673

Imagen 46. Vista de la fachada de la distribuidora de acero frente a la Av. Los Mangos



Fuente: Propia

Imagen 47. Vista de distribuidora de acero frente a la Av. El Bosque



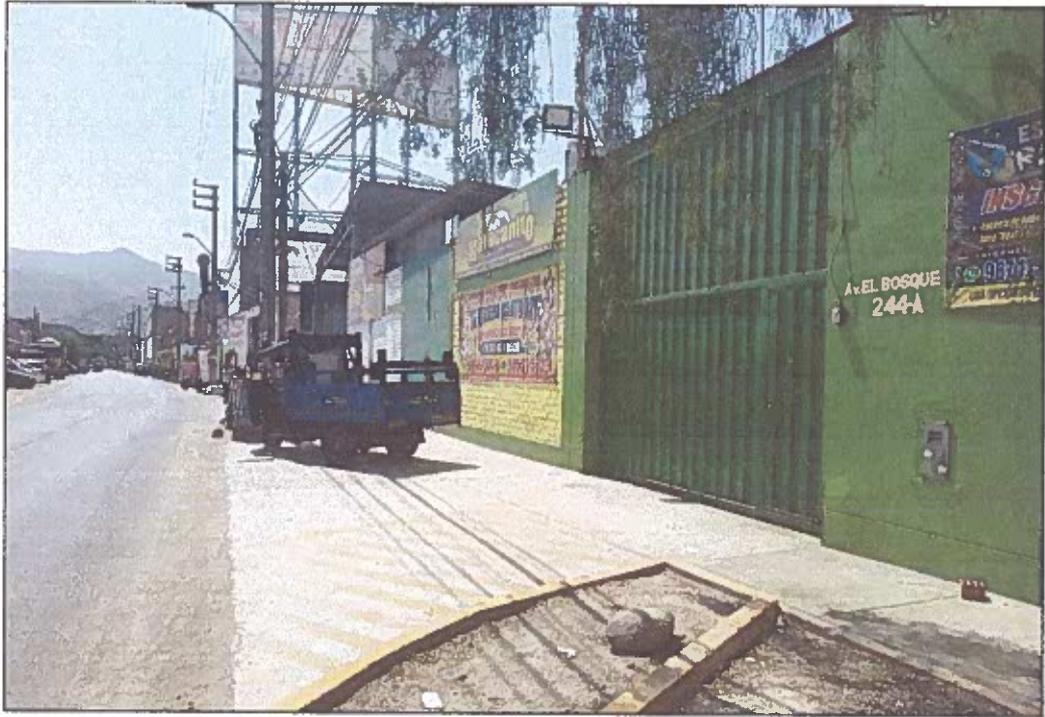
Fuente: Propia

OTMÉNSENTO
LOZADA GREGORI
ARQUITECTOS CAP 016 64
CD 152167
CAP-RL 3673

71

- En el uso recreación activa, existen establecimientos dedicados a canchas deportivas.

Imagen 48. Vista de la fachada de la Cancha Deportiva "Maracanito" frente a la Av. El Bosque



Fuente: Propia

Imagen 49. Vista de la Cancha Deportiva "Bella Durmiente" ubicada frente a la Av. Canto Grande



Fuente: Propia

RUBEN BENZO
LOZARA GONZALEZ
ARQUITECTO CAP 01637
CD 452187
CAP-RL 3573

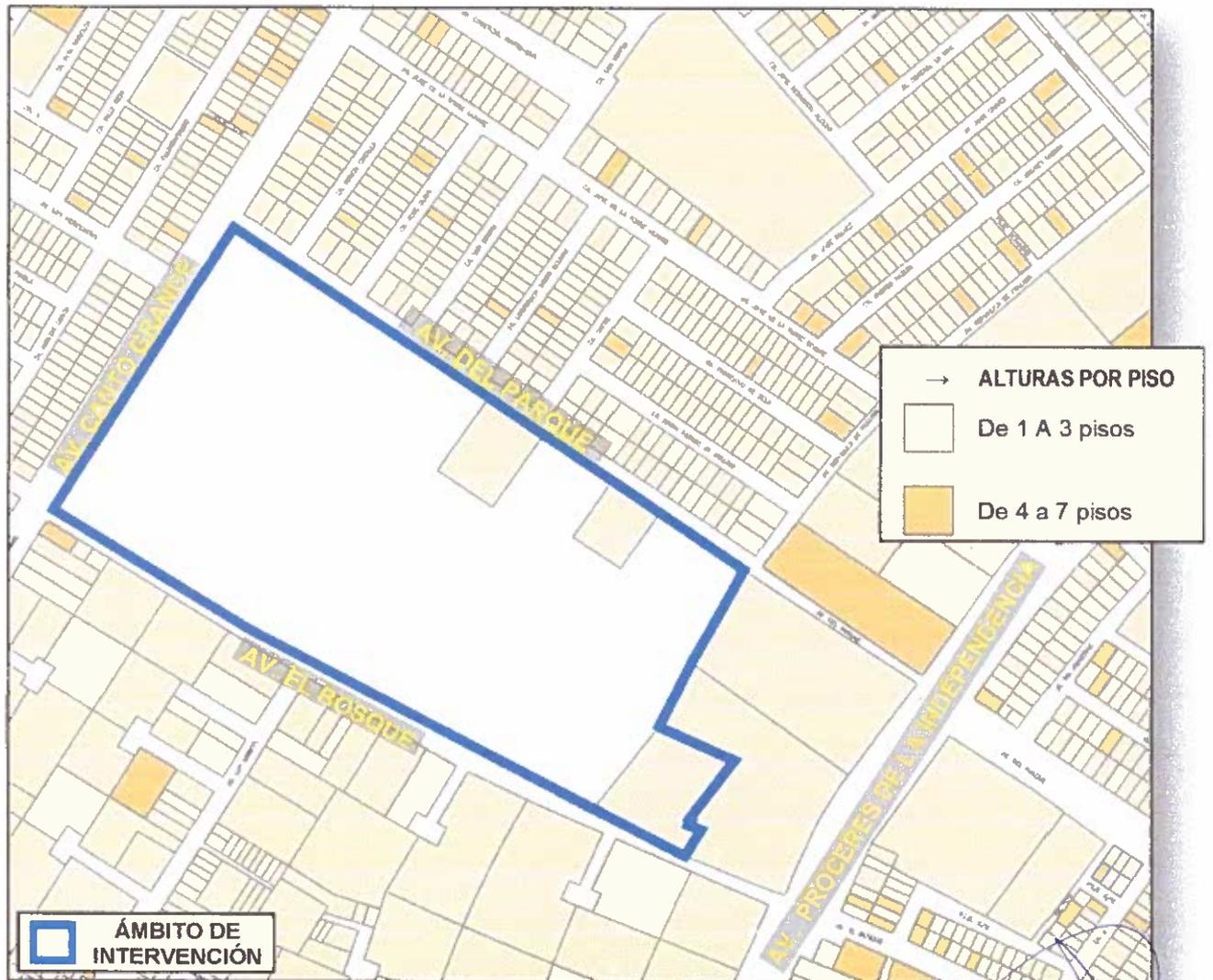
A handwritten signature in blue ink, with the number "72" written below it.

En ese sentido, al evidenciarse que el uso del suelo predominante del entorno inmediato al ámbito de intervención es Comercial y Residencial, resulta viable, el Plan Especifico presentado, debido a que los usos propuestos de este Plan se integrarán a los usos existentes de este sector de San Juan de Lurigancho, con la finalidad de promover el uso eficiente del suelo y el desarrollo sostenible.

5.3.3 Alturas Existentes

Las alturas existentes colindante al ámbito de intervención, oscilan entre 1 a 7 pisos, por lo que, las actividades que se propondrán dentro del Plan Especifico respetarán dichas alturas, manteniendo el perfil urbano existente.

Imagen 50. Alturas Existentes del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato



Fuente: Propia

RUBEN BENCO
LOZADA BERREROS
ARQUITECTO CAP 31534
CD 152187
CAP-RL 8673

73

5.4 Equipamiento Urbano

5.4.1 Equipamiento Comercial

De la revisión del Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho (vigente), aprobado por la Ordenanza N° 1081-MML, y dada su gran extensión urbana, se ha identificado, que las actividades comerciales, se han venido desarrollando y planificando sobre los grandes ejes viales, cuyo trayecto comunican a gran parte del distrito, como son: la Av. Canto Grande / Av. Las Flores y la Av. Fernando Wiese / Av. Próceres de la Independencia, principales ejes viales interdistritales del distrito de San Juan de Lurigancho y que presentan una calificación de Comercio Zonal – CZ.

Sin embargo, como se puede apreciar en toda la extensión del distrito de San Juan de Lurigancho, no existen polos comerciales que articulen y abastezcan adecuadamente a todo el distrito; por el contrario, existe un único sector, calificado con zonificación Comercio Metropolitano – CM (Equipamiento Comercial Metropolitano), ubicado a la entrada del distrito de San Juan de Lurigancho, el cual agrupa diferentes actividades institucionales, financieras, comerciales y/o servicios de mediana escala que se complementan entre sí para todo este distrito.

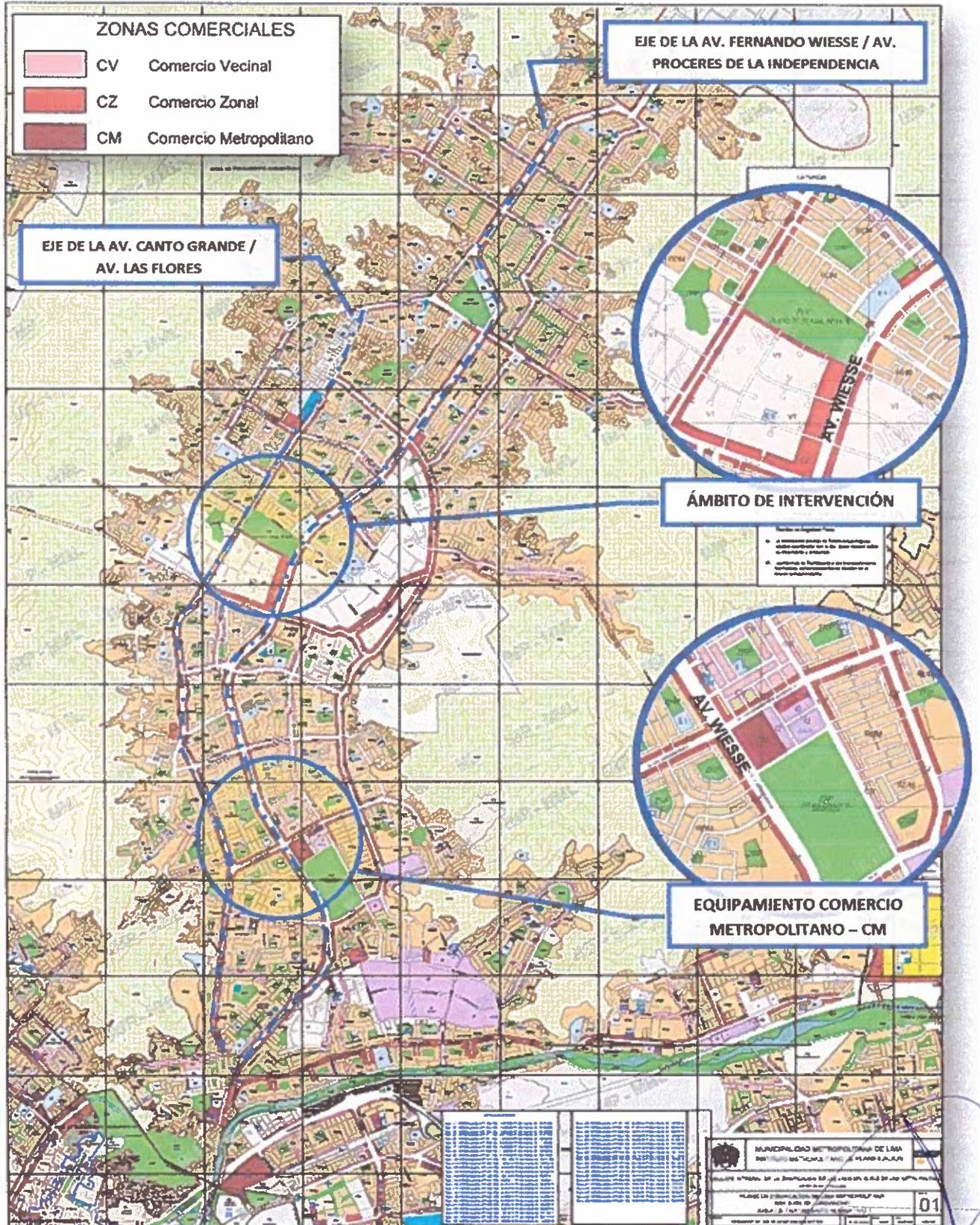
En tal sentido, consideramos que, dentro de la planificación urbana, estos polos comerciales constituyen un elemento clave en el ordenamiento territorial, cuyo objetivo es dotar a un sector de la población una centralidad para el consumo de servicios, abastecimiento, recreación, entre otros; dichas centralidades deben ser articuladas mediante ejes viales que permitan su interconexión.

En este esquema de planificación, el sector materia de evaluación podría constituir un polo comercial, articulado al existente, a través de los grandes ejes viales como la Av. Fernando Wiese y Av. Canto Grande las cuales propiciarían una distribución de servicios, equipamientos y zonas de esparcimiento, que



disminuyan los desplazamientos y optimicen la distribución territorial creando espacios de convivencia y servicios públicos accesibles a todos.

Imagen 51. Equipamiento Comercial del Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención



Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación - IMP

LOZADA DEGR...
ARQUITECTO
75
CD 152787
CAP-RL 3573

En ese sentido, si bien, sobre los ejes comerciales antes descritos se viene consolidando cierta actividad comercial a nivel local, la existencia de una centralidad comercial, calificada con zonificación Comercio Metropolitano – CM, resulta insuficiente para un distrito que concentra el mayor número de habitantes de Lima Metropolitana (1'225,092.00 hab). A ello, se debe considerar que, dada su configuración territorial, resultan poco accesible para un sector de su población a los equipamientos existentes en otros distritos.

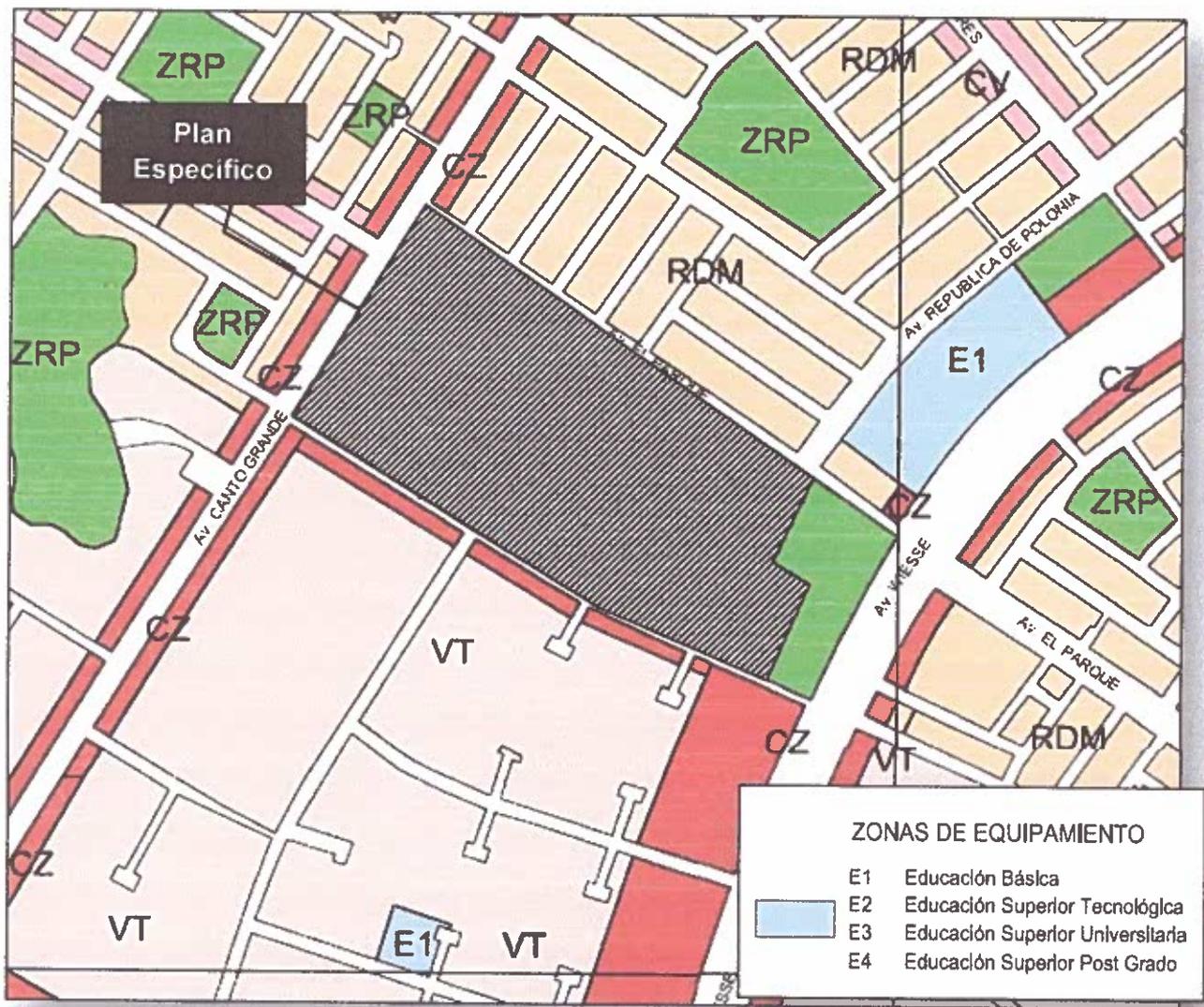
Finalmente, podemos precisar que, conforme a los resultados obtenidos en otros polos comerciales, la actividad comercial propiamente no sólo genera lugares de esparcimiento y de servicio para el ciudadano, sino también aumenta el valor del suelo, genera fuentes de trabajo y revaloriza el entorno inmediato promoviendo la seguridad, salubridad y desarrollo del distrito.

5.4.2 Equipamiento Educativo

En el Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho, vigente y aprobado por la Ordenanza N° 1081-MML, se aprecia, en el entorno inmediato al ámbito de intervención, como equipamiento educativo, a dos predios calificados como zonificación de Educación Básica – E1, tal como se muestra en la siguiente imagen:



Imagen 52. Equipamiento Educativo



Fuente: Ordenanza N° 1081-MML – Instituto Metropolitano de Planificación – IMP

De la revisión de las Normas de Infraestructura Educativa y el Manual para la Elaboración de los Planes de Desarrollo Metropolitano y Planes de Desarrollo Urbano en el marco de la reconstrucción con cambios aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS, se observa que las actividades incompatibles con la actividad educativa son: Velatorios y/o Cementerios, Plantas de Transferencia y Tratamiento de Residuos Sólidos, Rellenos Sanitarios y Rellenos de Seguridad,, los predios usados para disposición final de residuos sólidos, Hospitales, Plantas Envasador de Gas Licuado de petróleo, estaciones de Servicio y puesto de Venta de Combustibles (grifos), como se muestra en el siguiente cuadro:

BUREN PEREZ
 LOZADA DE ROSALES
 ARQUITECTO CAP 91424
 CO 152187
 CAP-RL 3573
 77

Imagen 53. Ubicación y Compatibilidad de Uso

Ubicación y compatibilidad de uso		
N°	Incompatibilidad por cercanía	Dispositivo legal, alcances y comentarios
1	Velatorios y/o cementerios	DS N°003-94-SA Reglamento de la Ley de Cementerios y Servicios Funerarios, art. 44 Por salubridad, deben ubicarse a 150 m. en línea recta de I. E.
2	Plantas de transferencia y tratamiento de residuos sólidos	DS N°057-2004-PCM Reglamento de la Ley N°27314, Ley General de Residuos Sólidos, art. 69.a Las plantas de transferencia y tratamiento de residuos sólidos no deberán ubicarse en áreas de zonificación residencial, comercial o recreacional. ³¹
3	Rellenos sanitarios y rellenos de seguridad	DS N°057-2004-PCM Reglamento de la Ley N°27314, Ley General de Residuos Sólidos, art. 69.b Los rellenos sanitarios y rellenos de seguridad deberán ubicarse a una distancia no menor a 1000 m. de poblaciones.
4	Predios usados para disposición final de residuos sólidos	DS N°057-2004-PCM. - Reglamento de la Ley N°27314, Ley General de Residuos Sólidos, art. 90 Se prohíbe la construcción de una I. E., en áreas que fueron utilizadas como infraestructura de disposición final.
5	Hospitales	RM N°045-2015/MINSA del 27.01.2015 Norma Técnica de Salud N° 113-MINSA/DGIEM-V.01 "Infraestructura y equipamiento de los establecimientos de salud del Primer nivel de Atención." ³²
6	Plantas envasadoras de gas licuado de petróleo	DS N°027-94-EM Reglamento de seguridad para instalaciones y transporte de GLP, art. 7 Deben ubicarse a una distancia no menor 100 m. de I. E
7	Estaciones de servicio y puestos de venta de combustibles (Grifos),	DS N°054-93-EM (modificado por D.S. 027-2005-EM) Reglamento de Seguridad para Establecimientos de Venta al Público de Combustibles Derivados de Hidrocarburos, art. 11, art. 19 y art. 24 Distancia mínima de

Fuente: Ministerio de Vivienda

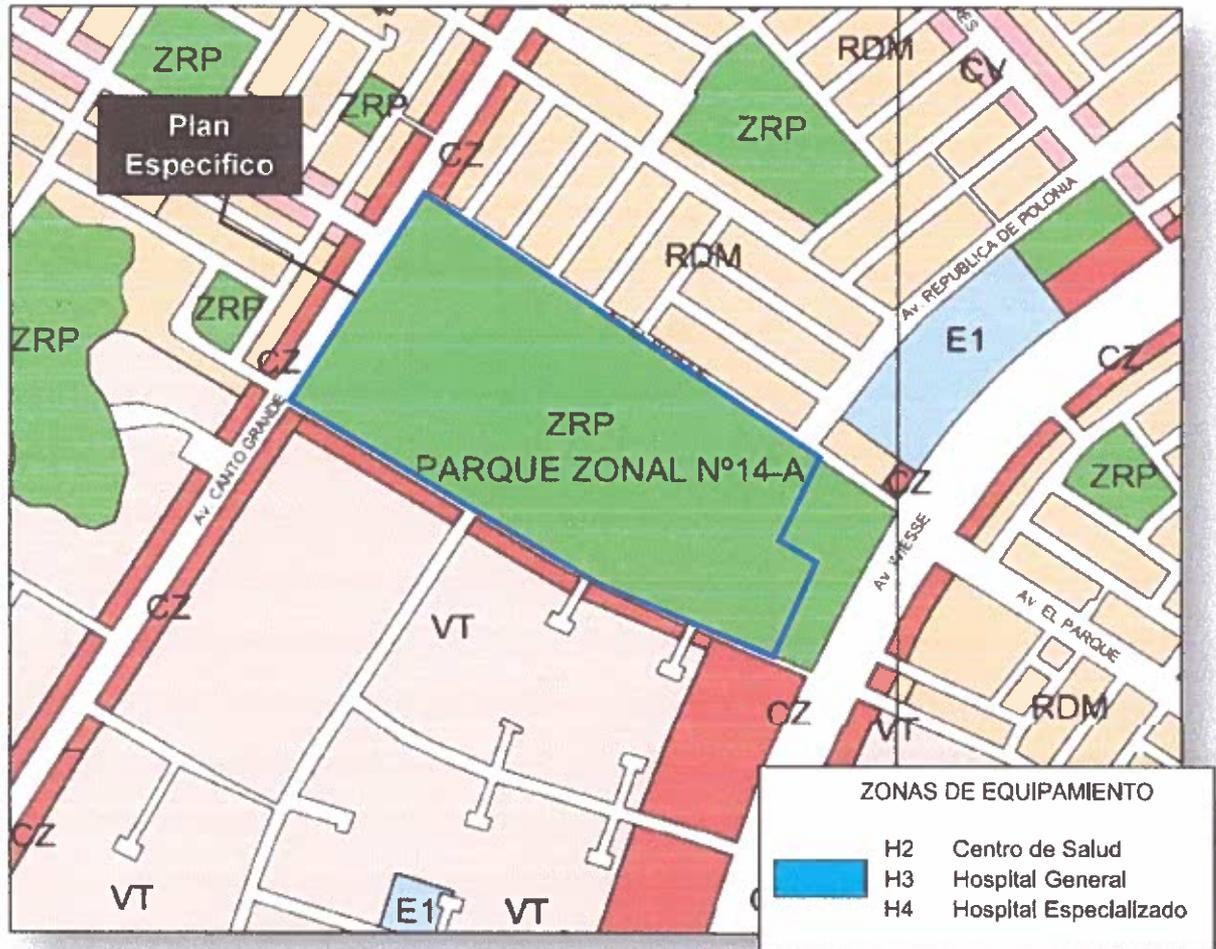
En ese sentido, debido a las actividades comerciales, que se proponen en el presente PLAN, éstas no se encuentran en el listado de actividades incompatibles por la cercanía al equipamiento educativo zonificado en el distrito de San Juan de Lurigancho, con lo cual estaríamos resguardando la calidad de dicho servicio, la estabilidad física de la infraestructura y la seguridad del mismo.

5.4.3 Equipamiento de Salud

De la revisión del Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho, vigente y aprobado por la Ordenanza N° 1081-MML, en el entorno inmediato al ámbito de intervención, no se ha identificado ningún equipamiento de Salud como podemos apreciar de la siguiente imagen:



Imagen 54. Equipamiento de Salud

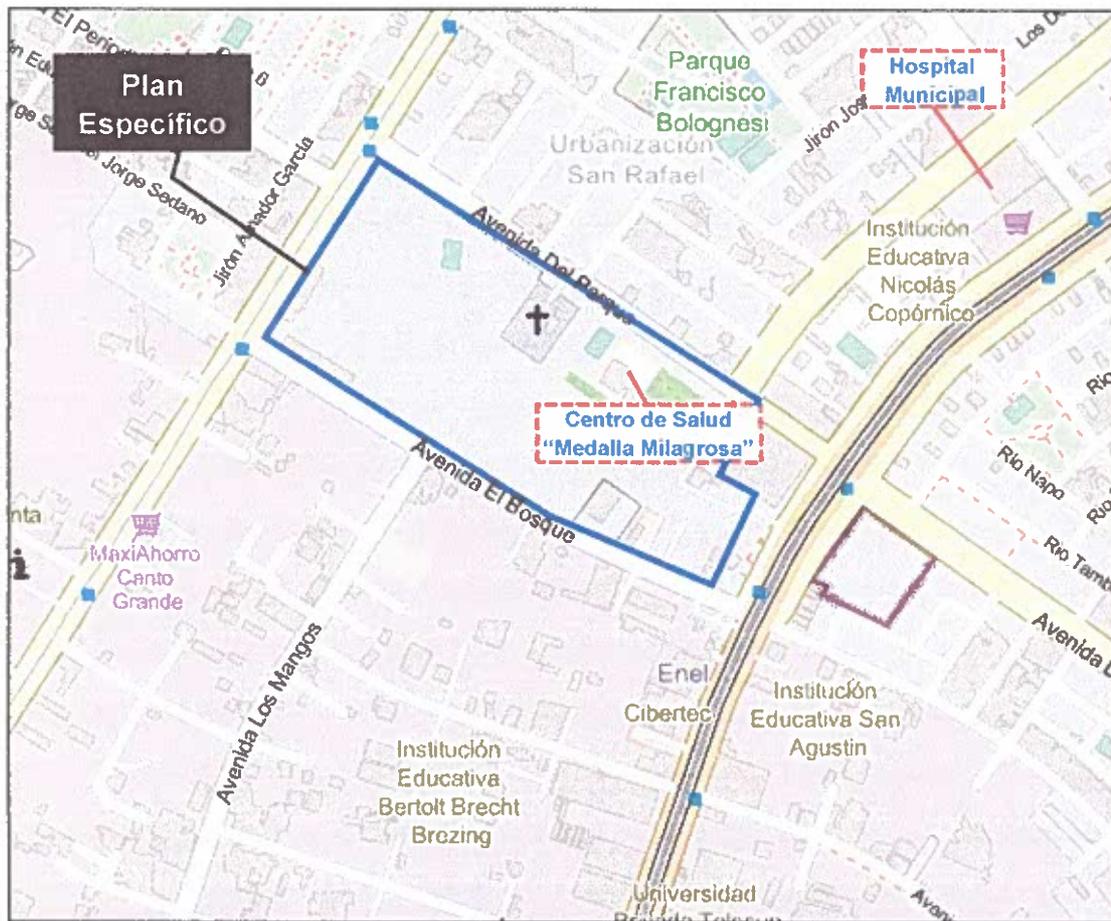


Fuente: Ordenanza N° 1081-MML – Instituto Metropolitano de Planificación – IMP

De la revisión de la información del Sistema Geoespacial de Redes Integradas – GEORIS del Ministerio de Salud (MINSA), en el entorno inmediato al ámbito de intervención, se advierte que existen dos (02) instituciones de Salud, el Centro de salud “Medalla Milagrosa” y el Hospital Municipal de San Juan de Lurigancho, categorizadas como Establecimientos de Salud de Primer Nivel y Segundo Nivel de Atención respectivamente; sin embargo, cuando se contrasta dicha información con el Plano de Zonificación vigente del distrito de San Juan de Lurigancho, advertimos que dichos establecimientos se encuentran ubicados sobre zonificación Zona de Recreación Pública - ZRP, lo cual no permitiría su funcionamiento por encontrarse en ubicación NO CONFORME.



Imagen 55. Establecimientos de Salud



Fuente: Ministerio de Salud - GEORIS

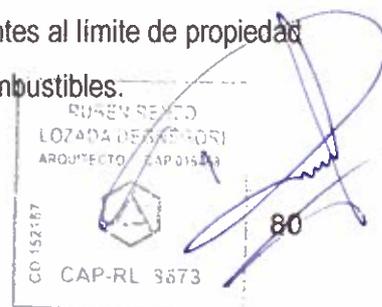
Respecto al Centro de Salud denominado "Medalla Milagrosa", que se encuentra ubicado dentro de nuestra propiedad (ámbito de intervención) y que no cuenta con la autorización municipal correspondiente debería ser considerado dentro del presente estudio para la continuidad del servicio a la comunidad.

Respecto al Hospital Municipal de San Juan de Lurigancho, categorizado como un establecimiento de salud de segundo nivel de atención, la Norma Técnica de Salud N° 110-MINSA/DGIEM-V.01 "Infraestructura y Equipamiento de los Establecimientos de Salud de Segundo Nivel de atención" dispone lo siguiente:

6.1.1.3 Relacionado a la ubicación del terreno

(...)

- A una distancia menor a 100 m. equidistantes al límite de propiedad del terreno de estación de servicios de combustibles.



- A una distancia no menor a 300 m. lineales al borde de ríos, lagos o lagunas ni a un 1 km del litoral.
- Cera de fuentes de contaminación ambiental provenientes de plantas químicas y/o contaminación por ruidos, considerando una distancia no menor a los 300 m. lineales al límite de propiedad del terreno de proyecto. De igual manera, no deben estar localizados a menos de 300 m. lineales de establos, granjas, camales, fábricas, depósitos de fertilizantes o cualquier otro tipo de industrias y cementerios. Para el caso de rellenos sanitarios, basurales y planta de tratamiento de aguas residuales la distancia mínima será de 1 km.

En ese sentido, debido a las actividades comerciales, que se proponen en el presente PLAN, éstas estarían acordes con lo establecido en la Norma de Salud vigente, no afectando su operatividad.

5.4.4 Equipamiento de Recreación Pública

Es el equipamiento orientado al desarrollo de actividades recreativas activas y/o pasivas tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.

De acuerdo con información obtenida de PLANMET 2040 – Etapa de Diagnostico – Mapa de localización de Equipamientos Urbanos – Recreación Pública de Lima Metropolitana, y el levantamiento de información, el ámbito de intervención **no se encuentra como un equipamiento de recreación pública**, sin embargo, en su zona de influencia se encuentran numerosos parques con una extensión no mayor a 8,000 m², siendo el Play Park SJL (Parque Bolognesi) con una extensión de 20,563 m², uno de los parques más grandes y emblemáticos de esta zona del distrito de San Juan de Lurigancho.

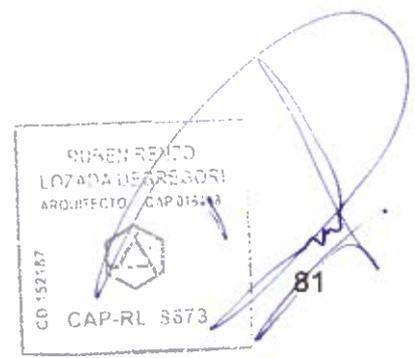


Imagen 56. Equipamientos de Recreación Pública existentes en el Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención



Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación – IMP (PLANMET Diagnostico)

Para poder calcular los radios de cobertura de las áreas de recreación pública, tomaremos la extensión de sus áreas, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Imagen 57. Área de Cobertura de los Equipamientos de Recreación Pública

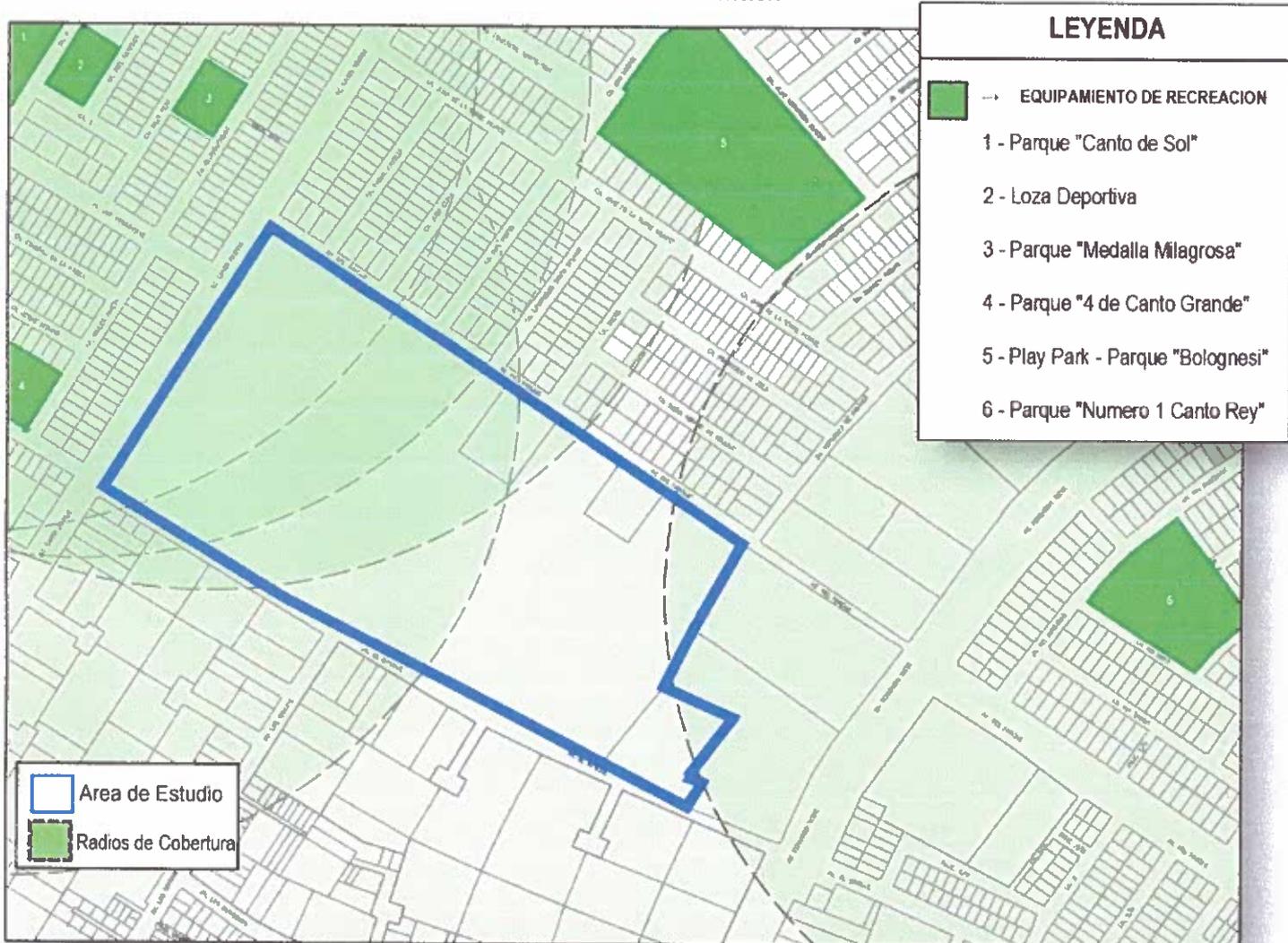
Radios de influencia de la cobertura a las áreas de recreación pública		
RADIO	TIEMPO DE RECORRIDO	EXTENSION DE SUS AREAS
400 metros	5 minutos a pie	Entre 800m ² y 8,000m ²
800 metros	10 minutos a pie	Entre 8,000m ² y 20,000m ²
1,600 metros	20 minutos a pie	Mayores a 20,000m ²

Fuente: PLANMET 2040 (ETAPA DIAGNOSTICO)



Realizado el trazado de los radios de cobertura de 400 y 1,600 m. de los equipamientos de recreación pública que se encuentran dentro del entorno inmediato del ámbito de intervención, se ha identificado que existe una adecuada cobertura de este equipamiento en este sector del distrito de San Juan de Lurigancho, como se muestra a continuación:

Imagen 58. Área de Influencia de los Equipamientos de Recreación Pública existentes en el Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención



Fuente: Propia

Adicionalmente, habría que mencionar que en el distrito de San Juan de Lurigancho se han identificado que existen 79 losas deportivas y 07 complejos deportivos que son de libre acceso para la población del distrito además que

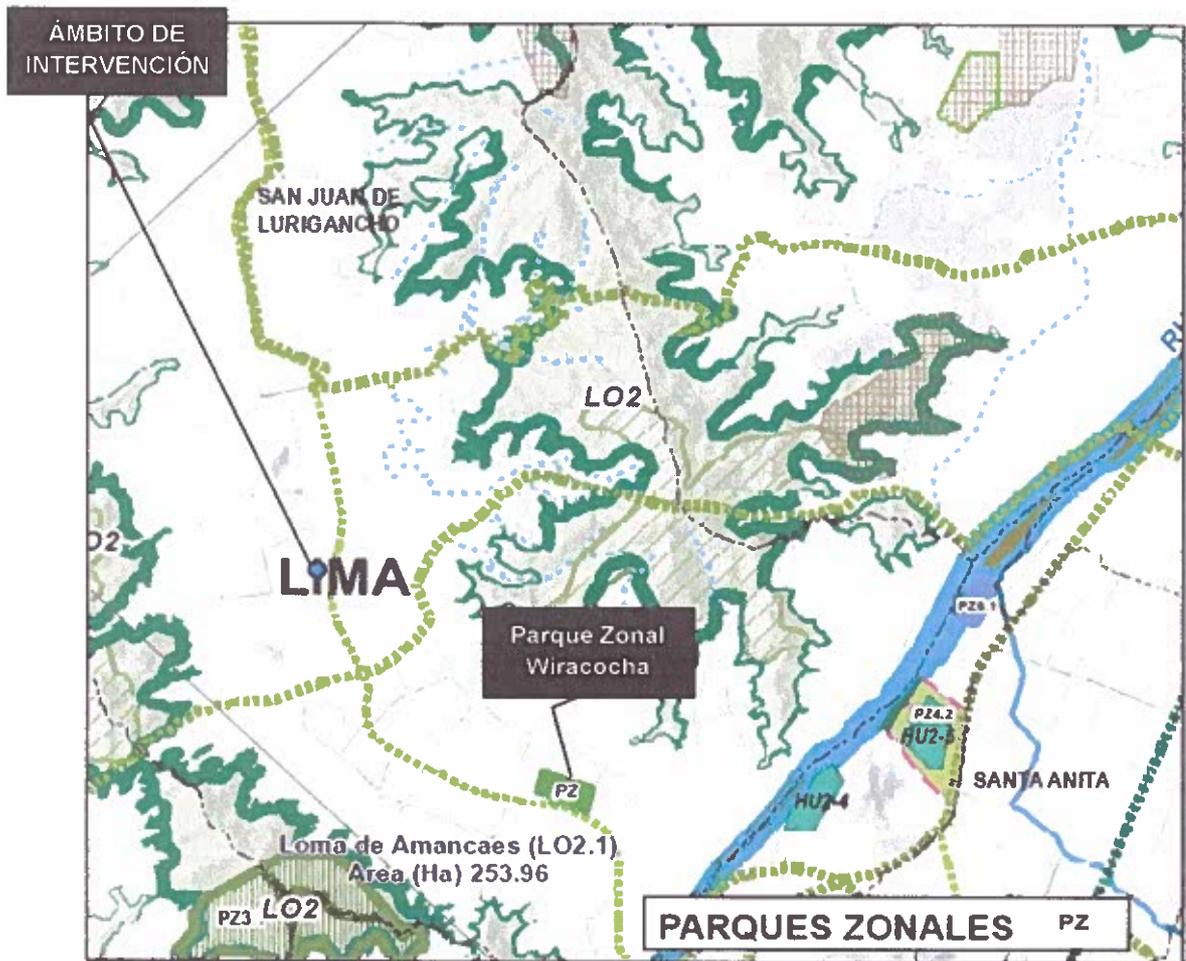
BUEN RENO
 LOZADA BEGROS
 ARQUITECTO CAP 0152167

CD 152167
 CAP-RL 3673

83

existe el Parque Zonal Wiracocha, equipamiento Urbano Recreacional Metropolitano, ubicado a una distancia de 3,35 Km del ámbito de intervención, el cual se encuentra considerado como el único Parque Zonal del Distrito, conforme se advierte del Plano del Sistema de Patrimonio Cultural y Natural (Lámina A-11) de la Ordenanza N°2499-MML (PLANMET 2040), el mismo que alberga grandes áreas verdes con servicios destinados a la recreación activa y/o pasiva que sirven a la población residente del ámbito de intervención.

Imagen 59. Equipamientos Urbanos Recreación Publica en el PLANMET 2024

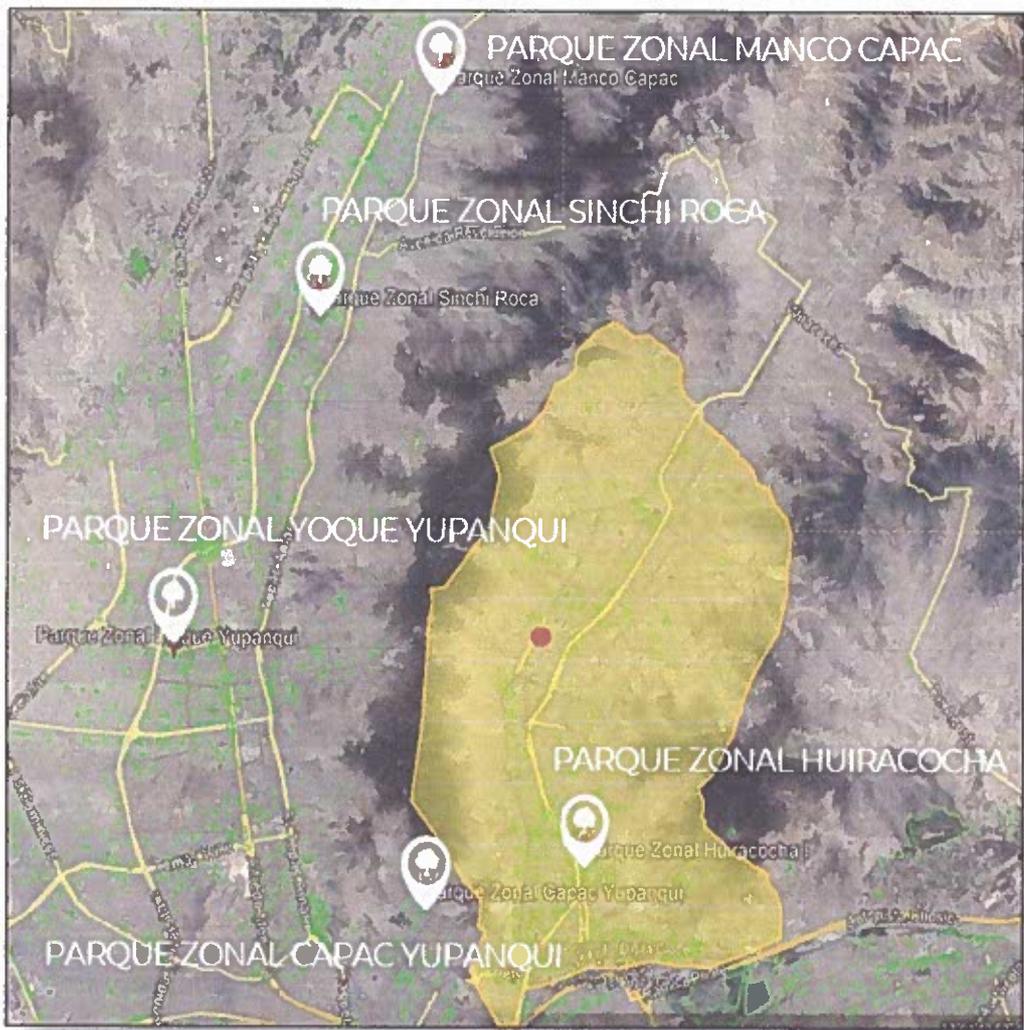


Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación

Por otro lado, resulta importante señalar que el distrito de San Juan de Lurigancho se encuentra rodeado de cuatro (04) Parques Zonales denominados Sinchi Roca, Lloque Yupanqui, Cápac Yupanqui y Manco Cápac, los cuales abastecen de áreas verdes y de espacios de esparcimiento en esta parte de la Ciudad, tal como se muestra en la siguiente imagen:



Imagen 60. Equipamientos Urbanos de Recreación Pública del distrito de San Juan de Lurigancho y distritos colindantes



Fuente: Google Earth, Propia

Tabla 1. Distancias de Parques Zonales próximos al Ámbito de Intervención

PARQUE ZONAL	DISTRITO	ÁREA	DISTANCIA AL DISTRITO (aprox) respecto a 2000 m ² de radio de influencia
Parque Zonal Sinchi Roca	Comas	543.757.50 m ²	5.40 km
Parque Zonal Lloque Yupanqui	Los Olivos	91.100 m ²	1.60 km
Parque Zonal Huiracocha	San Juan de Lurigancho	234.763.58 m ²	En el distrito
Parque Zonal Capac Yupanqui	Rímac	31.749.39 m ²	En el límite del distrito
Parque Zonal Manco Cápac	Corabaylo	60.000 m ²	6.85 km

Fuente: Propia

En ese sentido, y conforme lo planificado en el Plan Metropolitano PLANMET 2040, es que resulta viable lo propuesto en el presente PLAN.

5.4.5 Equipamientos Seguridad y Servicios

Son los equipamientos conformados por el equipamiento administrativo y de gestión y de seguridad, encontrándose, dentro del entorno inmediato al ámbito de intervención, las siguientes instituciones:

- 1. "Iglesia del Nazareno"
- 2. "Iglesia de Inmaculada Concepción"
- 3. Estación de Bomberos "Canto Grande"
- 4. Instituciones Estatales (RENIEC).
- 5. Empresas Prestadoras de Servicios (Sedapal, Enel)

Considerándose esta zona como un lugar estratégico para el desarrollo social, cultural y económico del distrito de San Juan de Lurigancho que permitirá el desarrollo de un Plan Especifico con actividades diversas.

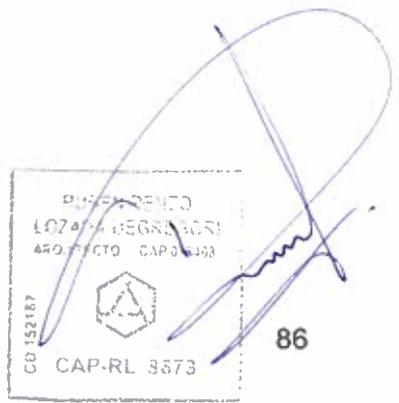
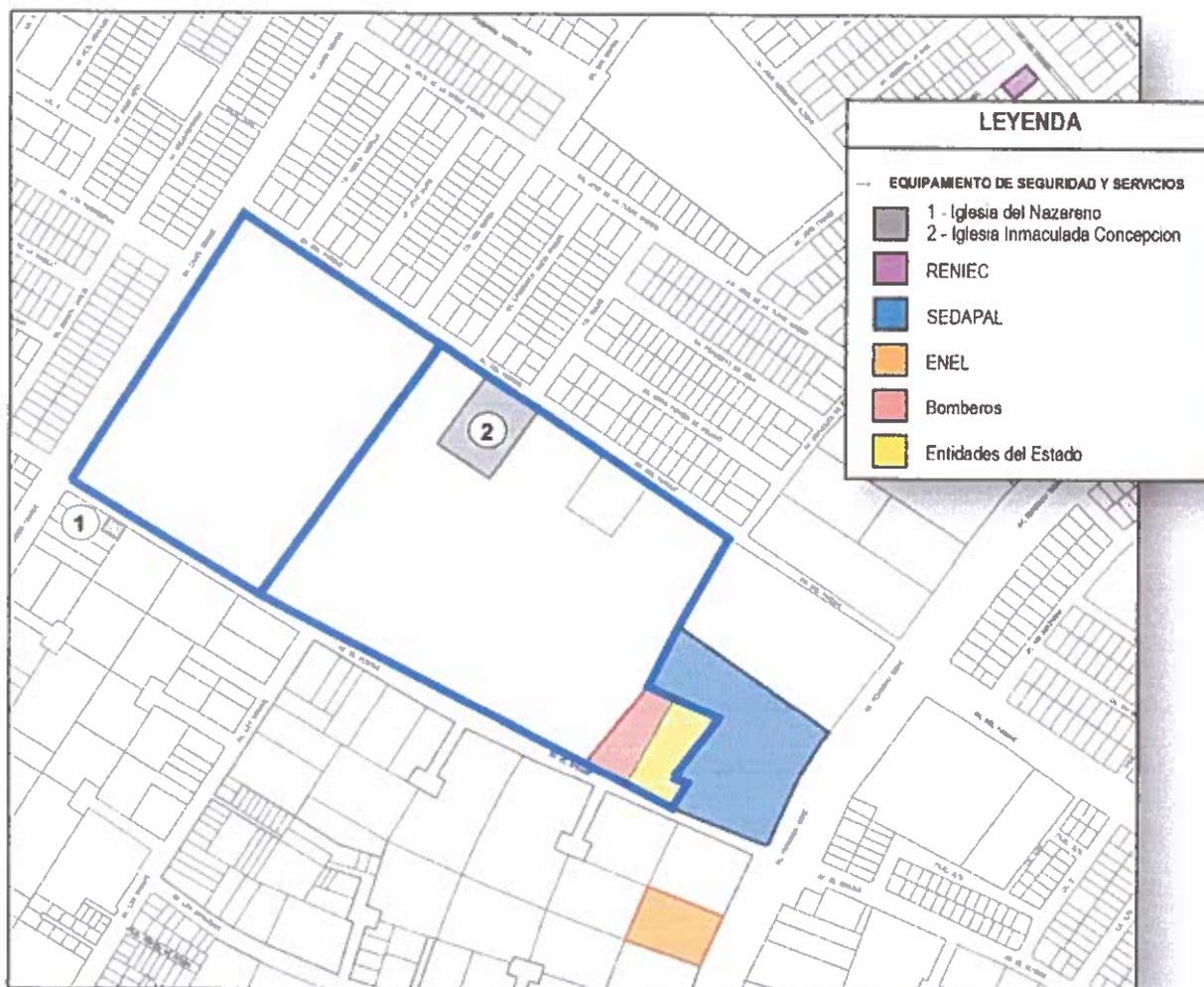


Imagen 61. Equipamientos Complementarios existentes en el Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención



Fuente: Propia

5.4.6 Equipamiento Cultural Inmueble

De la información obtenida del Ministerio de Cultura, el ámbito de intervención no cuenta con calificación de monumento ni se encuentra superpuesto con sitio arqueológico alguno, condición, que se repite en su entorno inmediato, por lo que, resulta viable el Plan Especifico propuesto.

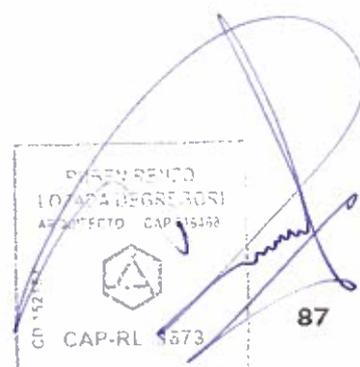


Imagen 62. Equipamientos Cultural Inmueble existentes en el Ámbito de Intervención



Fuente: Propia

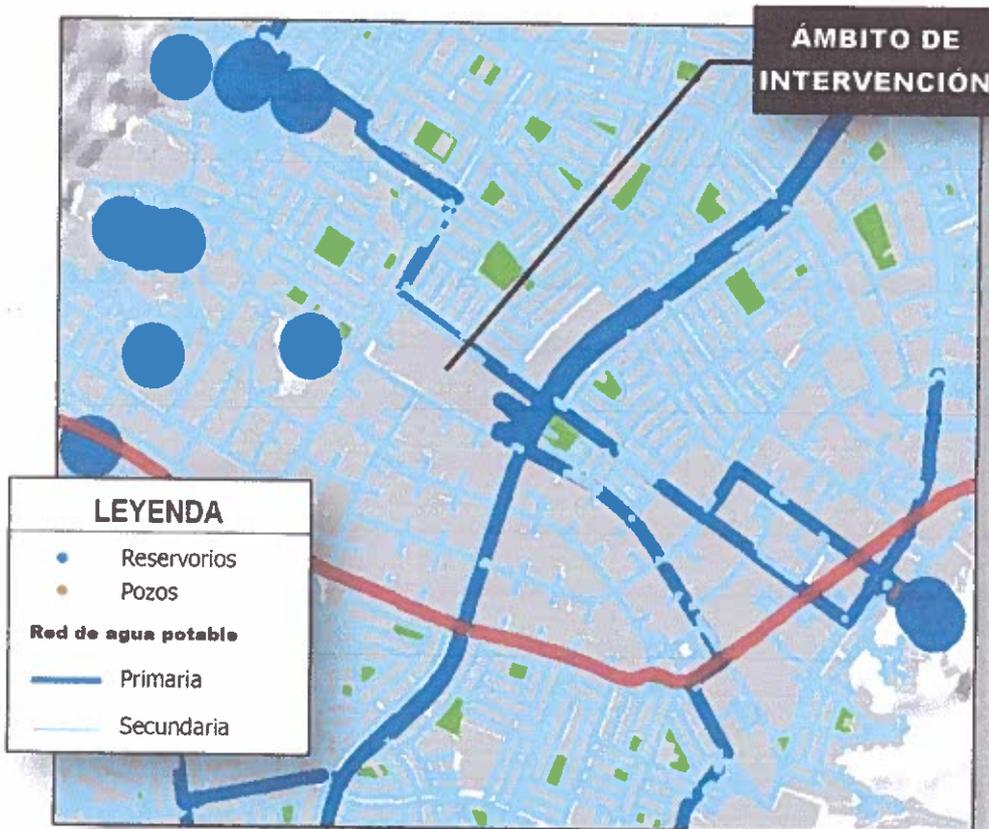
5.5 Infraestructura de Servicios Básicos

5.5.1 Sistema de agua y alcantarillado

De acuerdo con información obtenida del PLANMET 2040 en la etapa de Diagnostico – Mapa de Infraestructura de Agua Potable y de Alcantarillado, basada en la información del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (SEDAPAL), en el ámbito de intervención y su entorno existen Redes de Agua y Alcantarillado con posibilidad de ampliación, por lo que, el Plan Específico, resulta viable, teniendo en cuenta, que por encontrarse la propuesta dentro de un entorno urbano consolidado, esta área se encuentra suficientemente abastecida con estos servicios.

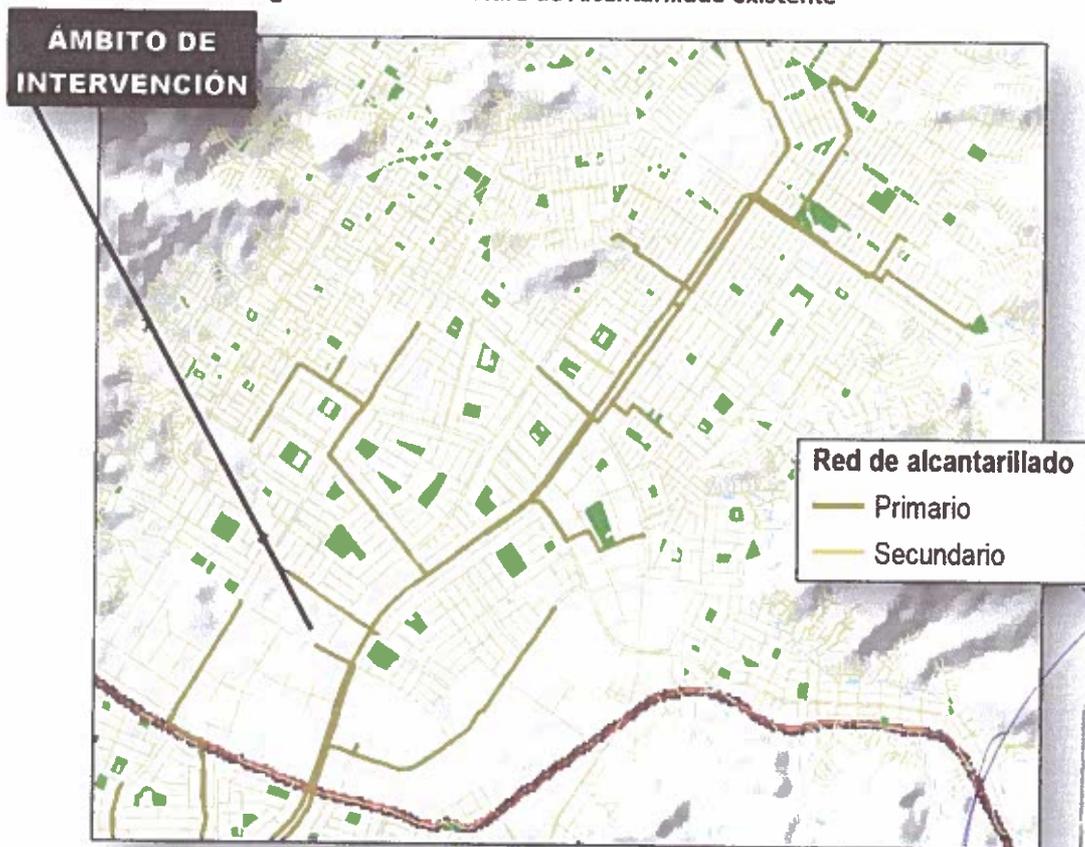
RUBEN FAYO
 LOZADA LEGENDARI
 ARQUITECTO CAP 015463
 CD 132187
 CAP-RL 3573
 88

Imagen 63. Infraestructura de Agua existente



Fuente: PLANMET 2040 (DIAGNOSTICO)

Imagen 64. Infraestructura de Alcantarillado existente



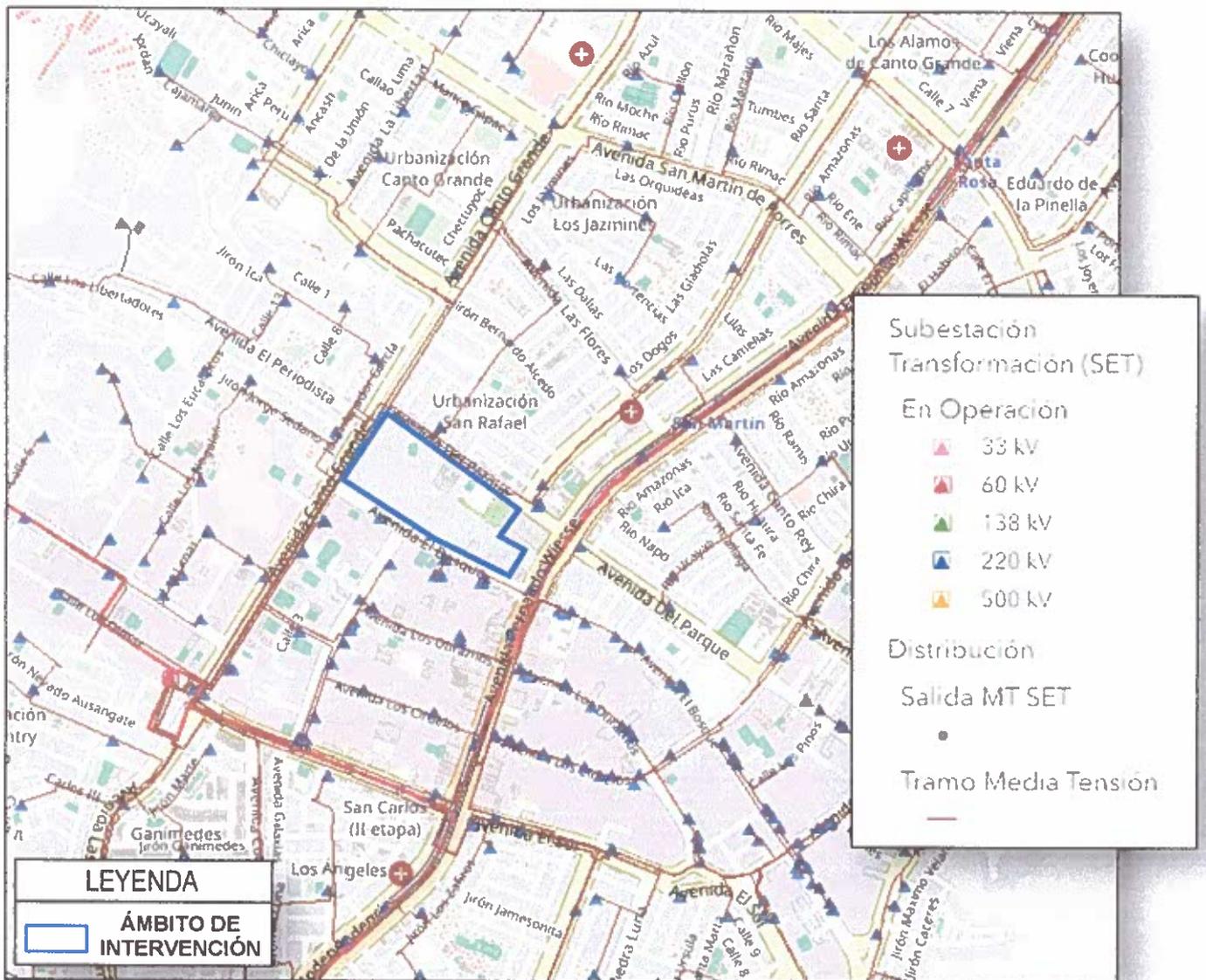
Fuente: PLANMET 2040 (DIAGNOSTICO)



5.5.2 Sistema de energía eléctrica

De acuerdo con información obtenida por el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERMIN, en el ámbito de intervención, como su entorno inmediato, cuentan con el servicio de energía eléctrica, por lo que, la propuesta del presente estudio resulta viable.

Imagen 65. Infraestructura de Energía Eléctrica existente



Fuente: OSINERMIN

PROYECTO
LOZADA VERDE S.A.
ARQUITECTO CAP 01548

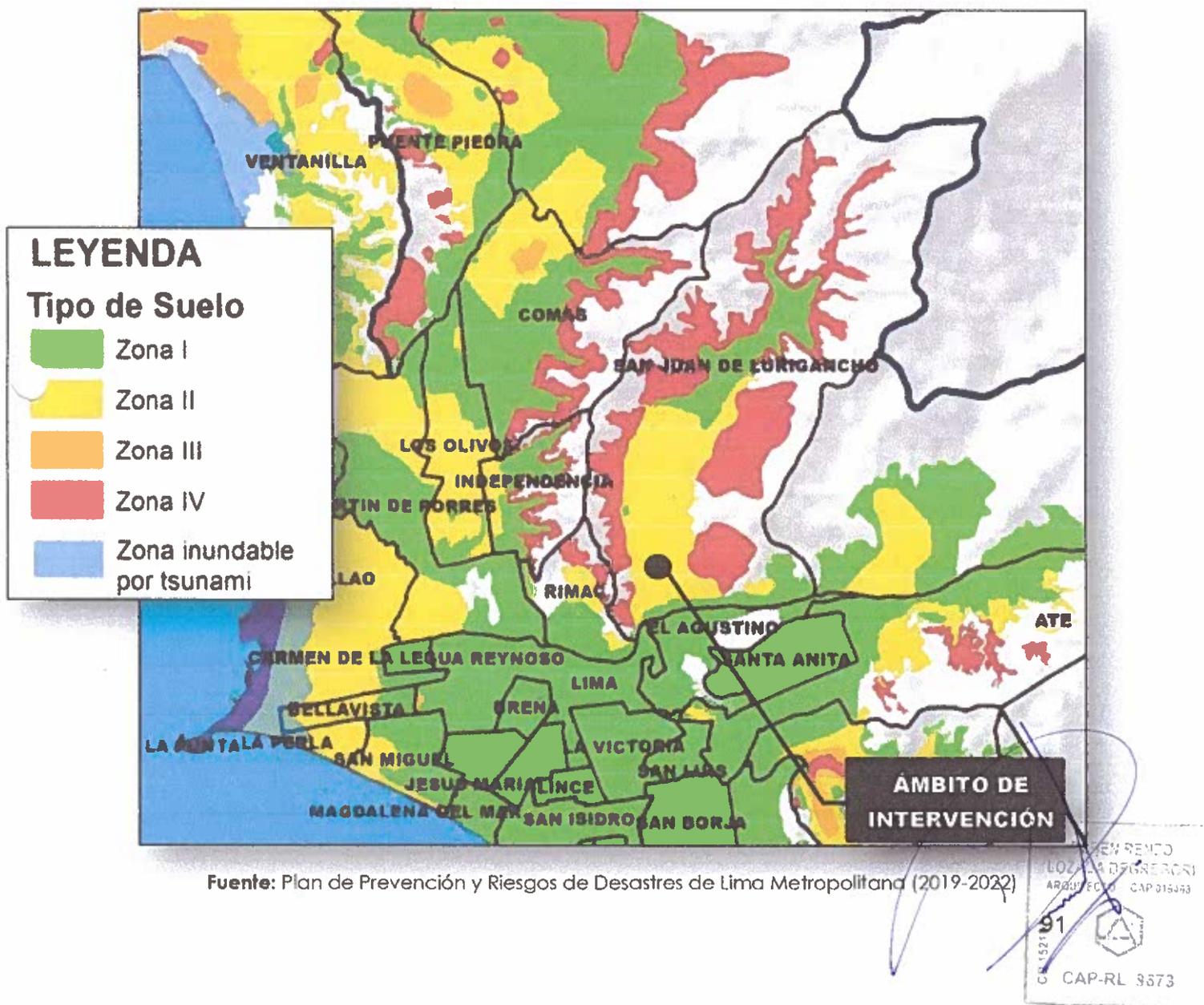
CD 158187
CAP-RL 3573

5.6 Gestión de Riesgos de Desastres

5.6.1 Microzonificación Sísmica

De acuerdo con información obtenida en el Mapa de Microzonificación Sísmica – Geotécnica para Lima Metropolitana y Callao, que forma parte del Plan de Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres de Lima Metropolitana (2019-2022), el tipo de suelo del ámbito de intervención y de su zona de influencia, conforme su capacidad portante, se encuentra dentro de la Zona II: Zona de depósitos de arena de compactación media a densa o arcillas y limos de consistencia media. Periodos de vibración ambiental menores a 0.40 s., presentando características geotécnicas favorables para la cimentación de edificaciones, por lo que, la propuesta presentada resulta viable.

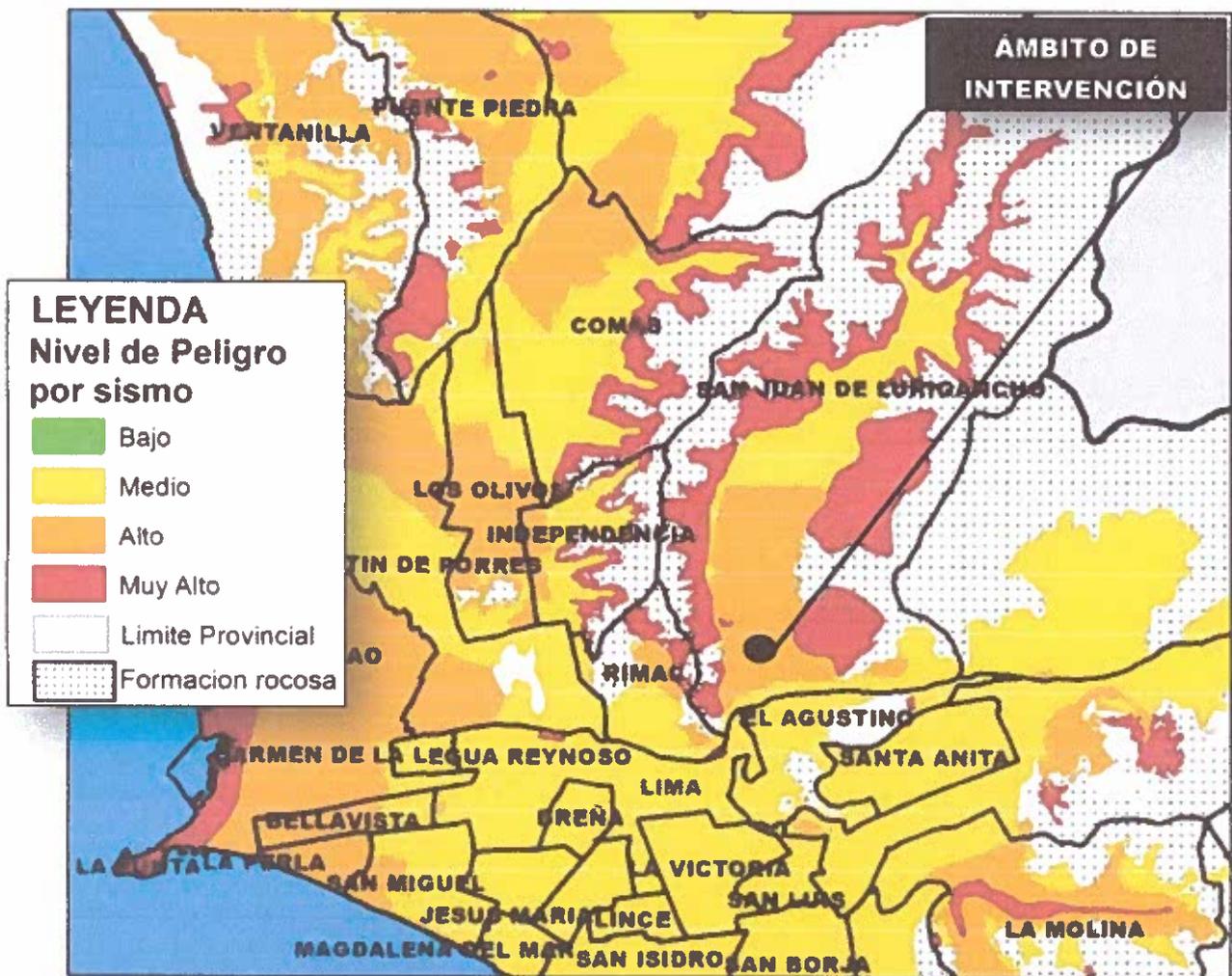
Imagen 66. Mapa de Microzonificación Sísmica del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato



5.6.2 Vulnerabilidad y Riesgos Sísmico

En base al Mapa de Peligro por Sismo de 8.8 Mw para Lima Metropolitana y Callao, que forma parte del Plan de Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres de Lima Metropolitana (2019-2022), se advierte que la probabilidad que ocurra un sismo en el ámbito de intervención y su entorno inmediato es de nivel alto.

Imagen 67. Mapa de Peligro por Sismo del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato



Fuente: Plan de Prevención y Riesgos de Desastres de Lima Metropolitana (2019-2022)

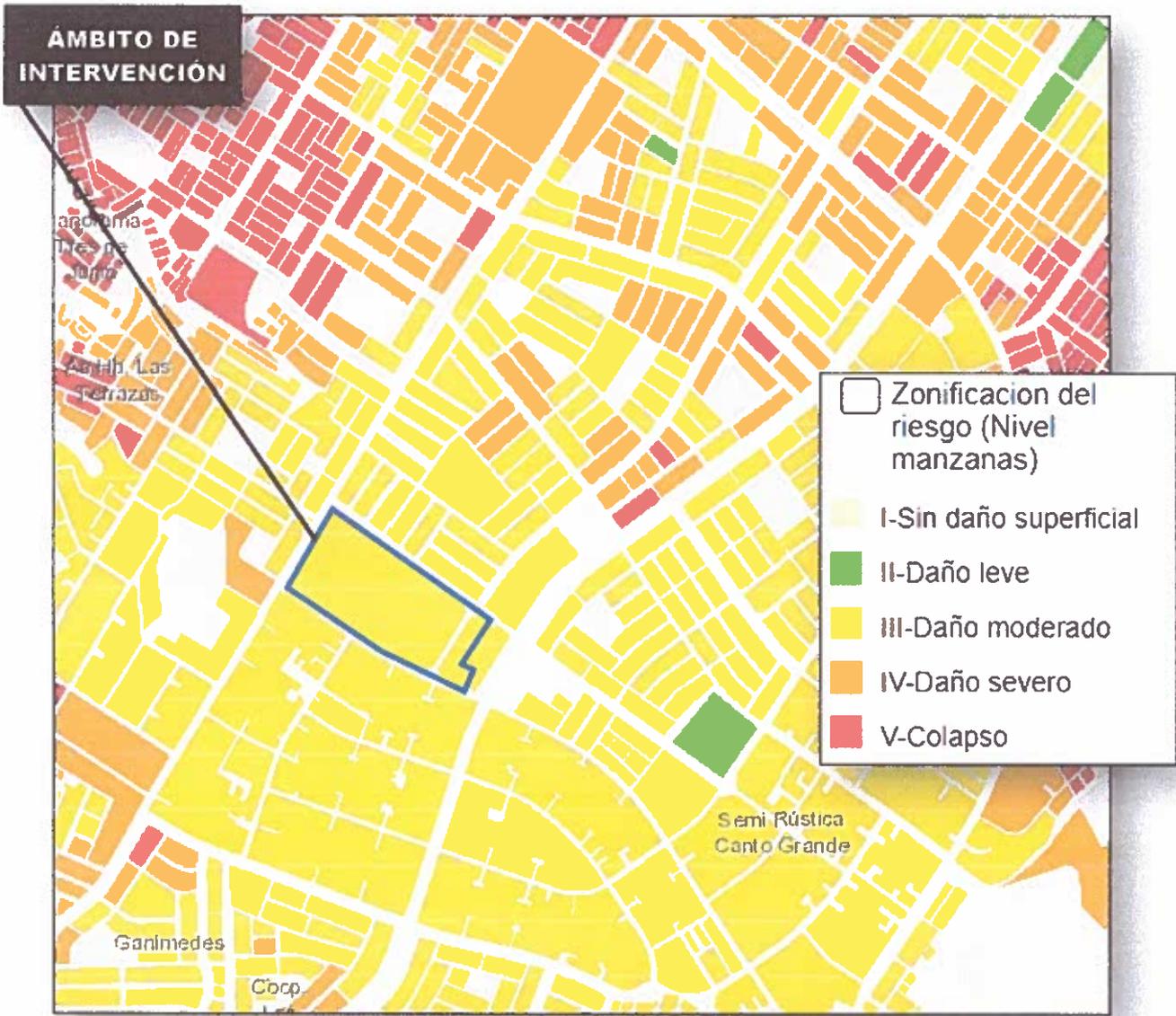
RUBEN RIVERO
 LOZADA DE SERENO
 ARQUITECTO / CAP 31637

CO 152187
 CAP-RL 8673

92

Asimismo, de la información obtenida en el Sistema de Información de Gestión del Riesgo de Desastres (SIGRID), del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres (CENEPRED), los daños por sismo que podrían sufrir específicamente las edificaciones que pudieran construirse sobre el ámbito de intervención serían de nivel moderado.

Imagen 68. Zonificación del riesgo del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato



Fuente: Plan de Prevención y Riesgos de Desastres de Lima Metropolitana (2019-2022)

QUARTAMENTO
 LOMAS DE DEGRADOS
 ARQUITECTO CAP 01493
 CD 152167
 CAP-RL 3573
 93

En ese sentido, al encontrarse el ámbito de intervención y su entorno inmediato en un nivel de peligro alto para sismo con daños colaterales moderados para las edificaciones que pudieran encontrarse en esta zona. El presente Plan Específico dispondrá que para la etapa de habitación urbana y de proyecto, se debe incluir estudios complementarios como la Evaluación de Riesgos (EVAR) por sismo, el estudio de mecánica de suelo del terreno, además en la etapa de proyecto debe incluirse el plan de contingencia ante sismo en donde se determinen rutas de evacuación y zonas seguras, que permitan de salvaguardar la integridad de los individuos y mitigar los efectos que pudiera ocasionar un sismo en este sector del distrito de San Juan de Lurigancho.

5.7 Caracterización Ambiental

5.7.1 Calidad del Aire

De acuerdo con la información obtenida del PLANMET 2040 en la etapa de Diagnóstico en los Mapas de Calidad de Aire para Niveles de NO2, basada en el muestro de Calidad de Aire de las estaciones del Servicio Nacional de Meteorología e Hidrología – SENAMHI y PROTRANSPORTE de año 2018, se registra la óptima calidad del aire en el ámbito de intervención y su entorno, según los estándares de calidad ambiental (ECA) del Decreto Supremo N° 003-2017-MINAN.

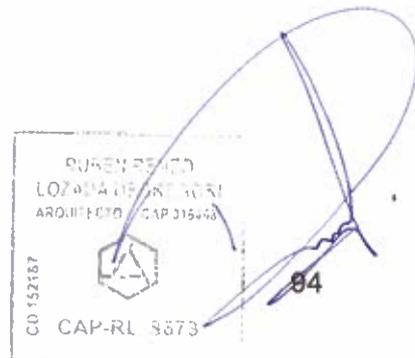
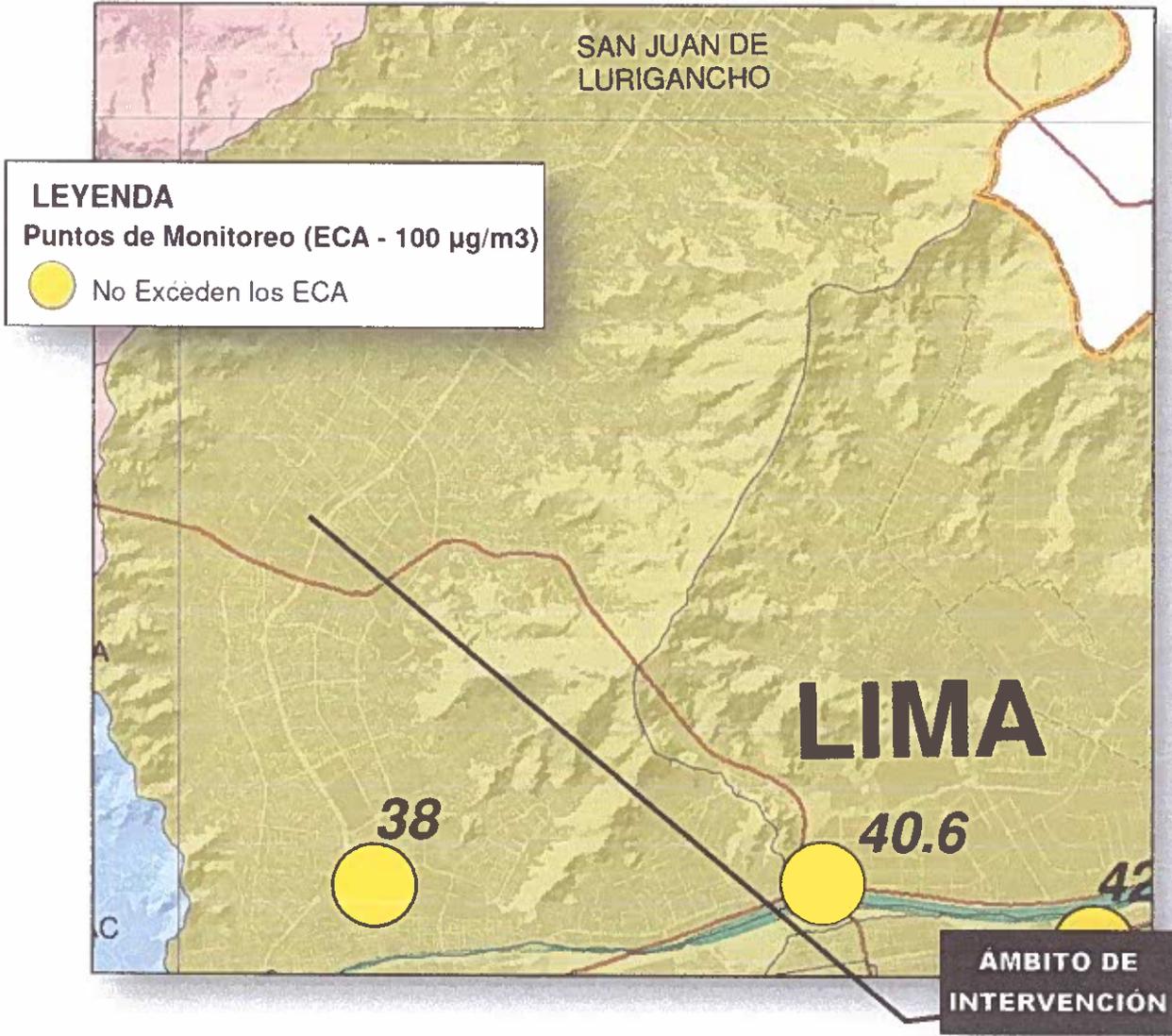


Imagen 69. Calidad del Aire en el Área de Intervención y su Entorno Inmediato para Niveles NO2



Fuente: PLANMET 2040 (DIAGNOSTICO)

5.7.2 Ruido Ambiental

De acuerdo con la información obtenida del PLANMET 2040 en la etapa de Diagnóstico en el Mapa de los Niveles de Ruido, basadas en el monitoreo ambiental de ruido de las estaciones del Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental – OEFA del año 2019, **se registra que el sonido en el ámbito de intervención y su zona de influencia oscilan entre 71.6 – 75.4 dB., no cumpliendo con los estándares de calidad ambiental (ECA) de ruido permitido del Decreto Supremo N° 085-2003-PCM, por lo que, el**

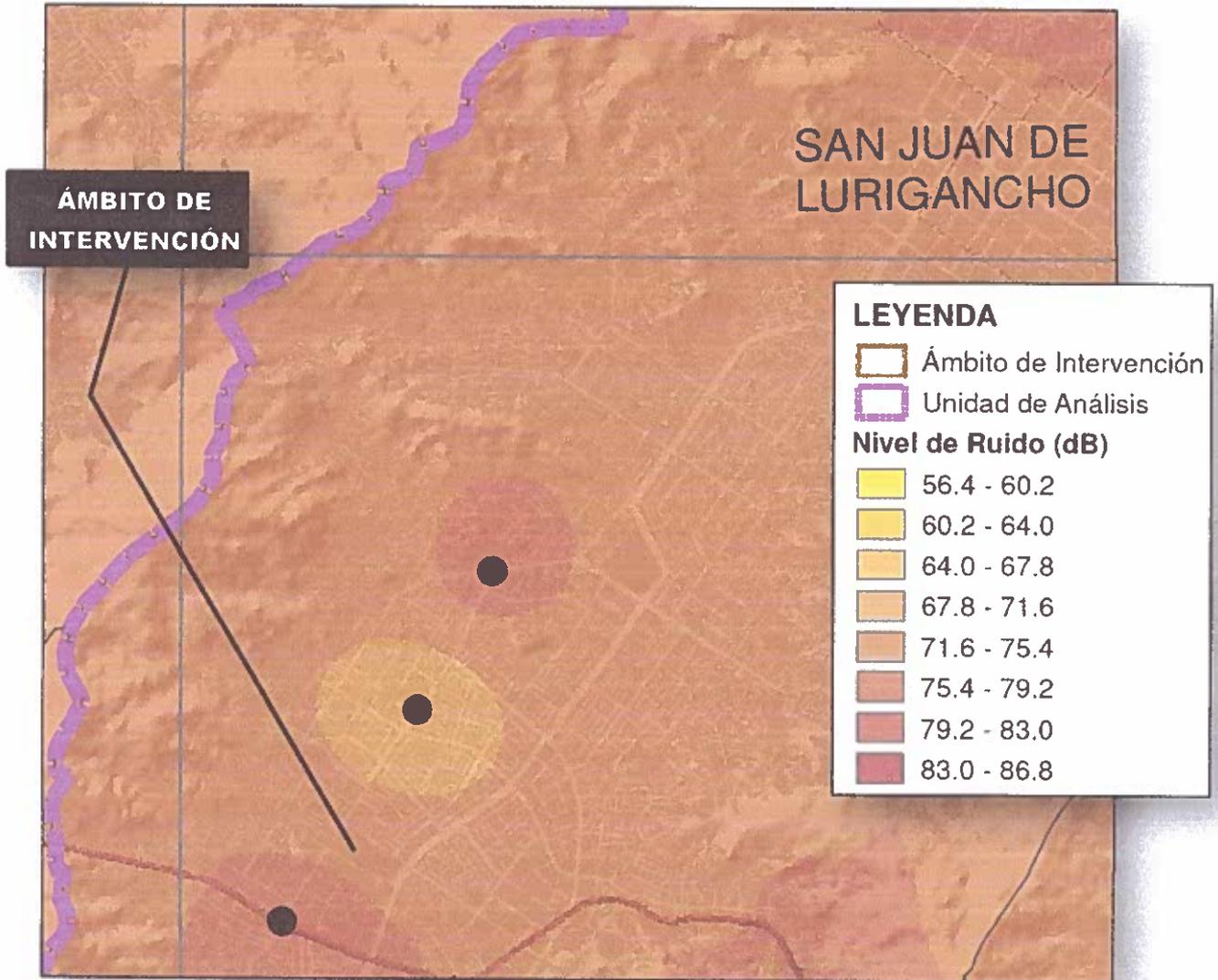
RUBÉN PÉREZ
LOZADA FIGUEROA
ARQUITECTO C.P. 91638

CD 152187
CAP-RL 3573

95

presente Plan propondrá que en la etapa edificatoria, se realice el estudio de impacto ambiental pertinente para mitigar la contaminación sonora.

Imagen 70. Ruido Ambiental en el Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato



Fuente: PLANMET 2040 (DIAGNOSTICO)

BOGOTÁ
LOZADA VEGRE ROSI
ARQUITECTO - CAP016493
CO 152187
CAP-RL 9373 96

6 FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA Y CONCLUSION DEL DIAGNOSTICO DEL PLAN ESPECIFICO

Tomando en cuenta el análisis realizado, la problemática generada por la subutilización del suelo y desidia de los gobiernos de turno ante la falta de acción de mejoramiento del uso de suelo en propiedad privada, para los predios constituidos por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Ca. El Parque, distrito de San Juan de Lurigancho, se plantea, el presente PLAN ESPECIFICO, que responde al potencial crecimiento y desarrollo del distrito; en ese sentido, la modificación de la actual zonificación de Zona de Recreación Pública – ZRP (Parque Zonal) a Zona de Reglamentación Especial - ZRE, , con su reglamento e instrumentos técnicos normativos, justifican un tratamiento integral y de conjunto teniendo en cuenta las consideraciones técnicas, sociales, económicas y legales, que por su situación, requieren ser tratados unitariamente, eliminando o reduciendo los factores de deterioro existentes.

6.1 Estrategia de Intervención

- Reconversión del espacio urbano de manera integrada al contexto metropolitano, basado en la calidad del suelo y mejoramiento del uso actual, proponiendo un nuevo centro de servicios, comercio metropolitano y recreación pública que permita optimizar el suelo urbano dirigido a la sostenibilidad del sector en el aspecto económico, social y ambiental.

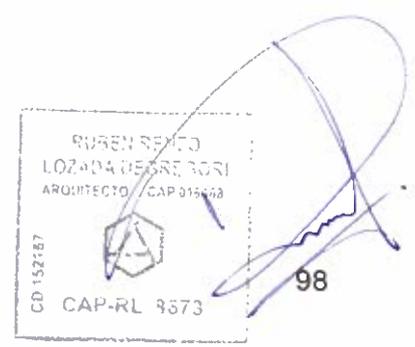
Esta acción resulta factible considerando que actualmente, los predios materia del presente Plan Especifico se encuentran limitados en su desarrollo, desaprovechando su actual ubicación dentro del suelo urbano consolidado, zona que además cuenta con un sistema de transporte masivo importante como es la Línea 1 del Metro.

- El cambio normativo del uso de suelo y lineamientos urbanísticos, son incentivos económicos para erradicación de actividades precarias contaminantes y mejora de la infraestructura urbana, convirtiéndose en una zona complementaria de servicios, comercio y recreación para el distrito.
- La nueva propuesta normativa, las intervenciones público - privadas de renovación y regeneración urbana propuestas en el Plan, están orientadas precisamente a un



cambio significativo del valor urbano e integración, como nuevo polo de desarrollo comercial, servicios y otros, que permitirá la revalorización no solo del entorno inmediato sino a la revitalización del distrito de manera integral, ecosostenible, seguro, productivo y sustentable.

- Los cambios en el uso del suelo permitirán ganar territorio para la implementación de espacios publico privados con la consecuente mejora de la infraestructura vial desarrollo de nuevas áreas verdes, con alamedas, bermas y vías peatonales o ciclovías.
- Lograr la Diversificación del tejido urbano creando secuencias, hitos y recorridos a lo largo del distrito que permita la revalorización del suelo dentro del tejido urbano consolidado adoptando una política de reordenamiento del uso de suelo.



7 PROPUESTA DE ZONIFICACION Y REGLAMENTACION ESPECIAL

7.1 Propuesta de Zonificación

De acuerdo con el diagnóstico realizado y la normatividad vigente, se propone incorporar al ámbito de intervención que cuenta con un área de 112,309.63 m² como **Zona de Reglamentación Especial – ZRE, de intensidad media**, la cual contará con su reglamento, que regulará el uso del suelo y establecerá parámetros urbanos y edificatorios que permitan implementar en el distrito de San Juan de Lurigancho nuevos equipamientos urbanos. (Ver Imagen 71).

7.2 Etapas de Desarrollo de la Visión Integral

Conforme al análisis realizado la visión integral de dicho sector de la ciudad corresponderá a la visión de desarrollo urbano y mejoramiento del distrito a la que pertenece; en ese sentido, se busca que el área de intervención se convierta en un espacio de articulación metropolitana, centro de servicios, comercio metropolitano y recreación pública, para lo cual se propone la renovación y optimización del suelo urbano repotenciando el suelo dirigido a la sostenibilidad del sector en el aspecto económico, social y ambiental.

Para dicho fin se establece como estratégica la reconversión del uso del suelo actual que a lo largo del tiempo han tenido un uso precario motivando un efecto de aumento de la plusvalía como resultado del mayor aprovechamiento del uso del suelo, así como polos generadores de trabajo, lo que la convierte en un área especial para atraer inversiones inmobiliarias de gran escala para el distrito.

7.3 Propuesta de Integración Vial con el Entorno Inmediato

El ámbito de intervención se encuentra circunscrito **dentro de un suelo urbano consolidado** (conforme lo establecido en la **Ordenanza N° 2499-MML, "Ordenanza que Aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040, PLANMET 2040"**) que cuentan con accesibilidad, infraestructura de servicios, equipamientos urbanos



cercanos, y transporte urbano que otorga a dicho sector de la ciudad un nivel de vida de calidad que ha permitido su crecimiento; por tanto, su integración vial se encuentra integrada al entorno inmediato constituido por dos vías de carácter metropolitano existentes como la Av. Wiese y Av. Canto Grande interconectadas por dos vías locales (denominadas Avenida El Parque y Avenida El Bosque) que corren paralelas al predio.

Imagen 71. Clasificación de Suelo del Ámbito de Intervención



Fuente: Ordenanza N° 2499-MML

En tal sentido, el presente PLAN ESPECIFICO deberá disponer que los proyectos de habilitación urbana y edificatorios que se requieran ejecutar dentro de la Zona de Reglamentación Especial, deberán respetar las vías y secciones viales del Sistema Vial Metropolitano aprobado por la Ordenanza N° 341 y sus modificatorias, así como, lo dispuesto en el Artículo 8 de la Norma GH-020 del Reglamento Nacional de Edificaciones

Asimismo, para la habilitación urbana y proyecto, el propietario, de corresponder, deberá cumplir con las exigencias establecidas en la Ordenanza N° 2087-MML, "Ordenanza que Regula los Estudios de Impacto Vial de Lima Metropolitana".



7.4 Propuesta para la implementación de los instrumentos de gestión de suelo.

Conforme al análisis realizado, el uso del suelo es un aspecto clave dentro de una planificación urbana y del desarrollo de la ciudad. Del presente Plan Específico se desprenden los instrumentos que permitirán al gobierno local la gestión del suelo tendientes a corregir el desarrollo social deficiente en la zona, que por más de 60 años han subutilizado el suelo y generado un impacto negativo al no permitir el desarrollo económico sobre dichas propiedades, dada la naturaleza económica de la tierra.

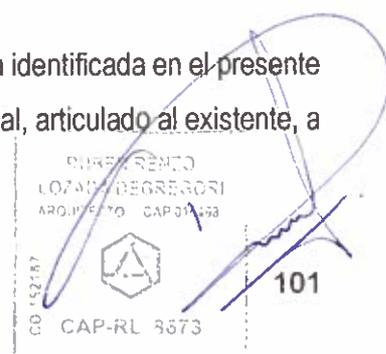
Algunos de los instrumentos que enfoca el presente Plan, y que propone la Ley 31313 para orientar el mejor aprovechamiento y optimización de la rentabilidad del suelo urbano, son el impuesto predial, recuperación de plusvalías y medidas para activar el mercado.

En ese contexto, la propuesta para la implementación de los instrumentos de gestión del uso del suelo es el presente Plan Específico por el cual se pretende orientar y regular la gestión territorial que permita el incremento del valor del suelo comercial que se originará por las externalidades positivas directas o indirecta que generan los proyectos edificatorio bajo parámetros urbanísticos que promuevan la inversión privada, la exigencia de las obras de habilitación urbana con el consecuente mejoramiento de su infraestructura vial y de servicios.

Esta implementación podrá capturar el incremento de valor del suelo derivado de varios hechos generadores. Tales como: i) La determinación de una zona de reglamentación especial con lineamientos urbanísticos del uso del suelo; ii) La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos; y iii) La ejecución de obras públicas a consecuencia del incremento del valor predial por el cual los gobiernos locales podrán desarrollar.

7.5 Proyectos a ejecutarse en el Ámbito de Intervención.

Para el mejoramiento del uso de suelo y ante la problemática identificada en el presente Plan Específico, se planifica el desarrollo de un polo comercial, articulado al existente, a



través de los grandes ejes viales como la Av. Fernando Wiesse y Av. Canto Grande las cuales propiciarían una distribución de servicios, equipamientos y zonas de esparcimiento, que disminuyan los desplazamientos y optimicen la distribución territorial creando espacios de convivencia y servicios públicos accesibles a todos

Conforme a los resultados obtenidos en otros polos comerciales, la actividad comercial propiamente no sólo generará lugares de esparcimiento y de servicio para los pobladores residentes del distrito, sino también aumenta el valor del suelo, genera fuentes de trabajo y revaloriza el entorno inmediato promoviendo la seguridad, salubridad y desarrollo del distrito

Dicho proyecto comercial estará íntegramente financiado con recursos privados.

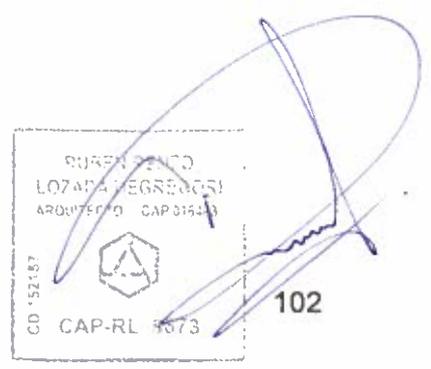
7.6 Mecanismos de Implementación seguimiento y evaluación.

En cumplimiento de los lineamientos urbanísticos planteados en la presente reglamentación, se realizará a través de la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana, de Edificación, Control de su Ejecución y Operatividad de las actividades comerciales, permitiendo a la municipalidad distrital y provincial, dentro de sus funciones, el control, seguimiento y exigencias normativas

7.7 Reglamento Normativo del Plan Específico para la Zona de Reglamentación Especial – ZRE

7.7.1 Lineamientos Generales

Proponer un instrumento técnico-normativo complementario a los Planes de Desarrollo Urbano vigentes, que facilite el óptimo aprovechamiento del suelo, acorde a las necesidades del ámbito de intervención y el marco normativo vigente, que mejore las condiciones de habitabilidad de este sector.



7.7.2 **Ámbito de Aplicación**

El ámbito de aplicación del presente Plan Específico es para el sector, constituido por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA **del Fondo Pampas de Canto Grande**, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Av. El Parque, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, con una extensión de 112,309.63 m2 (11.23 has).

7.7.3 **Normas Generales de Zonificación**

Para la Zona de Reglamentación Especial se establece que toda edificación que se construya dentro del ámbito de aplicación deberá cumplir, con lo establecido en el Cuadro Resumen de Normas Urbanísticas, que forma parte del presente reglamento, (Ver Tabla 02).

7.7.4 **Sistema Vial**

Disponer que los proyectos de habilitación urbana y edificatorios que se requieran ejecutar dentro de la Zona de Reglamentación Especial, deberán respetar las vías y secciones viales del Sistema Vial Metropolitano aprobado por la Ordenanza N° 341 y sus modificatorias.

Asimismo, para la habilitación urbana y proyecto, el propietario, de corresponder, deberá cumplir con las exigencias establecidas en la Ordenanza N° 2087-MML, "Ordenanza que Regula los Estudios de Impacto Vial de Lima Metropolitana".

7.7.5 **Aportes Reglamentarios**

Los propietarios o titulares de los predios o áreas rústicas que formen parte del área de intervención de la presente propuesta se encuentran sujetos en la etapa de habilitación urbana, a la obligación urbanística de efectuar o ceder los aportes reglamentarios de acuerdo con lo que establece la Norma TH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones.



7.7.6 Gestión de Riesgos y Desastres

En la etapa de habilitación urbana y proyecto, el propietario, de corresponder, deberá cumplir con las exigencias establecidas en la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental, su reglamento y normas complementarias. Asimismo, incluir estudios complementarios de Evaluación de Riesgos (EVAR) por sismo, estudio de mecánica de suelos. Además, en la etapa de proyecto deberá incluirse un plan de contingencia ante sismo en donde se determinen rutas de evacuación y seguras.

7.7.7 Otras Especificaciones Normativas Generales (carácter voluntario)

El acogimiento a los presentes requerimientos normativos será de carácter voluntario por parte de personas naturales o jurídicas con derechos de propiedad, titulares de proyectos de edificación de un bien inmueble, quienes como consecuencia del acogimiento adquieren obligaciones establecidas en la misma.

Para efectos de la aplicación de incentivos, la condición de sostenible de una edificación se obtiene a través de las certificaciones internacionales que se detallan a continuación:

- Certificación BREEAM
- Certificación LEED (Leadership in Energy & Environmental Design)
- Certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies)

7.7.7.1 Incentivos Para Construcciones Sostenibles

Los proyectos de edificación sostenible certificados podrán obtener un bono de altura de acuerdo con lo siguiente:

- **BONO.** -

Un (1) PISO ADICIONAL, sobre la altura máxima permitida aplicable, en los predios que opcionalmente implementen las siguientes consideraciones ambientales:



1. Uso eficiente de energía:

1.1 Medidas Obligatorias

- 1.1.1. Uso de acabado reflectante para techos
- 1.1.2. Utilización de aislamiento para techos
- 1.1.3. Potenciar la ventilación natural
- 1.1.4. Instalación de equipos de enfriamiento eficientes (en caso de que requiera): mejora de EE/COP-Coeficiente de eficiencia energética/Coeficientes de Rendimiento
- 1.1.5. Sistemas de calentamiento de agua eficientes como: sistemas de calentamiento de agua con energía solar (termas solares), bombas de calor o calderas de alta eficiencia.
- 1.1.6. Uso de iluminación artificial eficiente (como LED, CFL y T5) para espacios internos, áreas comunes y espacios externos.
- 1.1.7. Instalación de sensores de movimiento para el ahorro de energía, áreas comunes y exteriores.
- 1.1.8. Instalación de medidores inteligentes

1.2 Medidas adicionales recomendadas para una mayor eficiencia

- 1.2.1. Reducción de la relación ventana muro
- 1.2.2. Utilización de vidrio de baja emisividad para ventanas o de doble vidriado
- 1.2.3. Utilización de energía solar fotovoltaica u otra energía renovable para generación de electricidad

2. Uso eficiente de agua:

2.1. Medidas obligatorias

- 2.1.1. Instalación de inodoros, duchas, griferías de lavatorios de baños y cocinas y de bajo flujo de reguladores de caudal o sistema ahorrador certificado (sensor) en lavabos de servicios higiénicos de la edificación en la totalidad del edificio,

2.2. Medida adicional recomendada para una mayor eficiencia



2.2.1. Reutilización de agua a partir de sistemas de tratamiento y reciclaje de aguas servidas.

3. Gestión de Residuos:

3.1. Medida obligatoria

3.1.1. Implementación de Zona de Reciclaje Permanente:

Disponer de un ambiente destinado a los contenedores diferenciados que incluya al menos la clasificación de vidrios, plásticos, papel y residuos orgánicos. Para las consideraciones de características de los recipientes de almacenamiento se debe tomar en cuenta lo estipulado en el Artículo 20° de la Ordenanza N° 1778-MML.

El cumplimiento de estas condiciones de carácter ambiental para la edificación sostenible, serán acreditadas a través de la obtención de las siguientes certificaciones internacionales: Certificación BREEAM, Certificación LEE y Certificación EDGE, salvo que aquellas condiciones que no estén consideradas en la certificación, en cuyo caso el titular del proyecto deberá acreditar su cumplimiento a través del proyecto y la posterior conformidad de obra.

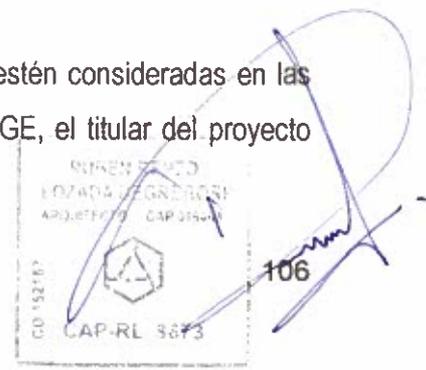
4. Sistema de Techos Verdes:

4.1. Incluir la implementación de muros verdes o jardines verticales como alternativa adicional de registro visual hacia los predios colindantes a la vía de menor altura.

5. Estacionamiento para Bicicletas:

5.1. Implementar espacio para estacionamiento de bicicletas, los que se deben ubicar en 1er piso y/o en el 1er. nivel de estacionamiento.

En el caso de condiciones que no estén consideradas en las certificaciones BREEAM, LEE y EDGE, el titular del proyecto



deberá acreditar su cumplimiento en la etapa de aprobación del proyecto y la posterior conformidad de obra.

Las edificaciones construidas no pueden ser modificadas ni alteradas en aquellas características y especificaciones por las cuales obtuvo las certificaciones antes mencionadas, salvo que dichas modificaciones o remodelaciones permitan mantener o mejorar las condiciones de sostenibilidad.

El funcionamiento y operación de la edificación queda sujeto a fiscalización posterior, a cargo de la Subgerencia de Operaciones de Fiscalización y la Subgerencia de Gestión Ambiental o la que haga sus veces.

6. Incentivos para Construcciones Sostenibles

Para el otorgamiento de bono de altura por construcción sostenible, que se establecen en el presente reglamento, no es aplicable la acumulación de beneficios de altura de edificación, como aquellos que se obtienen por colindancia a edificios de mayor altura que la establecida o a los derechos adicionales de edificación transferibles, ni a ningún otro beneficio de altura adicional que pueda corresponder, si fuera el caso, según lo aprobado en las normas a nivel metropolitano o Distrital.

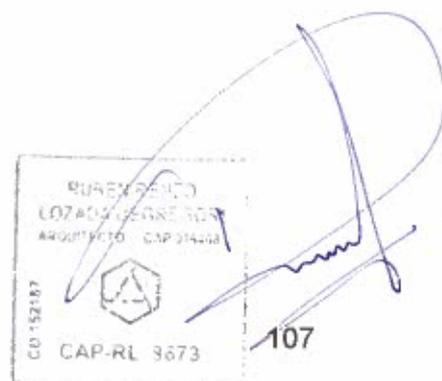
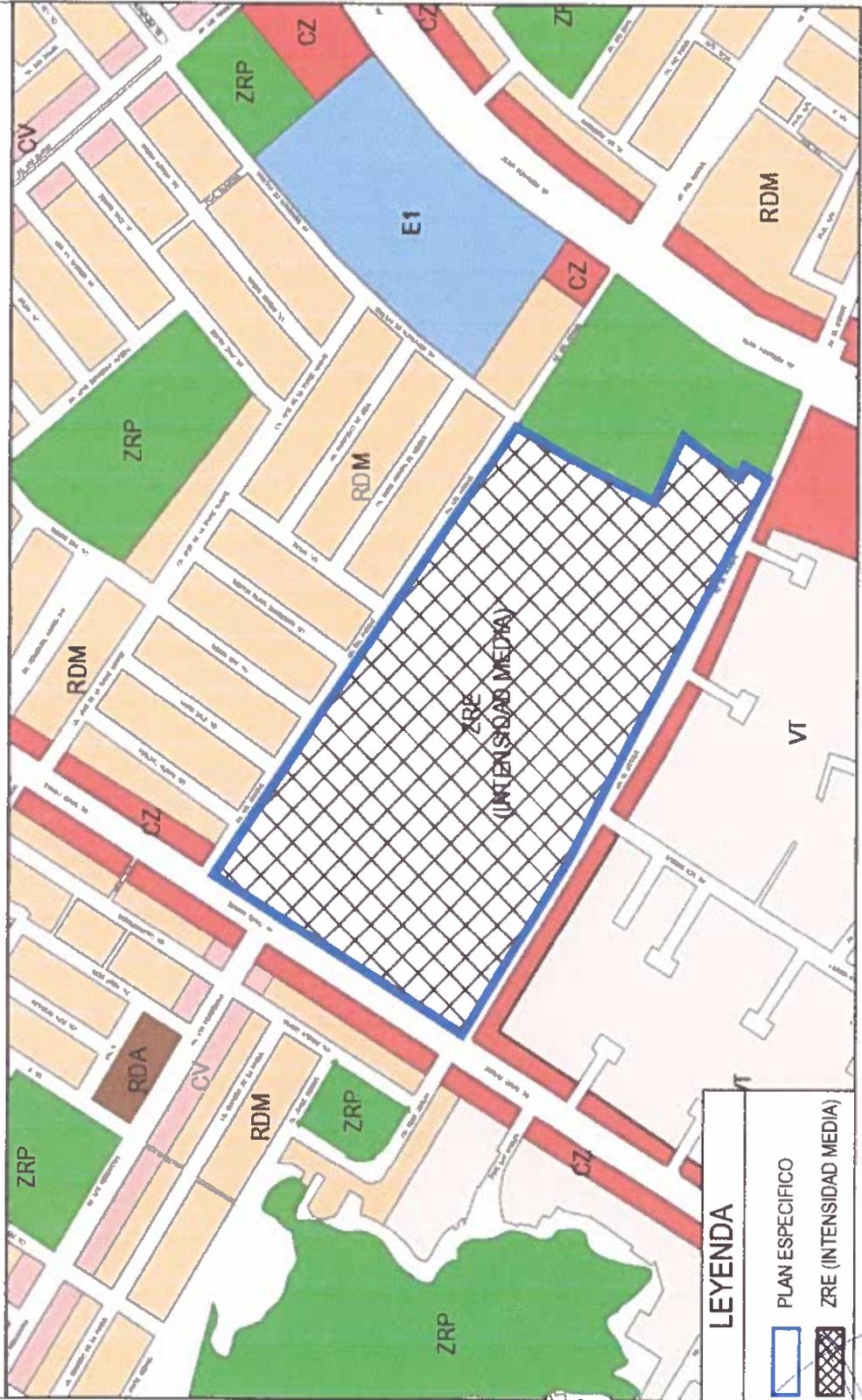


Imagen 72. Propuesta de Zonificación

PLAN ESPECÍFICO PARA EL SECTOR, CONSTITUIDO POR EL LOTE 1-F Y EL SUB-LOTE 1-DA DEL FUNDO PAMPAS DE CANTO GRANDE, UBICADOS FRENTE A LA AV. CANTO GRANDE, AV. DEL BOSQUE Y AV. EL PARQUE, DEL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO



CD 152187
BUREL MENDO
LOZANO MENDOZA
ARQUITECTO CAP 35568
CAP-RL 9673

Fuente: Propia

Tabla 2. Propuesta de Normas Generales de Zonificación

CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL							
ZONA	INTENSIDAD URBANA	USOS COMPATIBLES	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m2)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (m.l.)	ÁREA LIBRE MÍNIMA	RETIRO	ESTACIONAMIENTOS
ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL - ZRE	INTENSIDAD MEDIA	(*)	Según Proyecto	15 ml.	(30%)	5.00 ml. en todos sus frentes	Conforme lo establecido en el RNE

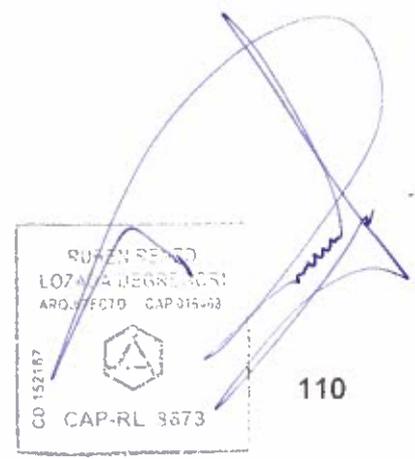
NOTAS:

- (*) Los Usos Permitidos podrán ser: Centro Comercial, Galerías Comerciales, Local Comercial, Oficinas, Almacenes, Hospedaje, Centro de Salud, Iglesia y los que resulten con uso conforme en zonificación Comercio Zonal - CZ señalados en la Ordenanza N° 933-MML y sus modificatorias, del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas en el Área de Tratamiento Normativo I.
- Las alturas máximas de edificación están sujetas a la factibilidad sustentada en estudio de resistencia y capacidad portante de los suelos a evaluarse por la municipalidad Distrital al momento de evaluar el proyecto respectivo.
- No se permitirá construir encima de la altura permitida. En las azoteas podrá haber equipos o accesorios siempre y cuando no exista visual desde el exterior y se mantenga la solución arquitectónica de la fachada.
- Los estacionamientos serán resueltos dentro del lote, así como las zonas de carga y descarga y/o patios de maniobras, de acuerdo con el desarrollo y lo que requiera el proyecto.
- En las Habilitaciones Urbanas se deberá respetar las vías y secciones viales del Sistema Vial Metropolitano aprobadas por la Ordenanza N° 341-MML y sus modificatorias.
- Las actividades que presenten concurrencia masiva de personas deberán prever una bahía de embarque y desembarque en mismo que será resuelto como parte del Estudio de Impacto Vial - EIV.

Fuente: Propia



PLANO 1- PLANO DE UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN (U-01)

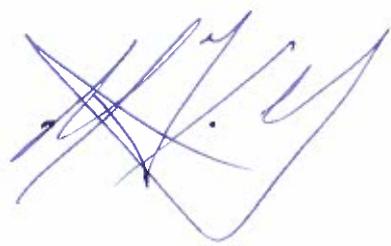


PLAN ESPECIFICO

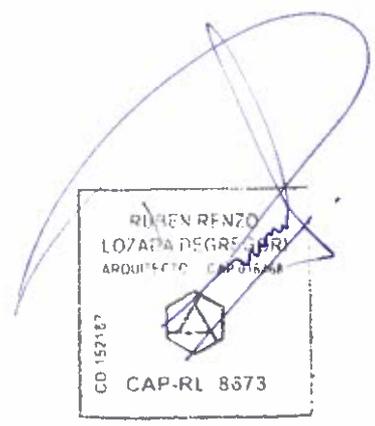
QUE REGLAMENTA Y REGULA LOS INSTRUMENTOS TECNICOS NORMATIVOS PARA LA ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL - ZRE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- Propuesta** : Plan Especifico (PE) en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.
- Ubicación** : Frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Ca. El Parque, constituido por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.
- Propietario** : **INVERSIONES BAIRIKI S.A.C**



ABRIL – 2024



INDICE GENERAL

INDICE GENERAL	1
1 CONSIDERACIONES GENERALES	5
1.1 Introducción.....	5
1.2 Objetivo del Estudio.....	13
1.2.1 Objetivo General.....	13
1.2.2 Objetivos Específicos	13
1.3 Marco Normativo	14
1.3.1 Normas Nacionales.....	14
1.3.2 Normas Sectoriales.....	16
1.3.3 Norma Provincial	23
2 ANTECEDENTES DE LA TITULARIDAD	30
2.1 Análisis de la Partida Registral	30
3 ANTECEDENTES DE PLANIFICACION	33
3.1 Casuísticas de Planes Específicos y determinación de Zona de Reglamentación Especial	33
4 CARACTERISTICAS DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN	38
4.1 Ámbito de intervención	38
4.2 Extensión y Límites.....	39
4.3 Titularidad	42
5 DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN Y SU ENTORNO	43
5.1 Instrumentos Normativos Vigentes	43
5.1.1 Clasificación de Suelo.....	43
5.1.2 Zonificación y Usos Permitidos.....	45
5.1.3 Sistema Vial.....	51
5.2 Caracterización Socio – Económica	54
5.2.1 Población	54
5.2.2 Densidad poblacional.....	55
5.2.3 Estrato Socio – Económico.....	56
5.3 Caracterización Físico – Territorial.....	57
5.3.1 Usos Actuales del Suelo del Ámbito de Intervención	57
5.3.2 Usos Actuales del Suelo del Entorno Inmediato	63
5.3.3 Alturas Existentes	73
5.4 Equipamiento Urbano.....	74



- 5.4.1 Equipamiento Comercial74
- 5.4.2 Equipamiento Educativo.....76
- 5.4.3 Equipamiento de Salud78
- 5.4.4 Equipamiento de Recreación Pública.....81
- 5.4.5 Equipamientos Seguridad y Servicios.....86
- 5.4.6 Equipamiento Cultural Inmueble.....87
- 5.5 Infraestructura de Servicios Básicos.....88
 - 5.5.1 Sistema de agua y alcantarillado88
 - 5.5.2 Sistema de energía eléctrica90
- 5.6 Gestión de Riesgos de Desastres91
 - 5.6.1 Microzonificación Sísmica91
 - 5.6.2 Vulnerabilidad y Riesgos Sísmico.....92
- 5.7 Caracterización Ambiental94
 - 5.7.1 Calidad del Aire.....94
 - 5.7.2 Ruido Ambiental.....95
- 6 FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA Y CONCLUSION DEL DIAGNOSTICO DEL PLAN ESPECIFICO97
 - 6.1 Estrategia de Intervención97
- 7 PROPUESTA DE ZONIFICACION Y REGLAMENTACION ESPECIAL.....99
 - 7.1 Propuesta de Zonificación99
 - 7.2 Etapas de Desarrollo de la Visión Integral.....99
 - 7.3 Propuesta de Integración Vial con el Entorno Inmediato.....99
 - 7.4 Propuesta para la implementación de los instrumentos de gestión de suelo.....101
 - 7.5 Proyectos a ejecutarse en el Ámbito de Intervención.101
 - 7.6 Mecanismos de Implementación seguimiento y evaluación.102
 - 7.7 Reglamento Normativo del Plan Específico para la Zona de Reglamentación Especial – ZRE.....102
 - 7.7.1 Lineamientos Generales102
 - 7.7.2 Ámbito de Aplicación103
 - 7.7.3 Normas Generales de Zonificación103
 - 7.7.4 Sistema Vial103
 - 7.7.5 Aportes Reglamentarios103
 - 7.7.6 Gestión de Riesgos y Desastres104
 - 7.7.7 Otras Especificaciones Normativas Generales (carácter voluntario)104



[Handwritten signature]

2

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1. Ubicación del Ámbito de Intervención.....	5
Imagen 2. Estadística de Denuncias por delitos – Lima Metropolitana.....	7
Imagen 3. Denuncias por delitos – Lima Metropolitana.....	7
Imagen 4. Zonificación del año 1980.....	8
Imagen 5. Zonificación del año 1986.....	9
Imagen 6. Zonificación de Predio Matriz (1990).....	10
Imagen 7. Zonificación Propuesta.....	12
Imagen 8. Zonificación vigente Ord. N° 2133-MML.....	34
Imagen 9. Zonificación vigente Ord. N°2209-MML.....	35
Imagen 10. Zonificación vigente Ord. N° 2577-MML.....	36
Imagen 11. Zonificación vigente Ord. N° 2581-MML.....	37
Imagen 12. Ubicación del Ámbito de Intervención.....	38
Imagen 13. Ubicación de las Partidas Registrales en el Ámbito Intervención.....	39
Imagen 14. Áreas y Medidas Perimétricas del Predio 1.....	40
Imagen 15. Áreas y Medidas Perimétricas del Predio 2.....	41
Imagen 16. Áreas y Medidas Perimétricas del Ámbito de Intervención.....	42
Imagen 17. Clasificación de Suelo del Ámbito de Intervención.....	43
Imagen 18. Clasificación de Suelo del Ámbito de Intervención (Actualizada).....	44
Imagen 19. Subclasificación del Ámbito de Intervención (Actualizada).....	45
Imagen 20. Zonificación del año 1980.....	46
Imagen 21. Zonificación del año 1986.....	47
Imagen 22. Zonificación del año 1990.....	48
Imagen 23. Zonificación vigente del Ámbito de Intervención.....	49
Imagen 24. Vías circunscritas al Ámbito de Intervención.....	52
Imagen 25. Sección Vial de Canto Grande - B.....	53
Imagen 26. Sección Vial de Próceres de la Independencia - B.....	53
Imagen 27. Población del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2023.....	55
Imagen 28. Densidad Poblacional del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2020.....	56
Imagen 29. Estrato Socio – Económico del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2020.....	57
Imagen 30. Usos de Suelo del Ámbito de Intervención.....	58
Imagen 31. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Bosque.....	59
Imagen 32. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Bosque.....	60
Imagen 33. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Parque.....	61
Imagen 34. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. Canto Grande.....	62
Imagen 35. Usos de Suelo del Ámbito de Intervención.....	63
Imagen 36. Vista de las actividades residenciales frente a la Av. Republica de Polonia.....	64
Imagen 37. Vista de las actividades residenciales frente a la Calle Mariscal Antonio José de Sucre.....	64
Imagen 38. Vista de las actividades residenciales frente a la Calle Simón Bolívar.....	65
Imagen 39. Vista de las actividades residenciales frente a la Calle San Martín.....	65
Imagen 40. Vista de las actividades comerciales frente a la Av. El Bosque.....	66
Imagen 41. Vista de las actividades comerciales frente a la Av. Canto Grande.....	67
Imagen 42. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. El Bosque con Av. Próceres de la Independencia.....	68
Imagen 43. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. Del Parque con Av. Fernando Wiesse.....	69
Imagen 44. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. Fernando Wiesse con Av. Las Flores.....	69
Imagen 45. Vista de las fachadas de los almacenes de chatarra frente a la Av. El Bosque.....	70
Imagen 46. Vista de la fachada de la distribuidora de acero frente a la Av. Los Mangos.....	71
Imagen 47. Vista de distribuidora de acero frente a la Av. El Bosque.....	71
Imagen 48. Vista de la fachada de la Cancha Deportiva "Maracanito" frente a la Av. El Bosque.....	72
Imagen 49. Vista de la Cancha Deportiva "Bella Durmiente" ubicada frente a la Av. Canto Grande.....	72
Imagen 50. Alturas Existentes del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato.....	73
Imagen 51. Equipamiento Comercial del Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención.....	75
Imagen 52. Equipamiento Educativo.....	77
Imagen 53. Ubicación y Compatibilidad de Uso.....	78
Imagen 54. Equipamiento de Salud.....	79
Imagen 55. Establecimientos de Salud.....	80



Imagen 56. Equipamientos de Recreación Pública existentes	82
Imagen 57. Área de Cobertura de los Equipamientos de Recreación Pública	82
Imagen 58. Área de Influencia de los Equipamientos de Recreación Pública existentes en el Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención.....	83
Imagen 59. Equipamientos Urbanos Recreación Pública en el PLANMET 2024.....	84
Imagen 60. Equipamientos Urbanos de Recreación Pública del distrito de San Juan de Lurigancho y distritos colindantes.....	85
Imagen 61. Equipamientos Complementarios existentes en el Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención	87
Imagen 62. Equipamientos Cultural Inmueble existentes en el Ámbito de Intervención.....	88
Imagen 63. Infraestructura de Agua existente.....	89
Imagen 64. Infraestructura de Alcantarillado existente	89
Imagen 65. Infraestructura de Energía Eléctrica existente	90
Imagen 66. Mapa de Microzonificación Sísmica del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato	91
Imagen 67. Mapa de Peligro por Sismo del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato.....	92
Imagen 68. Zonificación del riesgo del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato	93
Imagen 69. Calidad del Aire en el Área de Intervención y su Entorno Inmediato para Niveles NO2	95
Imagen 70. Ruido Ambiental en el Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato.....	96
Imagen 71. Clasificación de Suelo de los Predios de Estudio que forman parte del Ámbito de intervención.....	100
Imagen 72. Propuesta de Zonificación.....	108

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Distancias de Parques Zonales próximos al Ámbito de Intervención	85
Tabla 2. Propuesta de Normas Generales de Zonificación.....	109

ÍNDICE DE PLANOS

PLANO 1- PLANO DE UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN (U-01).....	110
PLANO 2- PLANO PERIMÉTRICO (P-01).....	111
PLANO 3- PLANO DE ZONIFICACION VIGENTE (ZV-01).....	112
PLANO 4- PLANO DE USOS DE SUELO (US-01)	113
PLANO 5- SISTEMA VIAL METROPOLITANO VIGENTE (SVM-01).....	114
PLANO 6- SECCIONES VIALES NORMATIVAS (SV-01).....	115
PLANO 7- ALTURAS EXISTENTES (AE-01)	116
PLANO 8- REGISTRO FOTOGRÁFICO (RF-01).....	117
PLANO 9- PROPUESTA DE ZONIFICACION (PR-01).....	118
PLANO 10-CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION (PR-02).....	119



1 CONSIDERACIONES GENERALES

1.1 Introducción

El presente estudio, correspondiente al PLAN ESPECIFICO de la Zona de Reglamentación Especial, se desarrolla al amparo de la Ley N° 31313, su Reglamento y las Ordenanzas Metropolitanas N°1862-MML y N°2288-MML, para los predios constituido por el **Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande**, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Av. El Parque, en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

Imagen 1. Ubicación del Ámbito de Intervención



Fuente: Imagen Satelital, Google Earth

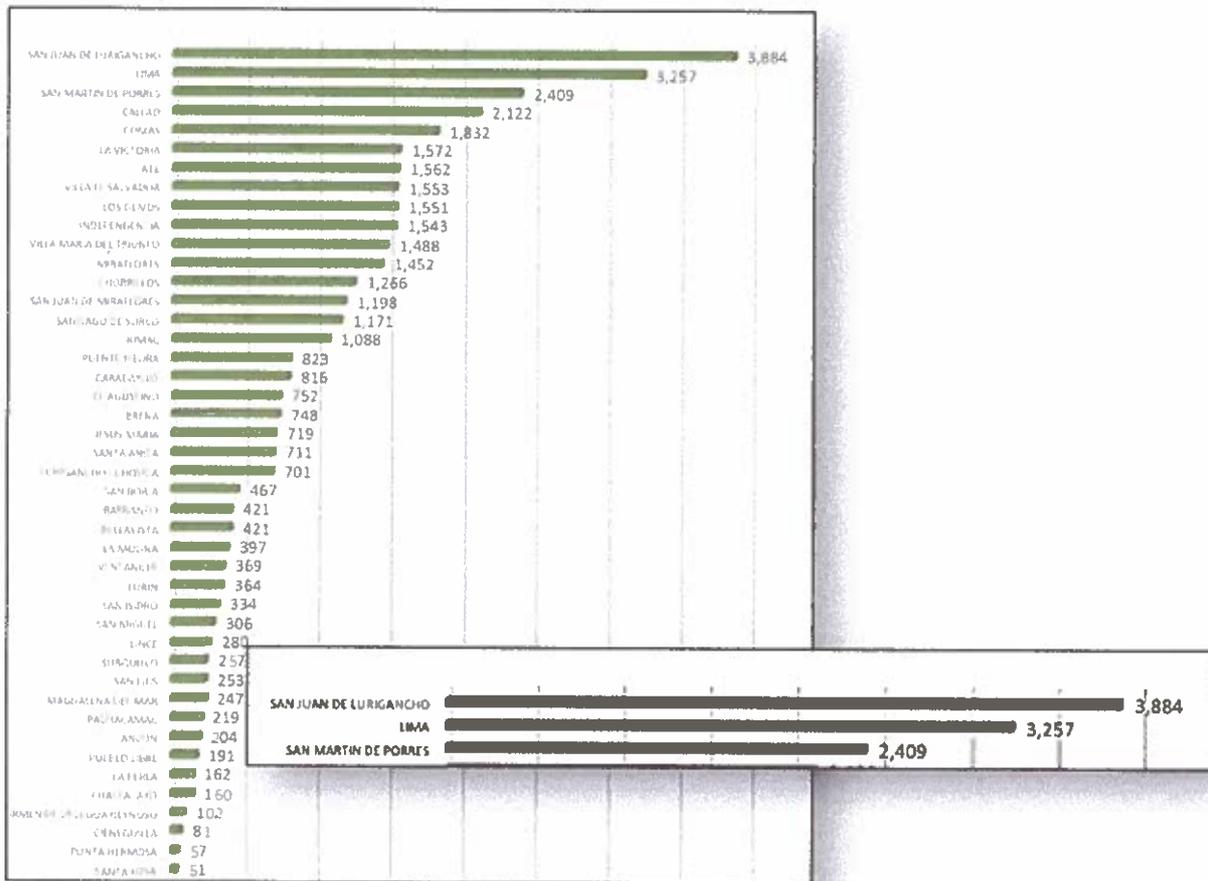


Al respecto, el presente PLAN establece la determinación e inclusión de la Zona de Reglamentación Especial – ZRE, considerando las características urbanísticas especiales de la zona y que contribuya a mejorar la gestión del suelo urbano orientado al desarrollo ordenado de la actividad económica, inmobiliaria y edificatoria, con la finalidad de optimizar el uso del suelo de este sector que cuenta con dimensiones y condiciones que ameritan un tratamiento integral especial, que permitan el desarrollo de proyectos inmobiliarios, asimismo, que permita promover la inversión pública y/o privada, para la mejora de las condiciones de habitabilidad y la calidad de vida de la población de este sector de San Juan de Lurigancho.

Dentro de la Planificación Urbana, la ciudad debe proveer mejores condiciones de vida para sus habitantes, enfocados a dotar de espacios cada vez más eficientes en los que las personas puedan realizar sus actividades y alcanzar la sostenibilidad económica y social. Sin embargo, el distrito de San Juan de Lurigancho carece de dichas condiciones, encontrándose en varios sectores, terrenos de grandes dimensiones abandonados, deteriorados y sin uso, lo cual no permite el desarrollo potencial del uso de suelo de manera adecuada generando condiciones de **insalubridad** e **inseguridad** que van en detrimento del bienestar de la población. Cabe mencionar que el distrito de San Juan de Lurigancho es uno de los distritos más emblemáticos e importantes del Perú, más poblado de la capital, catalogado como uno de los distritos con mayor delincuencia a nivel provincial; es así como fue declarado en estado de emergencia desde el 20 de setiembre de 2023, hasta la fecha, ante la gravedad de la inseguridad que se vive en el distrito.



Imagen 2. Estadística de Denuncias por delitos – Lima Metropolitana



Fuente: SIDPOL PNP/ SECEJE PNP/ DIRTIC-DIVEST

Imagen 3. Denuncias por delitos – Lima Metropolitana

DENUNCIAS POR DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO SEGÚN DISTRITOS DE LIMA METROPOLITANA Y CALLAO (I TRIMESTRE – 2023)

DISTRITO	DENUNCIA	DISTRITO	DENUNCIA
SAN JUAN DE LURIGANCHO	3,884	BELLAVISTA	421
LIMA	3,257	BARRANCO	421
SAN MARTIN DE PORRES	2,409	LA MOLINA	397
CALLAO	2,122	VENTANILLA	369
COMAS	1,832	LURIN	364
LA VICTORIA	1,572	SAN SIDRO	334
ATE	1,562	SAN MIGUEL	306
VILLA EL SALVADOR	1,553	LINCE	280
LOS OLIVOS	1,551	SURQUILLO	257
INDEPENDENCIA	1,543	SAN LUIS	253
VILLA MARIA DEL TRIUNFO	1,488	MAGDALENA DEL MAR	247
MIRAFLORES	1,452	PACHACAMAC	219
CHORRILLOS	1,266	ANCON	204
SAN JUAN DE MIRAFLORES	1,198	SAN BARTOLO	191
SANTIAGO DE SURCO	1,171	PUEBLO LIBRE	191
RIMAC	1,088	LA PERLA	162
PUENTE PIEDRA	823	CHACLACAYO	160
CARABAYLO	816	CARMEN DE LA LEGUA	102
EL AGUSTINO	752	REYNOSO	102
BREÑA	748	CIENEGUILLA	81
JESUS MARIA	719	PUNTA HERMOSA	57
SANTA ANITA	711	SANTA ROSA	51
LURIGANCHO - CHOSICA	701	MI PERU	37
SAN BORJA	467	SAN BARTOLO	37
		PUCUSANA	35
		PUNTA NEGRA	26
		LA PUNTA	19
		SANTA MARIA DEL MAR	2
		Total	39,717

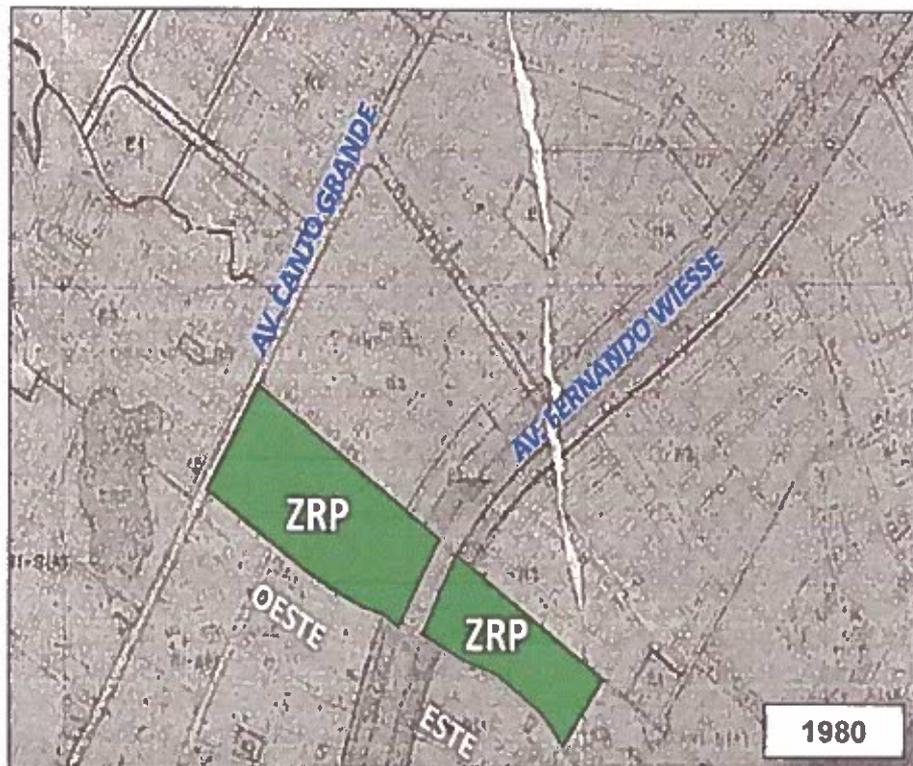
Fuente: SIDPOL PNP/ SECEJE PNP/ DIRTIC-DIVEST

RUBEN RENZO
 LOZADA DE GREGORI
 ARQUITECTO AP 016468
 CO 152187
 CAP-RL 8573

Por otro lado, un factor relevante en el presente PLAN es el análisis registral realizado a la condición de la propiedad de los predios materia del presente estudio, desde que formaron parte de un predio matriz de mayor extensión denominado "Pampas Canto Grande", y sobre el cual han recaído varias sentencias del Poder Judicial, con las cuales se demuestra que la condición del bien es de PROPIEDAD PRIVADA.

Para lo cual se ha desarrollado una cronología histórica desde el predio matriz y como este ha ido presentando una transformación en el Uso del Suelo tomando en cuenta el crecimiento y la Planificación Urbana propuesta en esta parte del distrito; es así que, desde el año 1980, mediante la *Resolución Suprema N° 0038-80-VC-6400*, se dispuso calificar como Zona de Recreación Pública – ZRP, a los terrenos ubicados a ambos lados de la Av. Wiese, y posteriormente mediante el Decreto de Alcaldía N° 059 (01.07.1986), fue declarado como el "Parque Zonal 14-A" a ambas áreas (Este y Oeste).

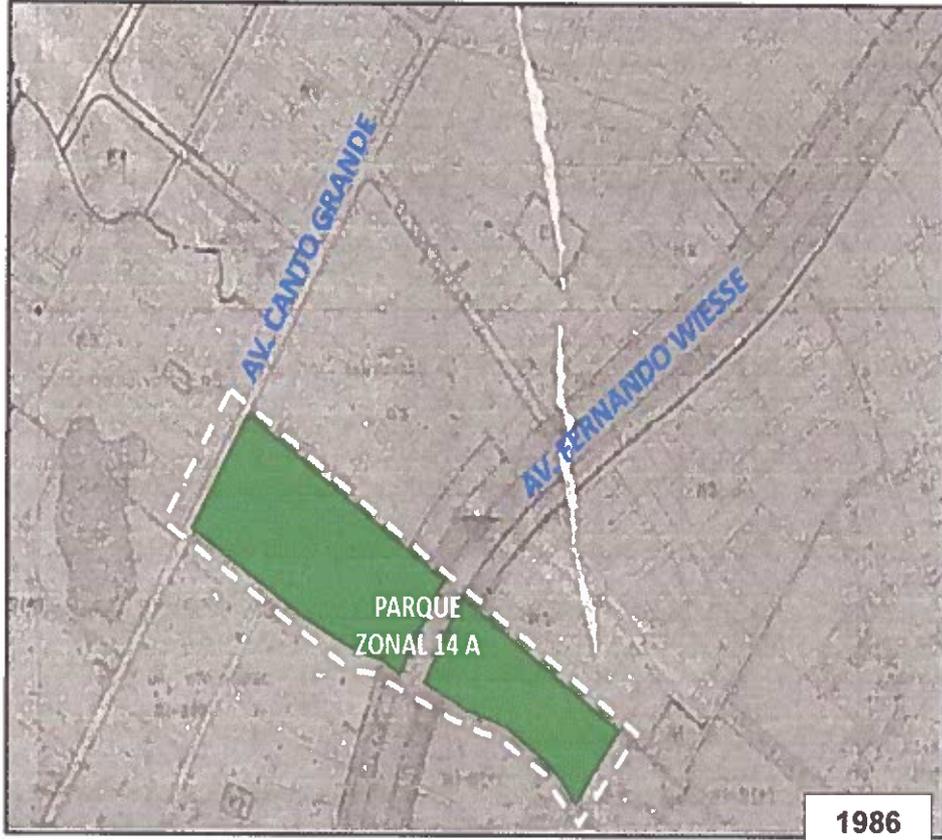
Imagen 4. Zonificación del año 1980



Fuente: Plano que forma parte de la R.M. N° 0038-80-VC-6400



Imagen 5. Zonificación del año 1986



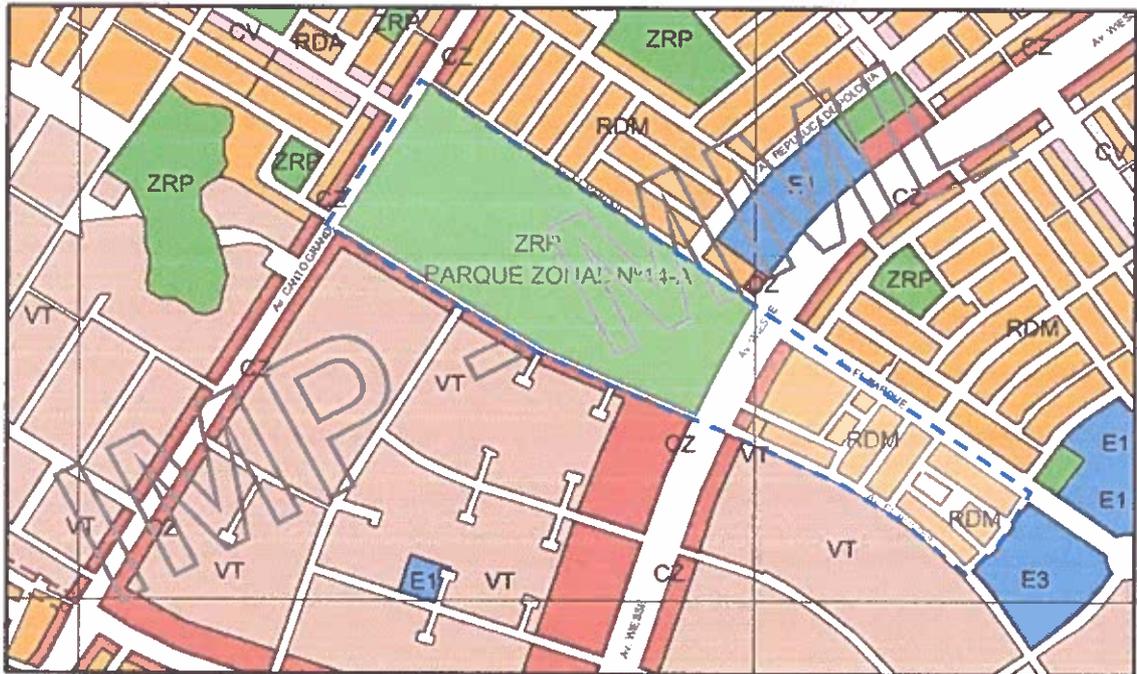
Fuente: Plano que forma parte de la R.M. N° 0038-80-VC-6400

Sin embargo, la Municipalidad Distrital ha emitido distintas autorizaciones como la *Resolución de Alcaldía N°319-SJL*, de fecha 28.02.2000, y la *Resolución Sub Gerencial N° 150-2014-SGOPHU-GDU/MDSJL*, de fecha 09.07.2014, sobre dichas zonas, permitiendo la independización de nuevas unidades inmobiliarias, con lo cual **se demuestra que no ha existido un reconocimiento a la intangibilidad de los mismos al estar calificados primero como ZRP y luego como Parque Zonal**, además, se podrá verificar que dichos predios no fueron resguardados para el citado fin planificado, es por ello que en el año 1990 dentro del Reajuste de Zonificación de los Usos del Suelo se reduce el área destinada al Parque Zonal 14-A, asignando al Área Este la Zonificación Residencial al haberse permitido su ocupación, reduciendo el área destinada al Parque Zonal 14-A, solo por los predios del área Oeste.

RUIREN RENZO
 LUCADA DE GORRI
 ARQUITECTO C.A. 016468

 CD 152167
 CAP-RU 8573

Imagen 6. Zonificación de Predio Matriz (1990)



Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima

Con el análisis realizado, se ha podido constatar el abandono, desorden urbano, y desarrollo limitado, que han tenido estas extensiones de terreno convirtiéndose en lugares donde prima la delincuencia, insalubridad, informalidad, y deterioro. Por otro lado, la inacción de los gobiernos de turno ha llevado a que los plazos máximos (10 años) como horizonte de vigencia del plan, establecidos en las Ordenanzas N° 620-MML y Ordenanza N°1862-MML, para la ejecución y materialización de los Planes Urbanos, se hayan excedido. Han pasado más de 40 años, desde su asignación como Zona de Recreación Pública -ZRP y posteriormente como Parque Zonal 14-A, y HASTA LA FECHA DICHA ÁREA NUNCA PERDIÓ SU CONDICIÓN DE PROPIEDAD PRIVADA, al no haberse afectado en la calidad de la zonificación impuesta, ni realizado el proceso de expropiación por parte del Servicio de Parques de Lima - SERPAR, manifestando que inclusive no forma parte de su margesí de parques zonales, ni tampoco se encuentra dentro de sus planes de expansión para los siguientes años.

Es por ello que, el presente estudio realiza un diagnóstico de la condición actual del sector de intervención, identificando las características particulares de orden físico, social y económico, articulado al planeamiento urbano vigente



(zonificaciones), establecidas en el Plano de Reajuste Integral de Zonificación de Usos del Suelo del Distrito de San Juan de Lurigancho, aprobado por Ordenanza N°1081-MML, incluyendo la calificación de Zona de Reglamentación Especial - ZRE, dentro de la cual se establecerán las condiciones urbanísticas de planificación que formará parte del equipamiento urbano comercial para el distrito, teniendo en cuenta que el predio se ubica entre dos ejes viales, pertenecientes al Sistema Vial Metropolitano de gran importancia en el distrito, como son la Av. Canto Grande y la Av. Fernando Wiesse, las cuales nos brindan una adecuada accesibilidad. Por otro lado, es preciso mencionar que en todo el Distrito de San Juan de Lurigancho sólo se cuenta con un equipamiento comercial a nivel metropolitano que se ubica en uno de los extremos del distrito evidenciando la deficiencia de equipamientos comerciales que deberían plantearse considerando su radio de acción.

Por lo expuesto, se hace necesario, proponer y viabilizar el presente Plan Específico, en virtud de lo establecido en la **Ordenanza N° 1862-MML (Vigente)** y su modificatorias, en donde establece:

Artículo 22°. - Definición y Características del Plan Específico

"El Plan Específico – PE es un instrumento técnico normativo de carácter urbano del PMDU y/o de la zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana.

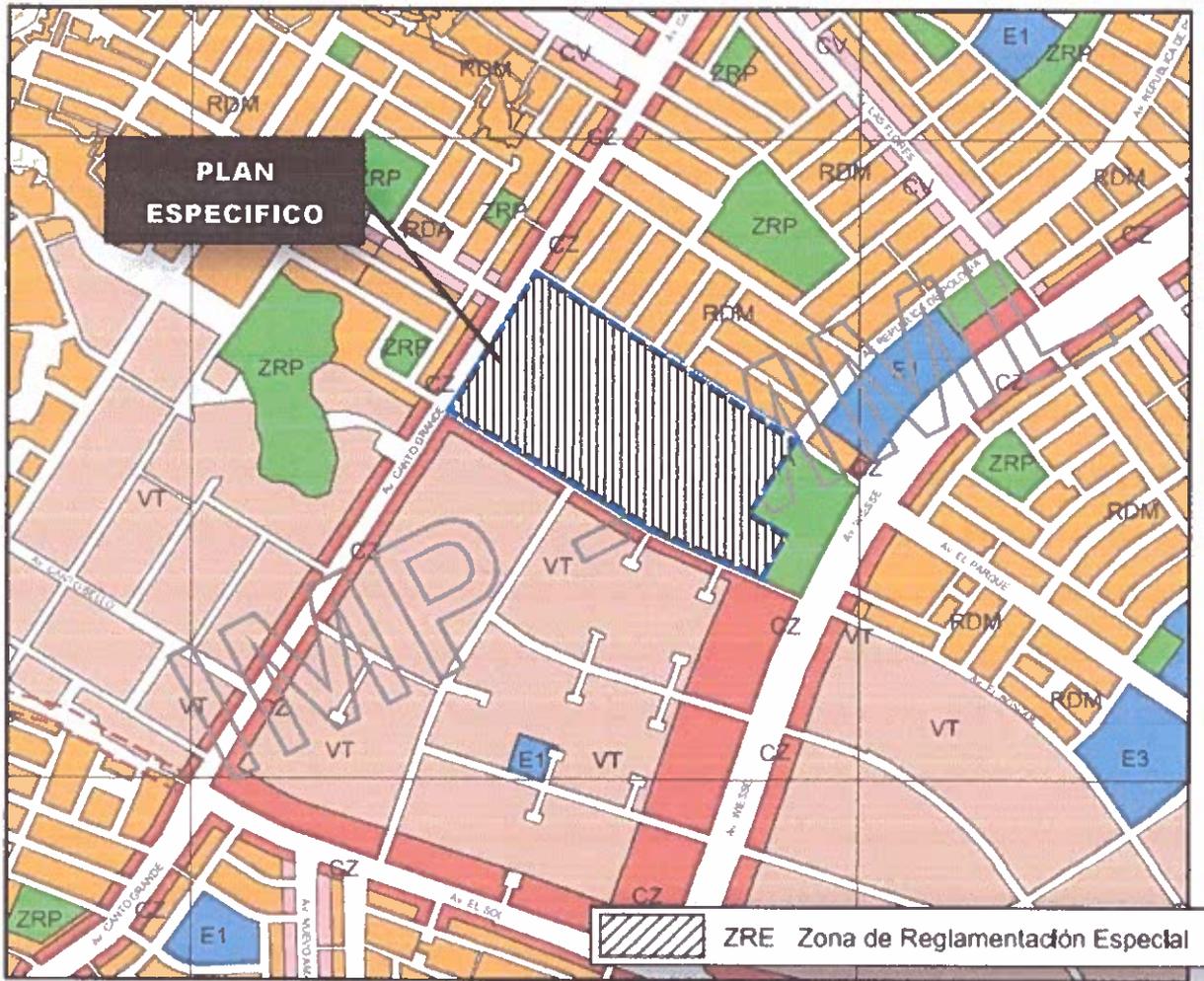
El Objetivo del Plan Específico es constituirse en un instrumento derivado de detalle del proceso de planificación urbana de la metrópoli, orientado a facilitar la actuación urbana-funcional y la operación urbanística en áreas específicas del territorio de la Ciudad de Lima, que por sus dimensiones, características particulares de orden físico, ambiental, social y/o económico, ameritan un tratamiento urbano integral en donde se pueden aplicar disposiciones reglamentarias especiales para mantener o mejorar su proceso urbano.

(...)

Para casos no previstos en el PMDU y/o zonificación, en la solicitud de Plan Específico debe considerarse el cambio de zonificación de la zona o área a intervenir, a Zona de Reglamentación Especial – ZRE.", y lo señalado en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.



Imagen 7. Zonificación Propuesta



ZONAS RESIDENCIALES		ZONAS COMERCIALES		ZONAS DE EQUIPAMIENTO	
	RDM Residencial de Densidad Media		CV Comercio Vecinal		E1 Educación Básica
	RDA Residencial de Densidad Alta		CZ Comercio Zonal		E2 Educación Superior Tecnológica
	VT Vivienda Taller		CM Comercio Metropolitano		E3 Educación Superior Universitaria
					E4 Educación Superior Post Grado
					ZRP Zona de Recreación Pública

Fuente: Elaboración propia

RUIFEN RENZO
 LOZADA DEGA SORI
 ARQUITECTO CAP. 64462

 CO. 15327
 CAP-RL 8573

12

1.2 Objetivo del Estudio

1.2.1 Objetivo General

Formular una herramienta de Planificación Urbana complementaria al Plan de Desarrollo Urbano vigente, que permita un adecuado desarrollo físico, social y económico del ámbito de intervención, constituido por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Ca. El Parque, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, orientado al desarrollo de espacios y equipamientos urbanos que contribuyan a mejorar las condiciones de vida de sus habitantes y alcanzar la sostenibilidad económica y social del distrito.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Proponer al área de intervención como *Zona de Reglamentación Especial – ZRE*, considerando las características del suelo y su potencial desarrollo, a fin de promover el desarrollo de espacios públicos y proyectos de infraestructura y equipamiento que permitan fortalecer el desarrollo sostenible del distrito.
- Proponer una normativa urbanística mediante la el cual se regulen los usos compatibles y permisibles que permitan el óptimo aprovechamiento del suelo, en concordancia con el marco normativo vigente.
- Elaborar un Plan Específico para el área de intervención de 112,309.63 m², con el propósito de fomentar una planificación urbana sostenible y permita mejorar las condiciones de habitabilidad de la población colindante que habita en esta zona.



- Establecer las condiciones de diseño edificatorio que proponga albergar espacios semi públicos y privados que permitan dotar de espacios cada vez más eficientes en los que las personas puedan realizar sus actividades y alcanzar la sostenibilidad económica y social.

1.3 Marco Normativo

1.3.1 Normas Nacionales

- **Constitución Política del Perú**, publicada en fecha 30 de diciembre de 1993, en donde se establece:

“Artículo 191.- Los gobiernos Locales promueven el desarrollo de la economía local y la prestación de servicios de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Artículo 192.- Las municipalidades tienen competencia para: planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones y ejecutar los Planes y programas correspondientes.

Artículo 194.- las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

*Artículo 195.- Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo, siendo competentes entre otros, de **planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.** La competencia abarca, aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio*



ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

- **Ley N° 27783, “Ley de Bases de Descentralización”**, publicada en fecha 20 de julio de 2002, Define las normas que regulan la descentralización administrativa, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales. Así mismo señala como competencias exclusivas para los Gobiernos Locales **planificar y promover el desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones** y ejecutar los planes correspondientes; formular y aprobar el plan de desarrollo concertado con su comunidad; aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.
- **Ley N° 27867, “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”**, publicada en fecha 18 de noviembre de 2002, Define y articula que los Gobiernos Regionales, tienen por finalidad fomentar el **desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada**, y el empleo y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades a sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.
- **Ley N° 27972, “Ley Orgánica de Municipalidades”**, publicada en fecha 27 de mayo del 2003,
Dispone que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno promotores del desarrollo local, y que, gozan de autonomía política económica y administrativa en los asuntos de su competencia; debiendo aprobar el plan urbano distrital, con sujeción a la normatividad vigente sobre la materia. Establece como funciones de



las municipalidades distritales, planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales.

Dentro del marco de las competencias y funciones específicas con carácter exclusivo o compartido, el rol de las municipalidades dentro de la Organización del Espacio Físico – Uso del Suelo, conforme lo dispuesto en el artículo 79°, comprende entre otros a la Zonificación, Acondicionamiento Territorial; Infraestructura Urbana; Promoción del Desarrollo Económico Local, para la generación del empleo.

1.3.2 Normas Sectoriales

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS

A. Leyes:

- **Ley N° 30156, “Ley Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento”**, publicada en fecha 19 de enero del 2014, establece:

“Artículo 7.- Competencias Compartidas

(...)

Para el adecuado ejercicio de las competencias compartidas y de las funciones transferidas, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento promueve, desarrolla y concierta el fortalecimiento de capacidades de los gobiernos regionales y locales y les presta asesoría técnica”.

“Artículo 10.- Funciones Compartidas

- 1. Promover y apoyar la implementación de programas y proyectos regionales y locales en el marco de las políticas nacionales y sectoriales de su responsabilidad.**
- 2. Normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y**



urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y de municipalidades. (...)"

- **Ley N° 29090, "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificación"**, publicada en fecha 25 de setiembre de 2007, establece:
Artículo 4.- Actores y responsabilidades, ...//

10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento: en su condición de ente rector, es competente para diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda, así como para ejercer la función de la actividad edificatoria y habilitadora.

- **Ley N° 31313, "Ley de Desarrollo Urbano Sostenible"**, publicada en fecha 25 de julio del 2021, establece:

Artículo 22. – Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

"El Numeral 22.1, "Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y desarrollo Urbano son los siguientes:

a. Instrumento de Acondicionamiento Territorial:

- El Plan de Acondicionamiento Territorial – PAT

b. Instrumentos de Planificación Urbana:

- El Plan de Desarrollo Metropolitano – PDM

- El Plan de Desarrollo Urbano – PDU

- El Esquema de Acondicionamiento Urbano – EU

c. Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios:

- El Plan Especifico – PE

- El Planeamiento Integral – PI

d. Otros planes maestros o temáticos que los Planes de Acondicionamiento Territorial y los Planes de Desarrollo Urbano definan. (...)

El Numeral 22.3, .../. **El Plan Especifico y el Planeamiento Integral son a probados por las Municipalidades Provinciales y se sujetan**



a los Planes de Acondicionamiento Territorial, los Planes de Desarrollo Metropolitano, los Planes de Desarrollo Urbano o a los Esquemas de Acondicionamiento Urbano.

Artículo 36. – Zonificación

“Los Numerales 36.1 y 36.2, “La zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones”.

Artículo 38.- “El uso es el destino asignado al suelo, conforme a su clasificación y la zonificación que la regula ...//, en los instrumentos de planificación urbana que correspondan, el mismo que debe interpretarse de manera extensiva, fomentando áreas de usos mixtos y en función a la heterogeneidad de actividades que se dan en las ciudades y centros poblados”.

Artículo 39.- “La edificabilidad es el volumen de aprovechamiento constructivo atribuido al predio mediante la planificación urbana, para la creación de obras de carácter permanente cuyo destino es albergar al ser humano en el desarrollo de sus actividades”.

Artículo 45. – Reajuste de Suelo

“45.1 Consiste en la recomposición de predios urbanos ...//, modificando la estructura predial para fines urbanísticos, mediante la acumulación y nueva subdivisión de lotes ...//.”

El Numeral 45.3. .../ **El Reajuste de Suelo se puede ejecutar por iniciativa pública o privada** mediante acuerdo o acuerdos entre los



titulares de los predios involucrados, pudiendo establecer una Unidad de Gestión Urbanística para la planificación urbana y gestión urbana del área comprendida dentro de este proceso. **El Reajuste de Suelo podrá originarse también en un Plan Específico aprobado por la Municipalidad Provincial en las áreas que establezca el Plan de Desarrollo Metropolitano o el Plan de Desarrollo Urbano, según corresponda.**

B. Decretos Supremos:

- **Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, “Reglamento Nacional de Edificaciones”**, publicada en fecha 23 de mayo del 2006, establece:

“Aprobar sesenta y seis (66) Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, comprendidas en el Índice aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2004-VIVIENDA”, con la finalidad de normar los criterios y requisitos mínimos para el Diseño y ejecución de las Habilitaciones Urbanas y las Edificaciones.

- **Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, “Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación”**, publicada en fecha 06 de noviembre de 2019, establece:

//...los procedimientos administrativos..., y requisitos entre los cuales se encuentran los procedimientos complementarios a la Habilitación Urbana - Subdivisión de Lote Urbano (artículos 31° y 32°).

- **Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, “Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible”**, publicada en fecha 05 de octubre del 2022, establece:

“Las disposiciones y procesos sobre el acondicionamiento territorial y planificación urbana del desarrollo urbano sostenible, regulados en la



Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, y tiene como finalidad promover y establecer las condiciones para lograr el desarrollo urbano sostenible mediante el acondicionamiento territorial y la planificación urbana, **impulsando una ocupación sostenible, eficiente, equitativa, segura y racional del suelo, permitiendo tener ciudades y centros poblados seguros, accesibles, justos competitivos, sostenibles y diversos que, protejan el patrimonio natural, cultural y paisajístico**", señalando lo siguiente:

Artículo 20.- Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

20.1 Las municipalidades en materia de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, según corresponda, formulan y aprueban los siguientes Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano:

(...)

3. Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios:

a) **Plan Específico – PE:** Para sectores que ameritan un **tratamiento integral especial identificados en los Instrumentos de Planificación Urbana, y que se encuentran dentro del suelo urbano categorizado como suelo consolidado, suelo urbano de transformación, suelo urbano en consolidación, y suelo urbanizable, así como del suelo de protección, de ser el caso.**

Artículo 57. – Definición y alcance del Plan Específico (PE)

"57.1. Producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades orientado a complementar la planificación urbana de los continuos poblados, facilitando la actuación o intervención urbanística en un sector determinado de un PDM, PDU o EU, según sea el caso, cuyas dimensiones y condiciones ameritan un tratamiento integral especial. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda.



Artículo 58. – Ámbito de Intervención del PE

"58.1. Los Planes Específicos se delimitan en base a un polígono establecido en los Instrumentos de Planificación Urbana y pueden desarrollarse para los siguientes casos:

(...) g) Con el fin de ejecutar un reajuste de suelo o integración inmobiliaria de corresponder.

Artículo 61. – Personas naturales o jurídicas facultadas a proponer un PE

"61.1. Las personas naturales o jurídicas de derecho privado o público pueden proponer a la municipalidad provincial un PE respecto de áreas no identificadas para la elaboración de PE en los Instrumentos de planificación Urbana, según corresponda, en las que se plantea una intervención urbanística integral."

Artículo 115. – Objeto de la zonificación

"La zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al suelo".

"Se concreta en:

1. Plano de Zonificación u otros medios de representación gráfica.
2. Parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.
3. Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas".

Artículo 121.- Reglamento de Zonificación.

"121.1. Es el documento técnico que regula el uso del suelo, estableciendo los parámetros urbanísticos y edificatorios en concordancia con lo establecido en la clasificación del suelo, el plano de zonificación y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.



121.2. **El Reglamento contiene los parámetros urbanísticos y edificatorios para todas las zonas establecidas en el plano de zonificación. En el caso de las ZRE, el Reglamento establece los parámetros urbanísticos y edificatorios acordes al mismo, salvo que sea necesaria la elaboración de un PE; en dicho caso, se establecen criterios generales para la planificación de estas áreas en concordancia con la clasificación del suelo”.**

C. Resoluciones Ministeriales:

- **Resolución Ministerial N° 061-2021-VIVIENDA, “Modificación de la Norma Técnica A.070 “Comercio” del Reglamento Nacional de Edificaciones”, publicada en fecha 11 de febrero del 2021, establece: “Modificar la Norma Técnica A.070 “Comercio”, contenida en el Numeral III.1 Arquitectura del Título III Edificaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada por el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, modificada por el Decreto Supremo N° 006-2011-VIVIENDA”, con el objeto de regular las condiciones mínimas de diseño para las edificaciones destinadas a desarrollar actividades comerciales de bienes y/o servicios”.**
- **Resolución Ministerial N° 191-2021-VIVIENDA, “Modificación de la Norma Técnica A.010 “Condiciones Generales de Diseño del Reglamento Nacional de Edificaciones”, publicada en fecha 08 de julio del 2021, establece: “Modificar la Norma Técnica A.010 “Condiciones Generales de Diseño”, contenida en el Numeral III.1 Arquitectura del Título III Edificaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada por el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, modificada por el Decreto Supremo N° 005-2014-VIVIENDA” con el objeto de regular los criterios y requisitos mínimos que debe cumplir el diseño arquitectónico de toda edificación, para garantizar el desarrollo**



de las actividades de las personas otorgándoles condiciones de habitabilidad, seguridad y la protección del medio ambiente.

D. Resolución Directoral:

- **Resolución Directoral N° 03-2018-MTC/14, "Aprueba Manual de Carreteras - Diseño Geométrico DG 2018"**, publicada en fecha 30 de enero del 2018, establece:

"Aprobar el Manual de Carreteras- Diseño Geométrico DG 2018, el cual consta de doscientos ochenta y cuatro (284) páginas", con la finalidad de organizar y recopilar las técnicas y procedimientos para el diseño de la infraestructura vial en función a su concepción y desarrollo y normatividad vigente en la materia.

1.3.3 Norma Provincial

A. Ordenanzas:

- **Ordenanza N° 341-MML, "Aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima"**, publicada en fecha 06 de diciembre del 2001, establece:

Aprobar el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, que define la estructura vial del área metropolitana de Lima y Callao, la clasificación de las vías, los intercambios y las secciones viales normativas.

- Ordenanza N° 620-MML "Aprueban Ordenanza reglamentaria del proceso de Aprobación del Plan Metropolitano da Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, de Planes Urbanos Distritales y actualización de la zonificación de Lima Metropolitana", publicada 04 de abril de 2004; modificado por la Ordenanza 719-MML, publicada el 29 de octubre de 2004.



[Handwritten signature]
23

- Ordenanza N° 1081-MML, “Aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Juan de Lurigancho”, publicada en fecha 07 de octubre del 2007, establece:
Aprobar el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo, las Normas Generales de Zonificación de los Usos de Suelo, el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para el distrito de San Juan de Lurigancho.
- Ordenanza N° 1862- MML, “Ordenanza que regula el proceso de Planificación del Desarrollo Territorial – Urbano del Área Metropolitana de Lima”, publicada en fecha 23 de diciembre de 2014, establece:

“Artículo 17°. - Instrumentos Técnicos

La Zonificación que regula el uso del suelo se concreta en los siguientes instrumentos técnico-normativos:

- a) El Plano de Zonificación de los Usos de Suelo;**
- b) El Reglamento de Zonificación de los Usos de Suelo;**
- c) El Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.**

Capítulo IV: Planes Específicos derivados del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano

“Artículo 22°. - Definición y Características del Plan Específico

El Plan Específico – PE es un instrumento técnico normativo de carácter urbano del PMDU y/o de la Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana.

El objetivo del Plan Específico es constituirse en un instrumento derivado de detalle del proceso de planificación urbana de la metrópoli, orientado a facilitar la actuación urbana-funcional y la operación urbanística en áreas específicas del territorio de la Ciudad de Lima, que por sus dimensiones, características particulares de orden físico, ambiental, social y/o económico, ameritan un tratamiento urbano integral en donde se puedan



aplicar disposiciones reglamentarias especiales para mantener o mejorar su proceso urbano.

En ese sentido, el Plan Específico se desarrolla en aquellas áreas identificadas y delimitadas en el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano y/o en la zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana, como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) y/o aquellas que defina el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano.

Las municipalidades distritales y entidades públicas y privadas que integran la provincia de Lima deberán acatar y ceñirse a los Planes Específicos Derivados que apruebe el Concejo Metropolitano de Lima.

Para casos no previstos en el PMDU y/o zonificación, en la solicitud de Plan Específico debe considerarse el cambio de zonificación de la zona o área a intervenir, a Zona de Reglamentación Especial – ZRE.

- **Ordenanza N° 2133-MML, “Aprueba la Zona de Reglamentación Especial – ZRE – y el Plan Específico para un Sector de la Cuenca Baja de Río Lurín – Sector C – Distrito de Lurín”,** publicada en fecha 07 de diciembre del 2018, que resuelve:

Establecer como Zona de Reglamentación Especial – ZRE el área comprendida entre la Autopista Panamericana Sur, la Faja Marginal del Río Lurín, el límite con la Avenida Malecón San Pedro y el límite de la zona calificada como Residencial de Densidad Media – RDM, y Aprobar el Plan Específico de la Zona de Reglamentación Especial – ZRE del sector de la Cuenca Baja del Río Lurín.

- **Ordenanza N° 2209-MML, “Aprueba el Plan Específico Las Terrazas de Lima Norte – Unidad Catastral 10005 Distrito de Santa Rosa”,** publicada en fecha 20 de diciembre del 2019, que resuelve:
Aprobar el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo de la Zona de Reglamentación Especial, las Normas de Zonificación de los Usos del Suelo y las Especificaciones normativas y el Planeamiento Integral que



incluye las Vías Locales Principales que integran este sector con su entorno urbano.

- Ordenanza N° 2288-MML, “Modifica la Ordenanza 1862-MML que Regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del área metropolitana de Lima”, publicada en fecha 17 de enero de 2021, establece: **“Artículo 20°. - Aprobación del Reajuste Integral de la Zonificación General de Lima y los Planos de Zonificación Distrital.**

El Reajuste Integral de la actual Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, su Reglamento, el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y los consecuentes Esquemas o Planos de Zonificación Distrital, consiste en el proceso técnico de racionalizar la actual calificación que presentan estas normas, adecuándolo a la realidad urbanística, constructiva y funcional que hoy en día registra la ciudad metropolitana, incorporando su dinámica y tendencias, así como, obligatoriamente, la nueva tipología de Zonificación del Suelo Urbano de Lima que se precisa en la presente Ordenanza y en concordancia con el PMDU. (...).

- Ordenanza N° 2343-MML, “Actualiza el Plano del Sistema Vial Metropolitano, extendiéndolo hasta las localidades de Huaral por el Norte y Mala al Sur, incorporando nuevos accesos viales de comunicación y diversas vías de interconexión en Lima Metropolitana, incorporando también referencialmente los proyectos del Sistema de Transporte Intermodal”, publicada en fecha 20 de mayo de 2021 y actualizada mediante la Ordenanza N° 2499-MML, que aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040, que dispone:

Que la vía metropolitana colindante al ámbito de intervención, es la Vía Colectora denominada Canto Grande de Sección C-08-A18.



- **Ordenanza N° 2490-MML, “Aprueba la Zona de Reglamentación Especial y la Reglamentación Especial del Plan Específico para parte de los predios ubicados entre las Avenidas República de Argentina, Enrique Meiggs y las Calles Herrera Monzón, Fernando Wiese y el Pasaje Gaspar Hernández, del Cercado de Lima”,** publicada en fecha 28 de julio del 2022, que establece: Aprobar la Modificación del Plano de Zonificación del Cercado de Lima de Industria Liviana (I2) a Zona de Reglamentación Especial (ZRE), la Reglamentación Especial propuesta en el Plan Específico, el Plano de Trama Vial y secciones viales, y el Plano de Niveles de Intensidad de Usos.

- **Ordenanza N° 2499-MML, “Aprueba El Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040 – PLANMET 2040”,** publicada en fecha 16 de setiembre de 2022, establece:

El Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040 (PLANMET 2040), constituye un instrumento técnico, normativo y de gestión que se basan en la caracterización urbana de la ciudad y en la síntesis integrada del diagnóstico urbano de Lima metropolitana, la cual permite visualizar el comportamiento de la dinámica urbana actual de la metrópoli nacional, teniendo en cuenta las tendencias urbanas desde una lógica territorial, tanto interna como externa, en relación con su entorno inmediato; priorizando las inversiones que garanticen mejoras, cambios significativos y oportunidades con visión de futuro, precisando en sus capítulos, lo siguiente:

Capítulo 5: Régimen del Suelo y Estructuración Urbana de la Metrópoli; 5.1. Régimen Urbanístico del Suelo - Crecimiento urbano sostenible

“El plan hace posible, a través de sus instrumentos y procedimientos de ejecución, la implementación del modelo de ciudad descrito, que apuesta por un crecimiento urbano sostenible. En este sentido, el Régimen de suelo, a través de la clasificación y calificación del



suelo, prioriza el mejoramiento y/o la reconversión de las áreas urbanas existentes (...)"

Capítulo 7: Instrumentos de Implementación y de Gestión

7.4.2. Proyecto de Inversión Metropolitana según Ejes Estratégicos

*"El Programa de Inversiones Metropolitanas ha sido organizado en 5 Ejes Estratégicos, tales como: (1) **Metrópoli Saludable**, asociado a los componentes físico ambiental y de riesgo; (2) **Metrópoli Justa** asociado a los componentes físico espaciales, urbanísticos y de acceso a los servicios básicos; (3) **Metrópoli Interconectada**, asociada los aspectos de la movilidad, del transporte de infraestructura, seguridad y tránsito vial; (4) **Metrópoli Productiva**, asociada a los aspectos socio culturales y productivos; (5) **Metrópoli Participativa**, asociada a la gobernanza, el buen gobierno de la metrópoli en sus aspectos administrativos, normativos y, políticos institucionales".*

d) Eje Estratégico **Metrópoli Productiva**

"La perspectiva social y económica-productiva se encuentra centrada en la generación de empleo, en el fortalecimiento de la seguridad ciudadana, de la competitividad de las empresas y actividades económicas metropolitanas, a través de dotar de condiciones al territorio, al suelo urbano para el desarrollo del comercio, de la industria, de la tecnología y los servicios orientados a la actividad productiva .../.

- **Ordenanza N° 2569-MML, "Declara la prevalencia de las competencias municipales en parámetros urbanísticos y edificatorios, desarrolladas en las normas metropolitanas sobre zonificación de usos de suelo (...)", publicada en fecha 28 de setiembre del 2023; En su artículo Segundo. - Dispone que el Instituto Metropolitano de Planificación en coordinación con las municipalidades distritales, evalúen y gestionen las acciones pertinentes que permitan formular los Planes de Desarrollo Urbano**



y otros instrumentos de planificación y regulación urbanística que correspondan.

- **Ordenanza N° 2577-MML, “Aprueba el Plan Especifico ubicado en la Quebrada Canto Grande Sector El Valle, en el distrito de San Juan de Lurigancho y parte del distrito de Comas”,** publicada en fecha 17 de noviembre del 2023, que establece: Aprobar la modificación del plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho y del distrito de Comas, de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP a Zona de Reglamentación Especial – ZRE, la Reglamentación y las Normas Urbanísticas del Plan Especifico ubicado en la quebrada Canto Grande, Sector Valle, en el distrito de San Juan de Lurigancho y parte del distrito de Comas.
- **Ordenanza N° 2581-MML, “Aprueba el Plan Especifico: Predio Ubicado en la Carretera Panamericana Sur Altura Km. 30.5 – del ATN IV del Distrito de Lurín”,** publicada en fecha 06 de diciembre del 2023, que establece: Aprobar un Plan Especifico como Zona de Reglamentación Especial-ZRE conformada por el Sector A y Sector B, con sus respectivas Especificaciones Normativas y Cuadro Resumen de Normas Urbanísticas.
- **Ordenanza N° 933-MML, “Aprueba Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de una parte del distrito de Villa El Salvador conformante del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana”,** publicada en fecha 05 de mayo del 2006, que aprueba: el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas en el Área de Tratamiento Normativo I aplicable para el distrito de San Juan de Lurigancho.



2 ANTECEDENTES DE LA TITULARIDAD

2.1 Análisis de la Partida Registral

Conforme señalado, los predios materia del presente PLAN formaron parte de un área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° 07023689 del Registro de Predios de Lima y títulos archivados, del cual se desprende el siguiente tracto sucesivo:

- Se ha podido verificar que, en el año 1926, el predio matriz del cual formaron parte los predios materia del presente estudio presentaba una extensión de 842 fanegadas 524 m², (5.5 millones m². aproximadamente) como terreno rústico. Los titulares registrales, conforme consta en la anotación preventiva de compraventa inscrita en el ASIENTO 1, FOJAS 341, TOMO 249, son los Señores Alfredo De Vernelli y Luis Angosto. Posteriormente, consta en el ASIENTO 4, FOJAS 434, TOMO 249 la ratificación de los titulares registrales sobre la adquisición del predio.

Con dicho acto inscrito, se acredita que, desde el año 1926, el terreno cuenta con la condición de PROPIEDAD PRIVADA.

- En esa misma línea se advierte que en el ASIENTO 11 FOJAS 275 DEL TOMO 275 se inscribe una Servidumbre Perpetua para Irrigación a favor de Sociedad de Irrigación y Parcelación de Canto Grande Sociedad Anónima Limitada, a fin de aumentar la capacidad de cauce; posteriormente en el ASIENTO 13 FOJAS 276 DEL TOMO 275: Se constituyó Hipoteca a favor de la Sociedad de Irrigación y Parcelación de Canto Grande Sociedad Anónima Limitada, la cual cambia de denominación a Compañía Irrigación y Parcelación de Canto Grande Sociedad Anónima Limitada.
- En el año 1945, de acuerdo con el ASIENTO 37 a FOJAS 383 DEL TOMO 303, se advierte la inscripción de la **adquisición** de este predio a favor de la Compañía Irrigaciones e Inversiones Generales Perú S.A.

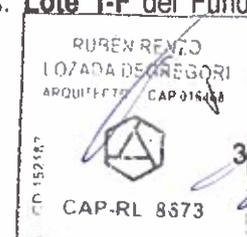


- En el año 1961, de acuerdo con el ASIENTO 41 a FOJAS 232 DEL TOMO 944, se advierte la inscripción del **cambio de denominación del titular registral** a favor de Inmobiliaria Canto Grande S.A., quien transfiere el predio a Ciudad Satélite Canto Grande S.A. **Posteriormente**, en el año 1970, ambas empresas se fusionan y adoptan la denominación de Canto Grande S.R.L. quienes transfieren el dominio de la propiedad a San Juan de Canto Grande S.A.C. en el año 2000.
- Producto de las independizaciones efectuadas a lo largo de los años, el área queda reducida a 2341 Ha 7419 m2 conforme consta en el ASIENTO 55 FOJAS 261 DEL TOMO 1168.
- Asimismo, consta inscrito en el ASIENTO 56 FOJAS 261 DEL TOMO 1168, TITULO 1126, de fecha 04 de abril de 1962, la Resolución N° 842-F (18/09/1962), expedido por el Ministerio de Fomento, mediante el cual se autoriza la suscripción de la compraventa de las Manzanas M, N, Ñ, O. P correspondiente a un área de 328,935.38 m2 de la Parcelación Semirústica Canto Grande con fines agropecuarios. **Por lo que**, en el predio, hasta el año 1,961 no se contaba con una habilitación urbana para haber otorgado aportes reglamentarios.
- Mediante el TITULO 2995, de fecha 24 de julio de 1,962 se da mérito a la inscripción del ASIENTO 64 DE FOJAS 265 DEL TOMO 1168, referido a la CANCELACION DEL CENSO RESERVATIVO CONSTITUIDO A FAVOR DEL SUPREMO GOBIERNO; a través de un proceso judicial el Estado Peruano buscaba la restitución del predio, lo cual fue declarado INFUNDADO en las tres instancias judiciales. **RATIFICANDO LA CONDICION DE PROPIEDAD PRIVADA DEL PREDIO.**
- **Se resalta** que en el ASIENTO 67 FOJAS 267 DEL TOMO 1168 consta inscrita la declaración INFUNDADA de la demanda interpuesta en el proceso de **reivindicación de tierras**, nulidad de contratos e indemnización de daños



y perjuicios seguido por Comunidad de Jicamarca contra Inmobiliaria Canto Grande S.A.

- Asimismo, en el TITULO 2780 de fecha 09 de noviembre de 1,964, que dio merito a la inscripción del ASIENTO 70 FOJAS 271 DEL TOMO 1168 referido a la ANOTACION PREVENTIVA DE COMPRAVENTA, el dominio de dos lotes, a favor del Ministerio de Justicia y Culto que tenían como objetivo la construcción de un Establecimiento Penitenciario en San Juan de Lurigancho. Del citado título archivado se advierte que el objeto de la compraventa eran PREDIOS RUSTICOS, ACREDITANDO NUEVAMENTE LA TITULARIDAD DEL PREDIO, donde, ante la necesidad de la ciudad de contar con un equipamiento urbano para un Establecimiento Penitenciario, el Estado adquiere de la EMPRESA INMOBILIARIA CANTO GRANDE S.A. parte de su predio, mediante autorización de RESOLUCIÓN SUPREMA N° 150 E.P. de fecha 15 de junio de 1,964 expedida por el Ministerio de Justicia y Culto.
- Con el TITULO 30082 de fecha 16 de julio de 1,987 se dio mérito a la inscripción del ASIENTO 78-BIS DE FOJAS 298 DEL TOMO 1168, referido a la *Resolución Municipalidad de Lima Metropolitana N° 962 (04.05.1984)*, por el cual se identifica el Asentamiento Humano San Fernando y se independiza el área, al ser una propiedad privada ocupada por pobladores que asentaron sus viviendas, reconociendo de esta forma, conforme a la normatividad vigente a dicha fecha, la formalización de ese tipo de ocupación, reconociendo que el inmueble era de naturaleza ERIAZA. Desde esa fecha, la Municipalidad de Lima Metropolitana reconocía que el predio propiedad de INMOBILIARIA CANTO GRANDE S.A. NO TENÍA UNA HABILITACION URBANA.
- Entre los años 1986 al 2015, después de haberse reducido el área original como consecuencia de diversas parcelaciones efectuadas al terreno matriz, se independizan los terrenos rústicos, denominados: **Lote 1-F del Fundo**



(170)

Pampas Canto Grande, trasladada a la Partida Registral N° 43202952, con un área de 43,740.00 m² y **Sub-Lote 1-DA**, del Fundo Pampas de Canto Grande, trasladado a la Partida Registral N° 43202936, con un área de 68,569.63 m², **siendo adquiridas ambas por Inversiones Bairiki S.A.C.** en el año 2009.

En ese sentido, de lo antes expuesto, se ratifica que el terreno siempre ha contado con la condición de **PROPIEDAD PRIVADA y de uso exclusivo, y que nunca constituyo UN BIEN DE USO PUBLICO, como puede demostrarse del estudio de la Partida Matriz de donde se independizaron los referidos inmuebles, Partida LVIII que inicia a fojas 341 del Tomo 249 del registro de propiedad inmueble de Lima y que posteriormente continúa en la partida Registral N°07023689.**

3 ANTECEDENTES DE PLANIFICACION

3.1 Casuísticas de Planes Específicos y determinación de Zona de Reglamentación Especial

Como antecedente normativo, de la propuesta presentada, se tiene las siguientes casuísticas:

- a) **Ordenanza N° 2133-MML, publicada en fecha 07 de diciembre del 2018, que "Aprueba la Zona de Reglamentación Especial – ZRE – y el Plan Especifico para un Sector de la Cuenca Baja de Río Lurín – Sector C – Distrito de Lurín"**, la cual establece, para el área comprendida entre la Autopista Panamericana Sur, la Faja Marginal del Río Lurín, el límite con la Av. Malecón San Pedro y el límite de la zona calificada como Residencial de Densidad Media – RDM, se le asigna como Zona de Reglamentación Especial – ZRE en el plano de zonificación vigente y se apruebe el Plan Especifico que contiene, el Plano de Franjas de Intensidad de Suelo, Normas de Zonificación de los Usos de Suelo, Consideraciones Normativas, Plano del Sistema Vial Metropolitano y un Plano de las Secciones Viales Normativas.

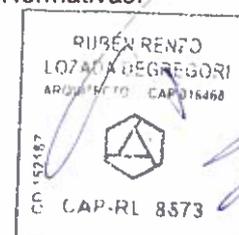
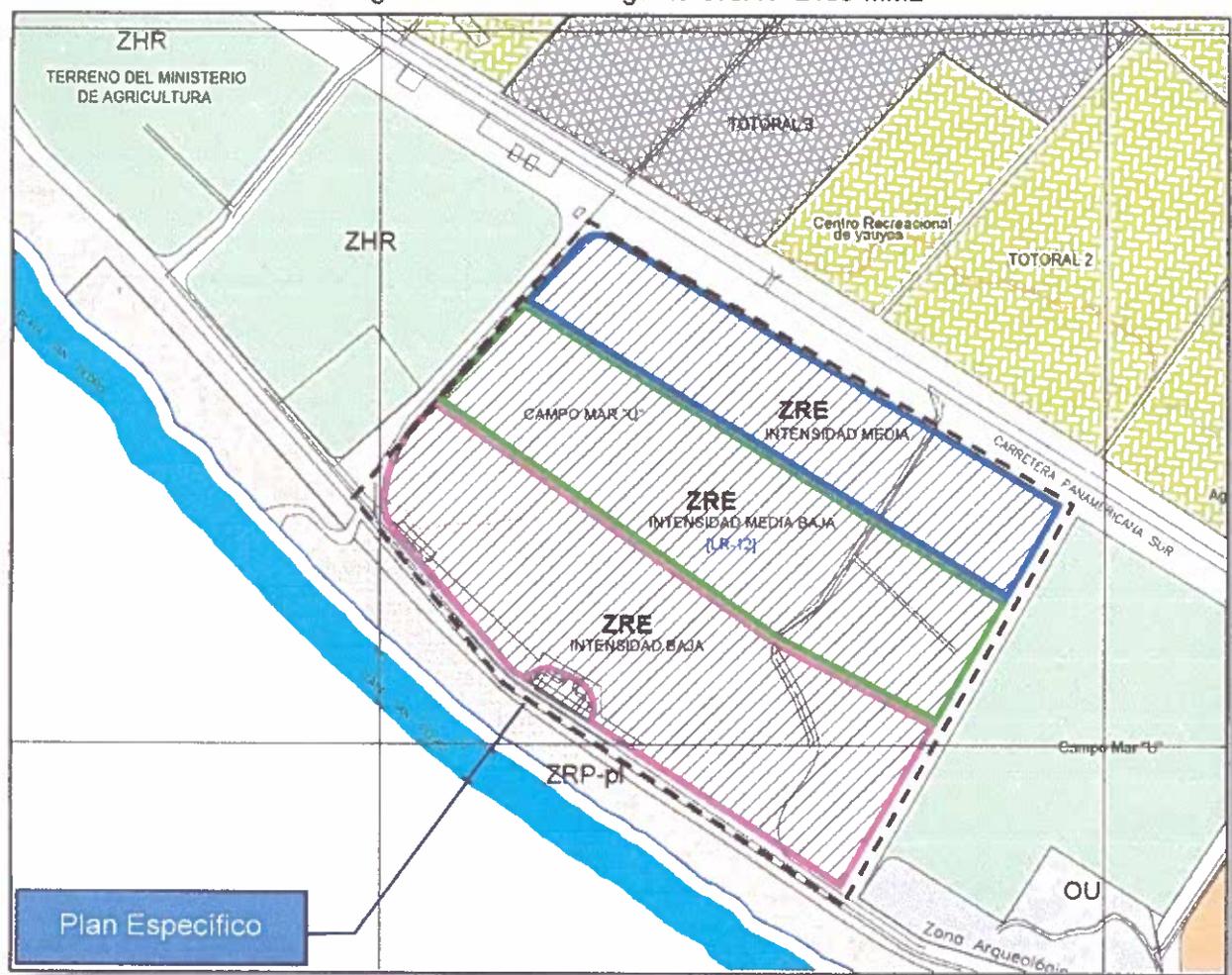


Imagen 8. Zonificación vigente Ord. N° 2133-MML



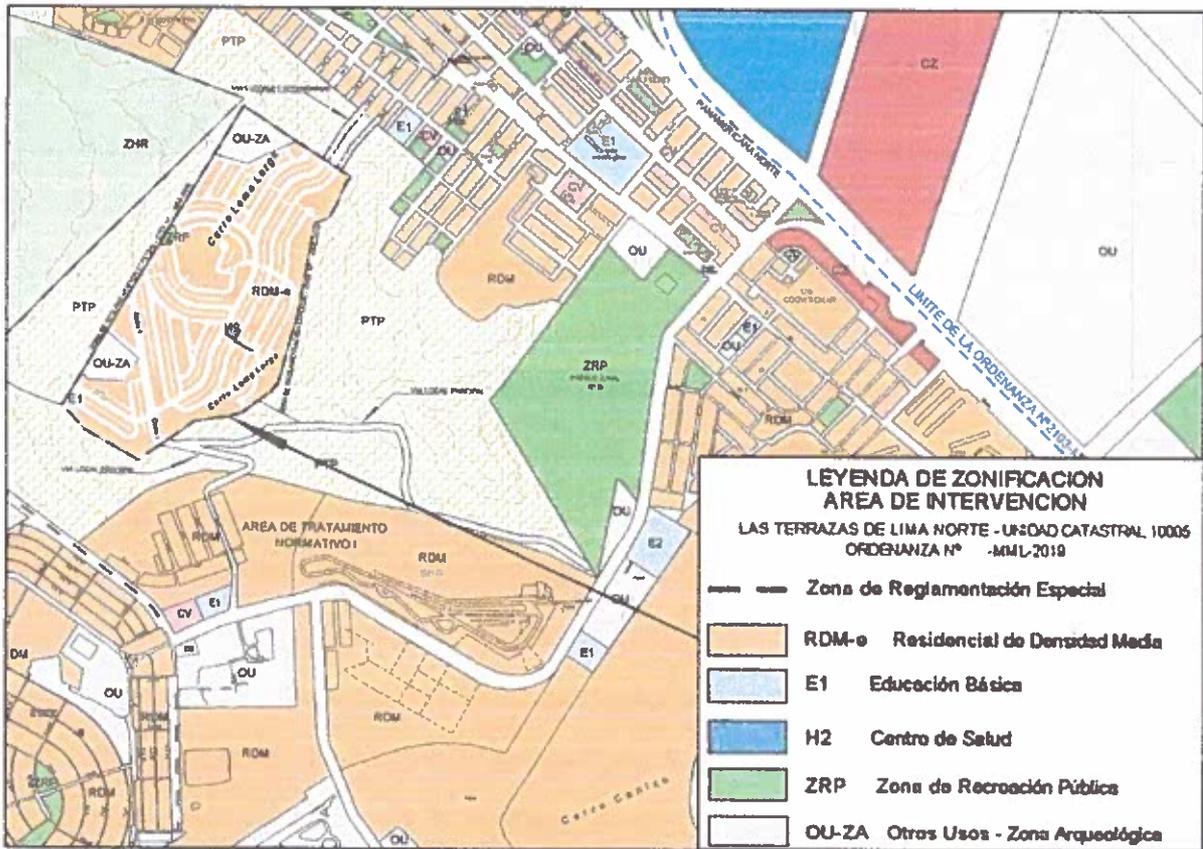
Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación – IMP

- b) **Ordenanza N° 2209-MML**, publicada en fecha 20 de diciembre del 2019, que “Aprueba el Plan Especifico Las Terrazas de Lima Norte – Unidad Catastral 10005 Distrito de Santa Rosa”, que resuelve aprobar el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo de la Zona de Reglamentación Especial, las Normas de Zonificación de los Usos del Suelo y las Especificaciones normativas y el Planeamiento Integral que incluye y las Vías Locales Principales que integran este sector con su entorno urbano.

FUREN RENZO
 LOZADA DE REGORI
 ARQUITECTO CAP 016468
 CD 152107
 CAP-RL 8573

34

Imagen 9. Zonificación vigente Ord. N°2209-MML



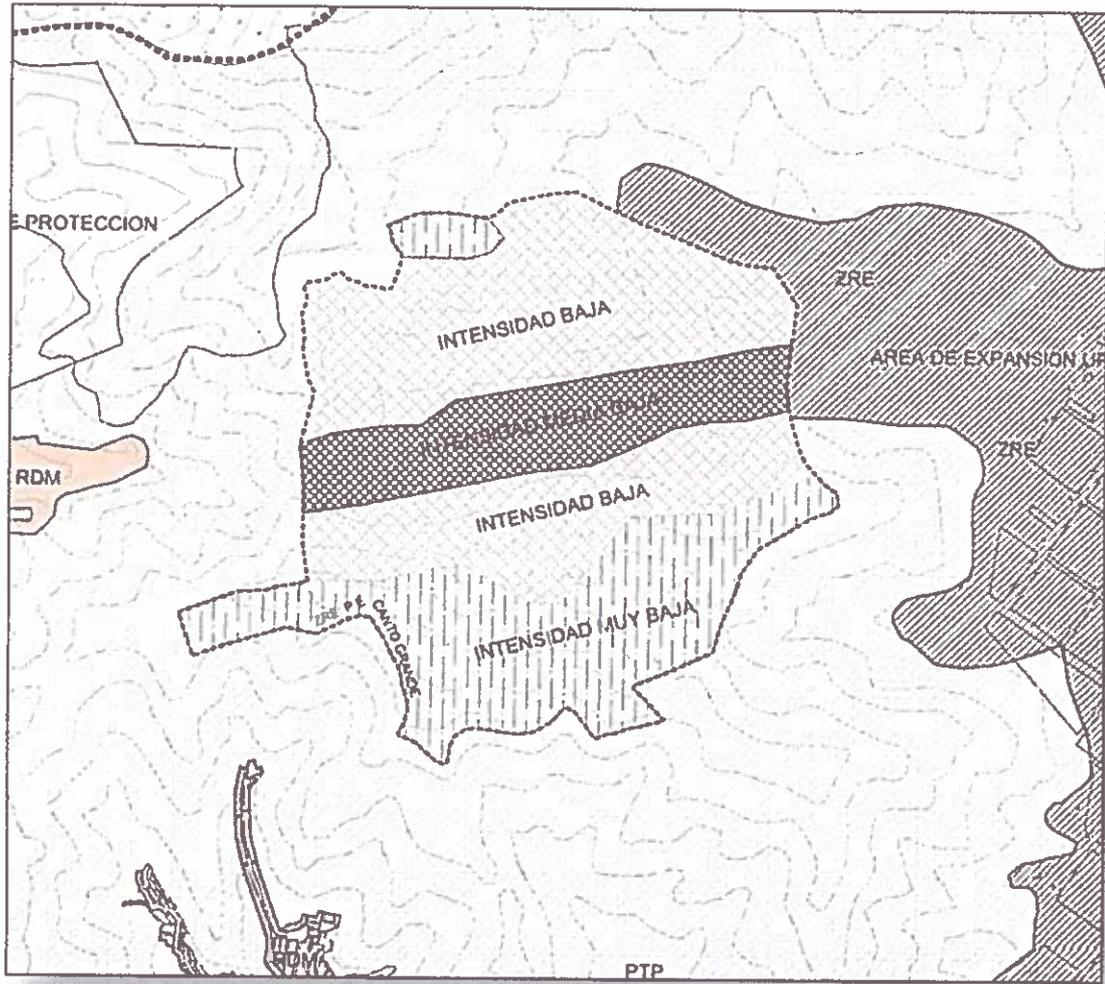
Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación – IMP

- c) **Ordenanza N° 2577-MML**, publicada el 17 de noviembre del 2023, que “Aprueba el Plan Específico ubicado en la quebrada Canto Grande sector El Valle, en el distrito de San Juan de Lurigancho y parte del distrito de Comas”, la cual aprueba la modificación de los planos de zonificación aprobados por las Ordenanzas N° 1081-MML y N° 1015-MML, de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP a Zona de Reglamentación Especial – ZRE, la Reglamentación y las Normas Urbanísticas del Plan Específico.

PRESENTE
LOADA DE GREGORI
MUNICIPALIDAD DE COMAS
C.O. 152187
CAP-RI 8573

35

Imagen 10. Zonificación vigente Ord. N° 2577-MML

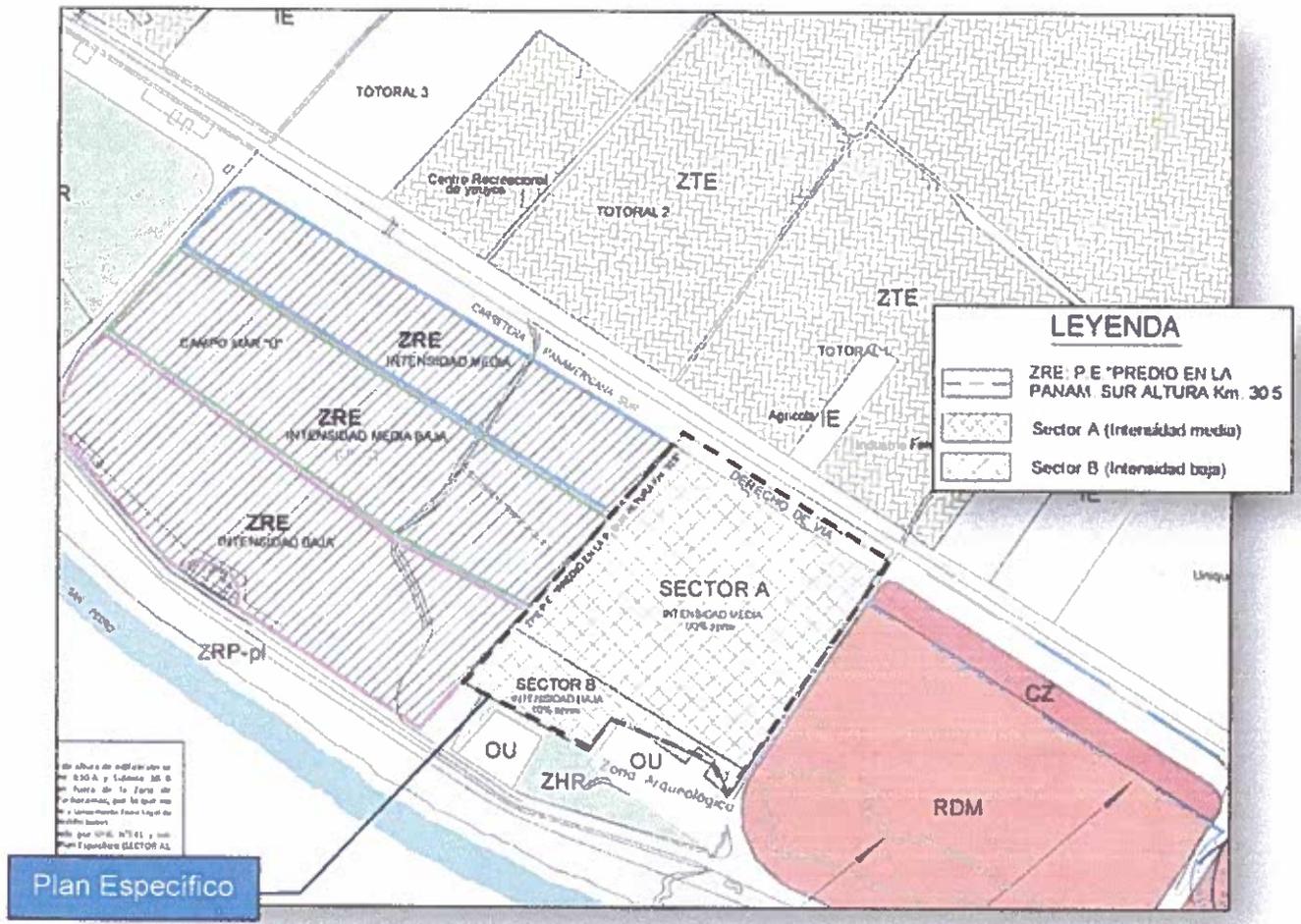


Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación – IMP

- d) **Ordenanza N° 2581-MML**, publicada en fecha 06 de diciembre del 2023, que **"Aprueba el Plan Especifico: Predio Ubicado en la Carretera Panamericana Sur Altura Km. 30.5 – del ATN IV del Distrito de Lurín"**, la cual establece, aprobar un Plan Especifico como Zona de Reglamentación Especial-ZRE, con sus respectivas Especificaciones Normativas y Cuadros de Resumen de Normas Urbanisticas.

RUIREN RENDO
 LOZADA DEGRIGORI
 ARQUITECTO CAP 16468
 36
 CAP-RL 8573

Imagen 11. Zonificación vigente Ord. N° 2581-MML



Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación – IMP

Por lo expuesto, y conforme a las casuísticas precitadas, debemos concluir que resulta factible modificar, incorporar y/o actualizar los usos regulados en un reglamento de, que establece las normas específicas, incorporando dentro de los usos permitidos el Uso Comercial, así como los lineamientos edificatorios de acuerdo con las necesidades de la zona y respetando su entorno inmediato.

RUBEN RENZO
 LOZANA DEGRIGORI
 ARQUITECTO CAP 015466

CD 152187
 CAP-RL 8573

4 CARACTERISTICAS DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

4.1 Ámbito de intervención

El ámbito de intervención materia del presente Plan Especifico se encuentra delimitado por los frentes a las **Av. Canto Grande, Av. Wiesse, Av. Del Bosque y la Av. Del Parque**, constituido por los lotes Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del **Fundo Pampas de Canto Grande**, en el distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y departamento de Lima.

Imagen 12. Ubicación del Ámbito de Intervención



Fuente: Imagen Satelital, Google Earth

RUBEN RENZO
 LOZADA DE GREGORI
 ARQUITECTO CAP 15498

CD 152151
 CAP-RL 8573

4.2 Extensión y Límites

El área de intervención está conformada por dos predios inscritos en las Partidas Registrales N° 43202936 y N° 43202952, como se muestra en el siguiente gráfico:

Imagen 13. Ubicación de las Partidas Registrales en el Ámbito Intervención



Fuente: Registros Públicos, Imagen Satelital Google Earth

Predio 1: Inscrito en la Partida N° 43202952, constituido por el Lote 1-F del Fundo Pampas de Canto Grande, con un área de 43,740.00 m² cuyos linderos y medidas perimétricas son como se detalla a continuación:

- Por el Norte: Colinda con Av. Del Parque, con una línea recta de 183.00 ml.
- Por el Sur: Colinda con Av. El Bosque, con una línea recta de 170.00 ml.
- Por la izquierda: Colinda con el SubLote 1-D-A, con una línea recta de 243.00 ml.
- Por el fondo: Colinda con la Av. Canto Grande, con una línea recta de 250.00 ml.

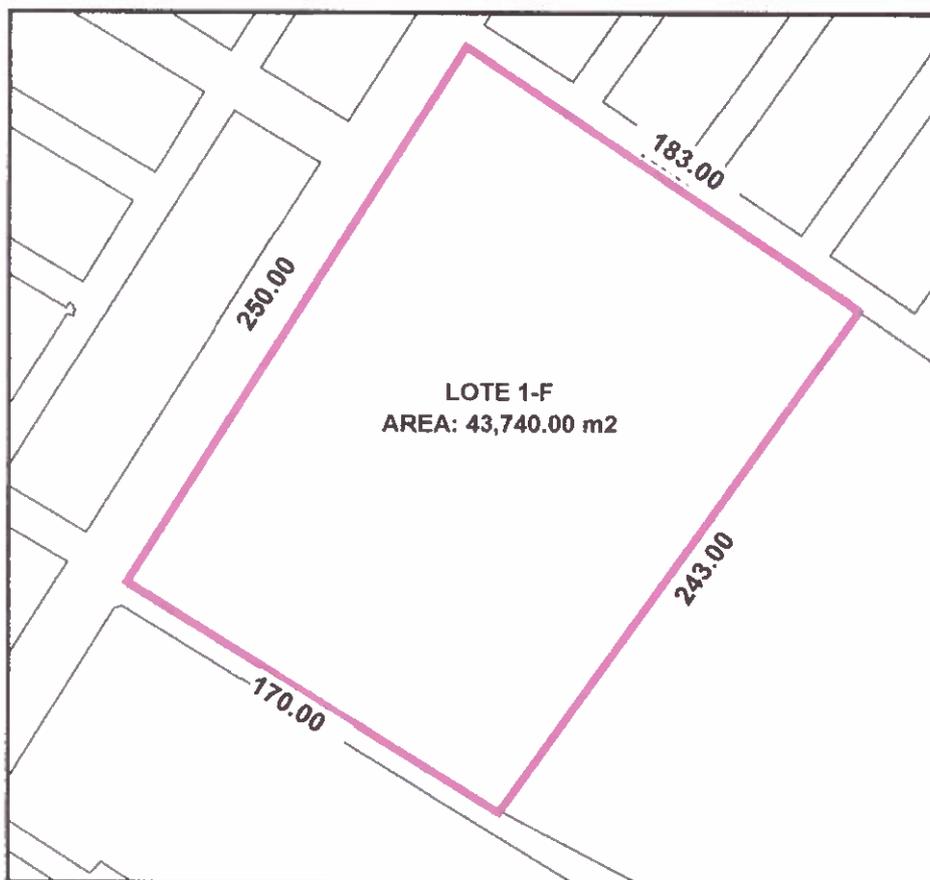
39

RUISEN RENZO
LOZADA DE GREGORIO
ARQUITECTO CAP 016/68

CD 15216

CAP-RL 8573

Imagen 14. Áreas y Medidas Perimétricas del Predio 1



Fuente: Registros Públicos

Predio 2: Inscrito en la Partida N° 43202936, constituido por el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, con un área de 68,569.63 m² cuyos linderos y medidas perimétricas son como se detalla a continuación:

- Por el frente:** Colinda con la Av. El Bosque, con una línea recta de 358.34 ml.
- Por la derecha:** Colinda con el Sub-Lote 1-D-B y el Sub-Lote 1-D-C en ocho tramos de 23.21 ml., 9.96 ml., 4.43 ml., 2.00 ml., 54.98 ml., 60.14 ml., 53.47 ml., 79.41 ml.
- Por la izquierda:** Colinda con la Unidad 1F con una línea recta de 243.00 ml.
- Por el fondo:** Colinda con Av. Del Parque, con una línea recta de 268.71 ml.

Nota: Existe una independización Provisional denominada 1-D-A-2 con un área de 2,770.40 m² a favor del Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social en la Partida N° 13784164.



Imagen 15. Áreas y Medidas Perimétricas del Predio 2



Fuente: Registros Públicos

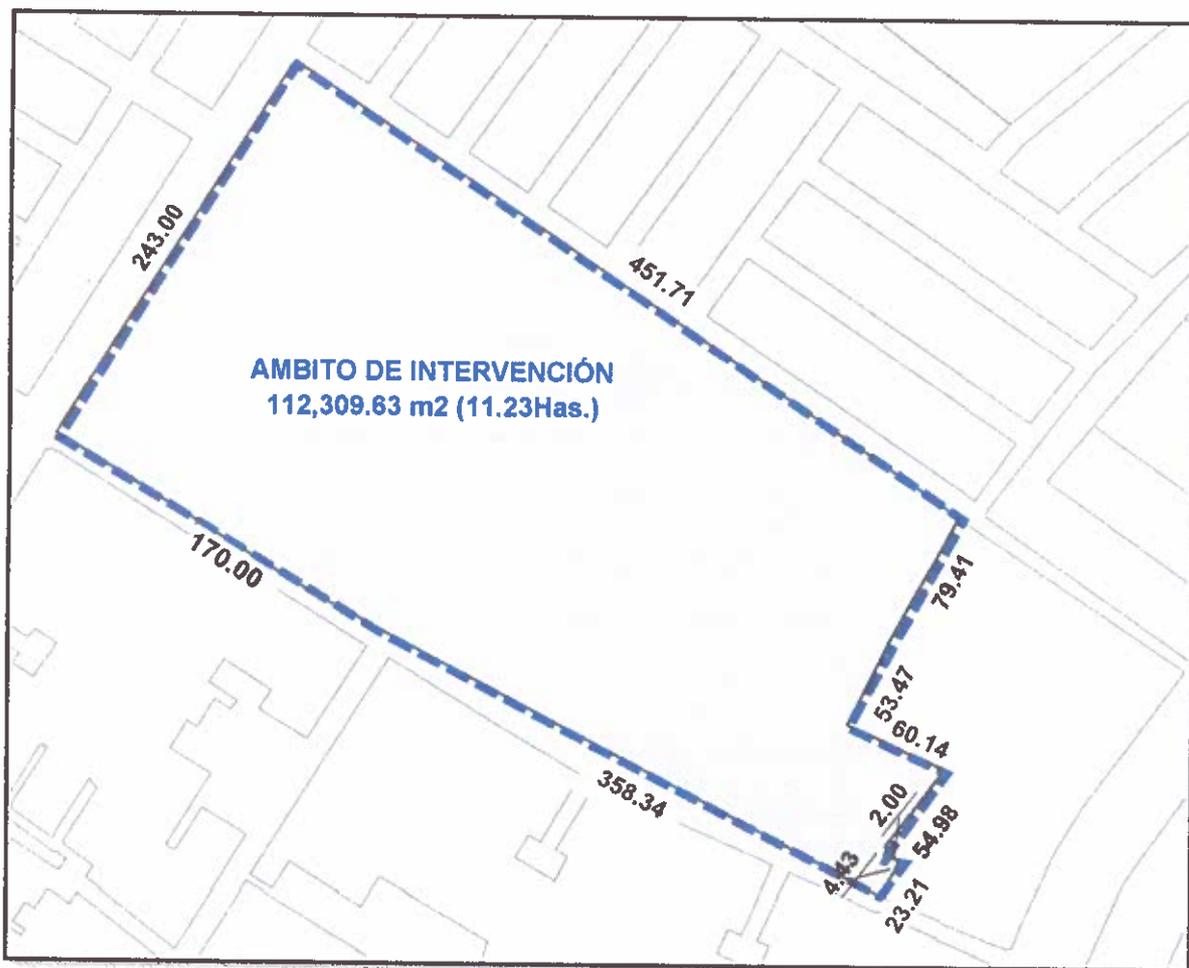
En consecuencia, el presente estudio, se desarrollará sobre una extensión total de 112,309.63 m2 (11.23 Has.).

RIURENTO
LOZADA DEGRORI
ARQUITECTO CAP 01468

CD 152187
CAP-RL 8573

41

Imagen 16. Áreas y Medidas Perimétricas del Ámbito de Intervención



Fuente: Registros Públicos

4.3 Titularidad

De acuerdo al análisis de las **Partidas Registrales N° 43202936 y N° 43202952**, desarrollado en el ítem 2 del presente PLAN, se describe como titular registral de los predios que forman parte del área de intervención, a la empresa **INMOBILIARIA BAIRIKI S.A.C.**

RUBEN RENZO
LOZADA DE GREGORI
ARQUITECTO CAP 012468
CD 152187
CAP-RL 8673

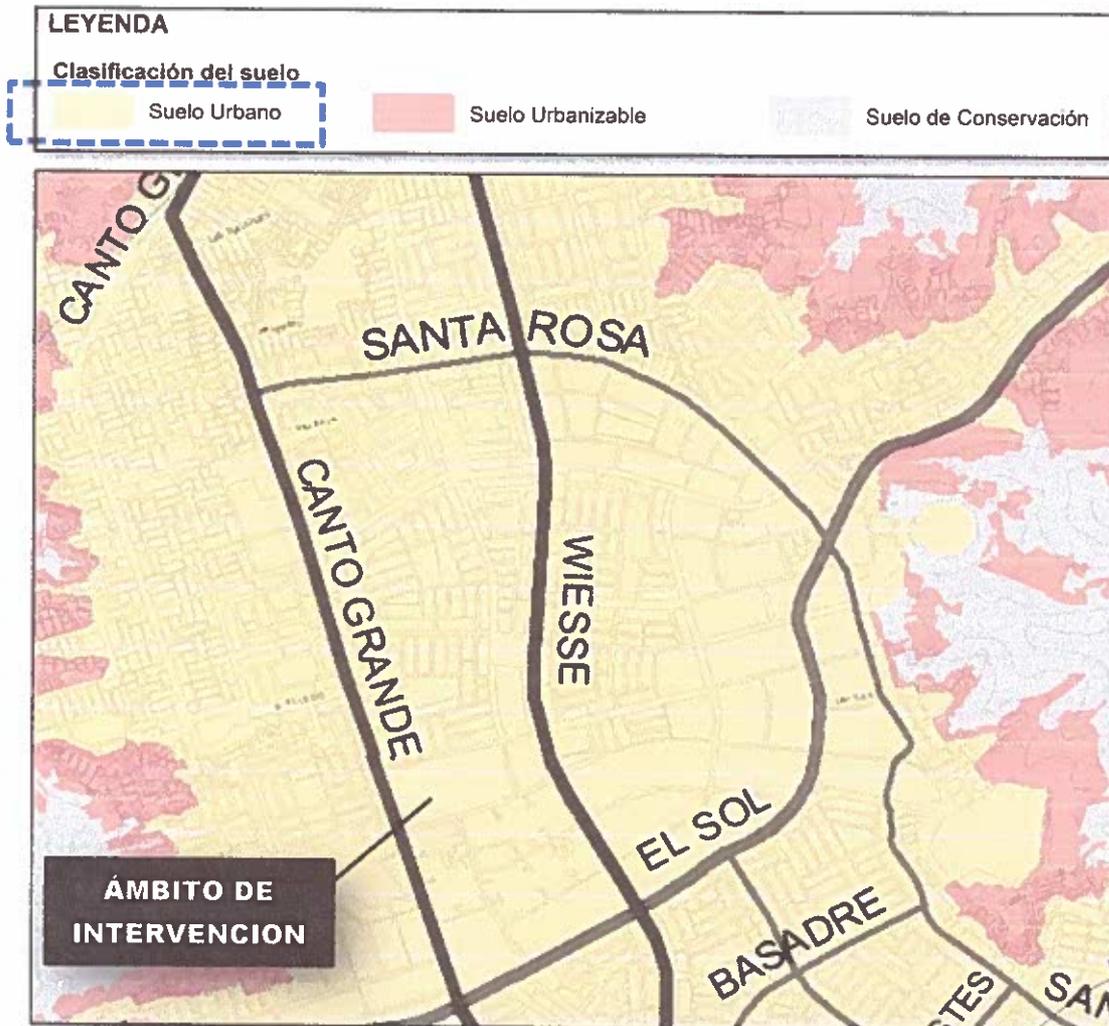
5 DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN Y SU ENTORNO

5.1 Instrumentos Normativos Vigentes

5.1.1 Clasificación de Suelo

El **ámbito de intervención**, conforme lo establecido en la **Ordenanza N° 2499-MML**, "Ordenanza que Aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040, **PLANMET 2040**", se encuentra ubicada dentro de la clasificación de SUELO URBANO, tipo de suelo, destinado para los usos urbanos de la ciudad, dentro de los Instrumentos de Planificación Urbana.

Imagen 17. Clasificación de Suelo del Ámbito de Intervención



Fuente: Ordenanza N° 2499-MML

RUBEN RENZO
LOZADA DEGRE GO...
ARQUITECTO CAP 015306

CD 152167

CAP-RL 8573

43

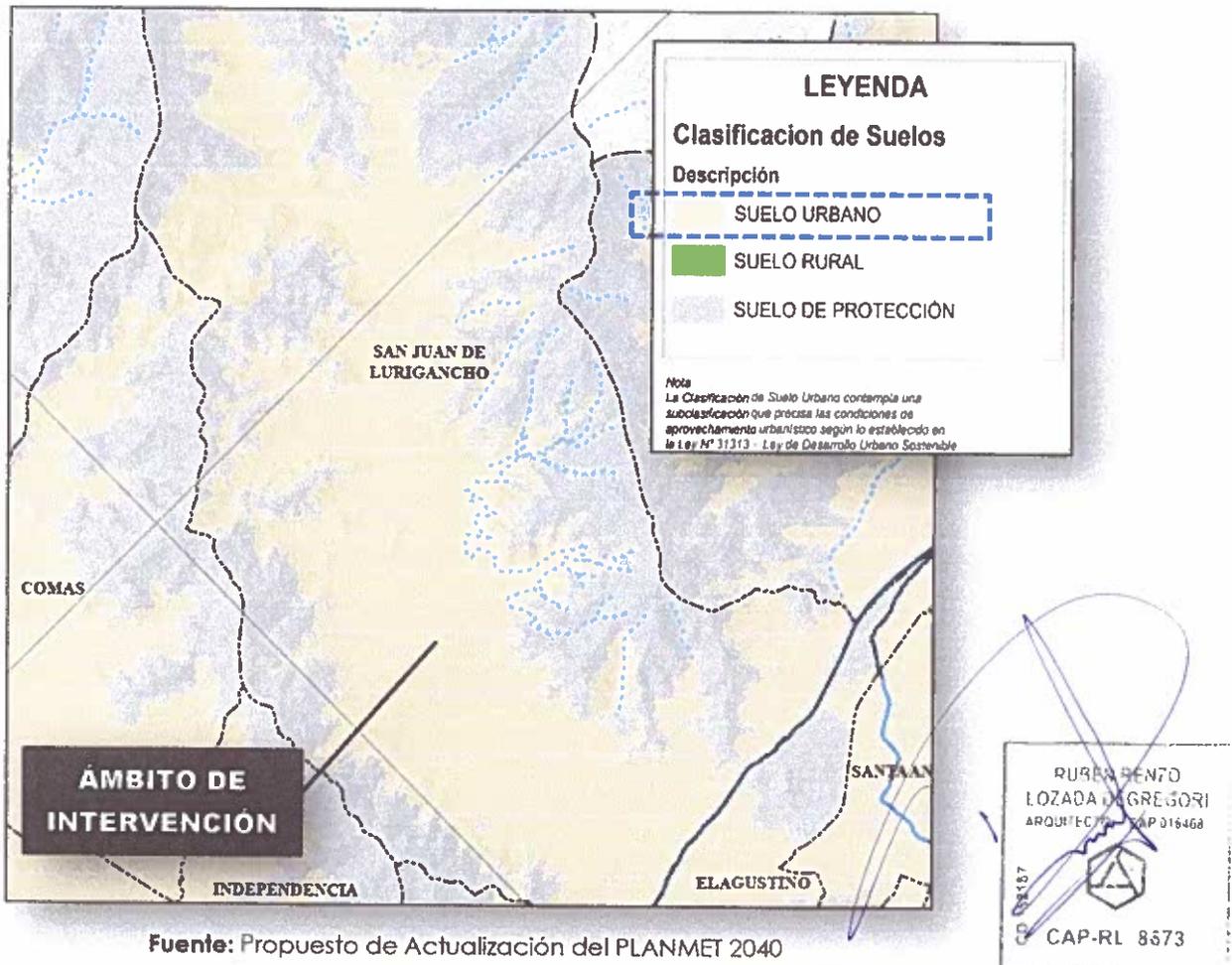
Asimismo, el PLANMET 2040 aprueba los planos de Clasificación de Suelo (PG-5.1.1.) y Subclasificación del Suelo (PG-5.1.1.1), observándose que, los predios materia de análisis que forman parte del ámbito de intervención, se encuentran ubicados dentro de la clasificación de SUELO URBANO con la subclasificación de suelo **-CONSOLIDADO - tipo de suelo donde se pueden realizar Planes Específicos, de acuerdo con el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, conforme el siguiente párrafo:**

“Artículo 20.- Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

3. Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios:

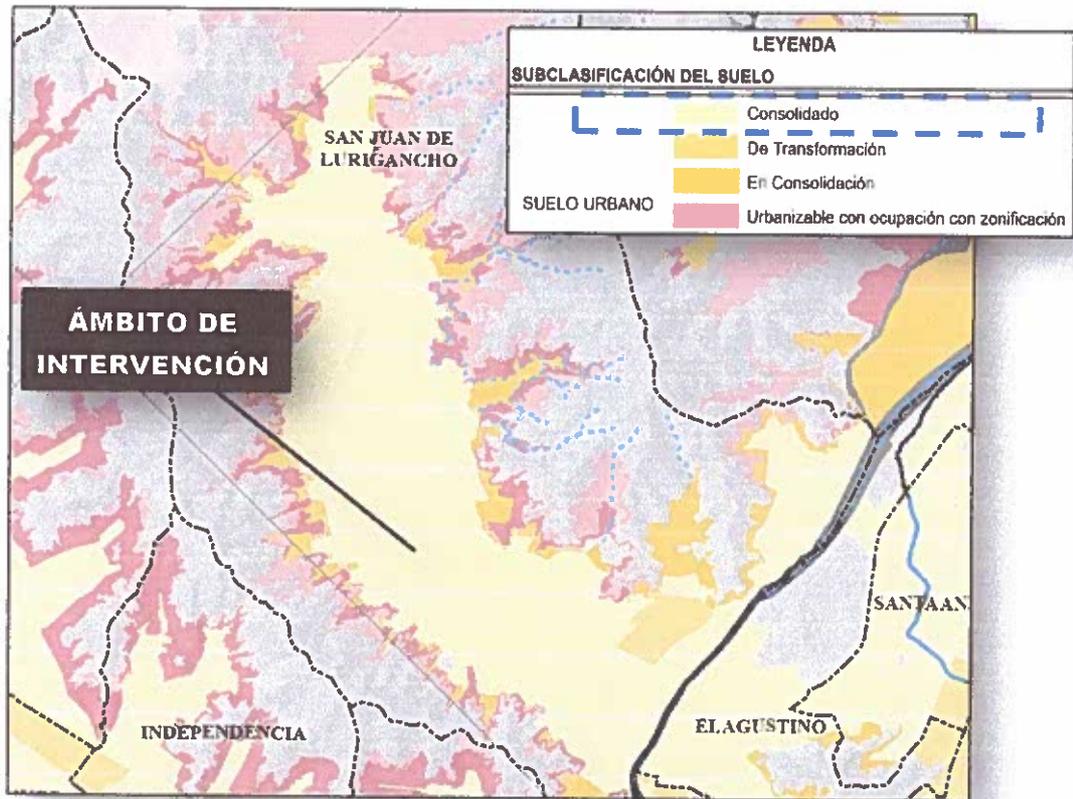
a) El Plan Específico - PE: Para sectores que ameritan un tratamiento integral especial identificados en los Instrumentos de Planificación Urbana, y que se encuentran dentro del **suelo urbano categorizado como suelo consolidado, suelo urbano de transformación, suelo urbano en consolidación, y suelo urbanizable, así como del suelo de protección, de ser el caso”.**

Imagen 18. Clasificación de Suelo del Ámbito de Intervención (Actualizada)



Fuente: Propuesto de Actualización del PLANMET 2040

Imagen 19. Subclasificación del Ámbito de Intervención (Actualizada)



Fuente: Propuesto de Actualización del PLANMET 2040

5.1.2 Zonificación y Usos Permitidos

5.1.2.1 Antecedentes de Planificación Urbana

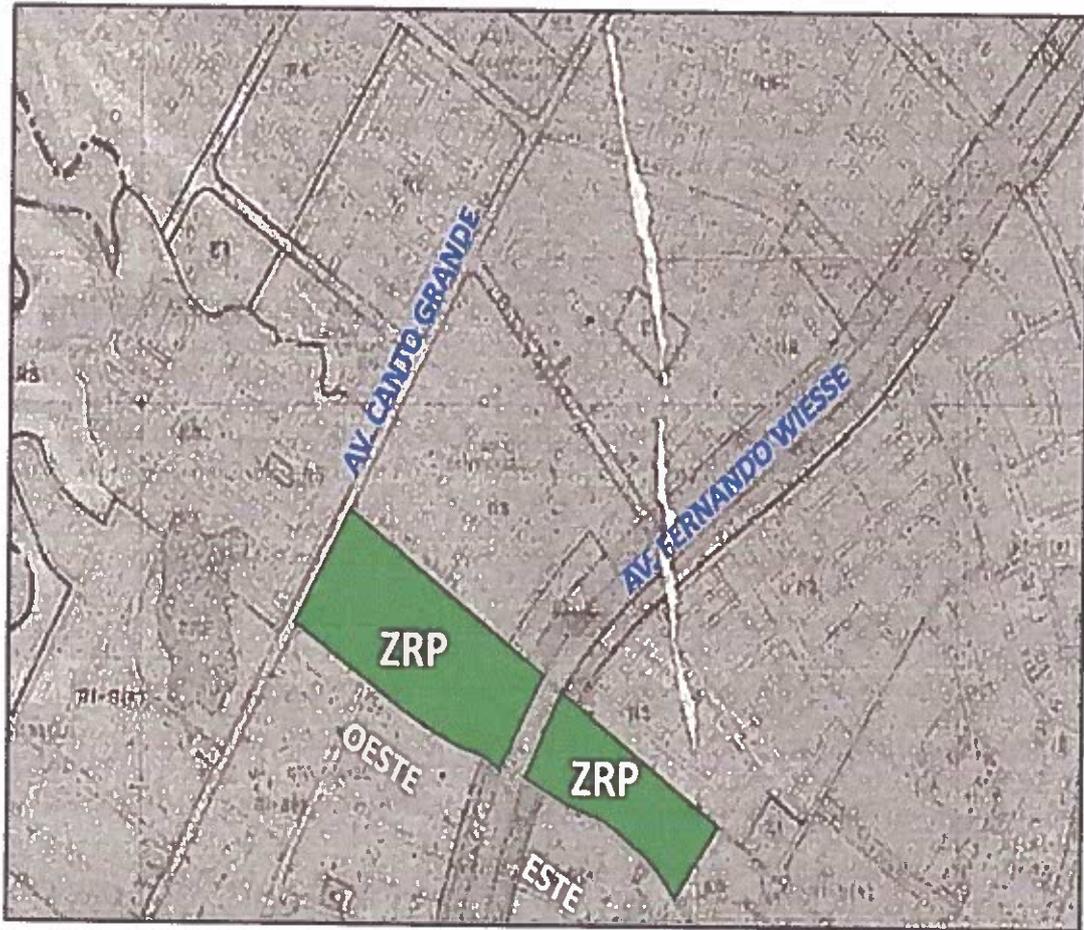
En el tiempo, los predios que forman parte del ámbito de intervención, han ido presentando una transformación en el uso del suelo tomando en cuenta el crecimiento urbanístico del distrito en este sector de la ciudad y la planificación urbana planteada por los gobiernos de turno; en ese sentido, hemos advertido que desde el año 1980, mediante la *Resolución Suprema N° 0038-80-VC-6400*, se dispuso calificar como Zona de Recreación Pública – ZRP, a los terrenos ubicados a ambos lados de la Av. Wiese, conforme se muestra en la siguiente imagen:

RUBEN RENZO
LOZADA GREGGORI
ARQUITECTO CAP 016486

CD 152187
CAP-RL 8573

45

Imagen 20. Zonificación del año 1980



Fuente: Plano que forma parte de la R.M. N° 0038-80-VC-6400

Por otro lado, si bien en el año 1969, con el *Decreto Supremo N° 032/69-VI* se identificaron y declararon grandes áreas urbanas de Lima Metropolitana como Parques Zonales, este no considero la declaración del Parque Zonal 14-A; es recién en el año 1986 que se declararon como "Parque Zonal 14-A" a ambas áreas (Este y Oeste) calificadas como Zona de Recreación Pública – ZRP;



Imagen 21. Zonificación del año 1986



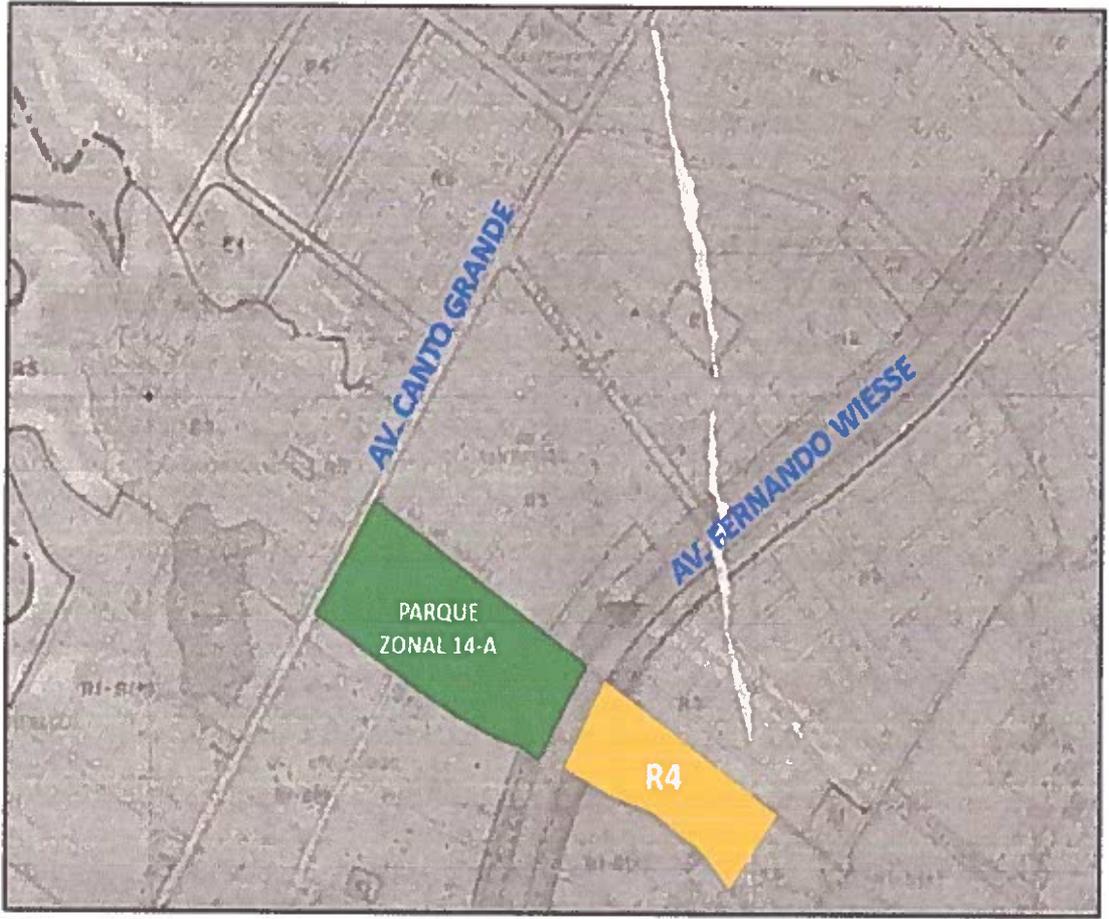
Fuente: Plano que forma parte del D.A. N° 059-MML

Posteriormente en fecha 10 de agosto de 1990, mediante la Resolución N° 335-90-MML-AM-SMDU, con el cual se aprueba el Reajuste de Zonificación, debido a la ocupación existente, por la inacción de los gobiernos de turno, asignan al área Este la zonificación Residencial – R4, reduciendo con ello el área destinada al Parque Zonal 14-A que sólo será para el área Oeste

RUBÉN RENZO
LOZADA DEGRENERI
ARQUITECTO CAP 015348
CD 152187
CAP-RL 8573

47

Imagen 22. Zonificación del año 1990



Fuente: Plano que forma parte de la Resol. N° 335-90-MML-AM-SMDU

Zonificación que se ha mantenido en la Ordenanza N° 1081-MML de fecha 07 de octubre de 2007, sin que el Servicio de Parques de Lima SERPAR-LIMA, órgano competente de la administración de los Parques Zonales de Lima Metropolitana, inicie las acciones correspondientes para materializar dicha calificación.

5.1.2.2 Zonificación Vigente

El ámbito de intervención, hasta la fecha se encuentra calificada con zonificación “Zona de Recreación Pública - ZRP” (Parque Zonal N° 14-A), dentro del Área de Tratamiento Normativo I, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 1081-

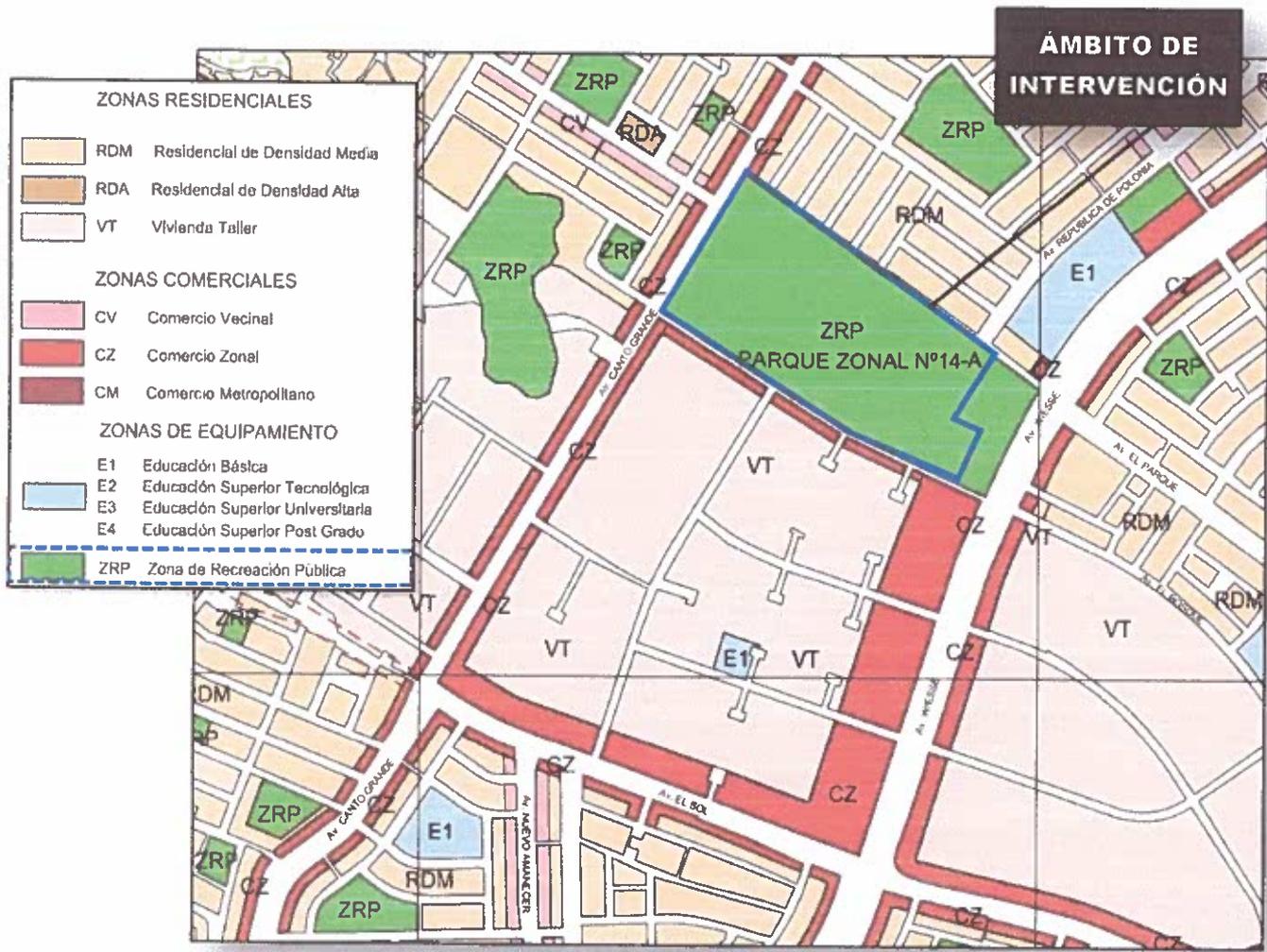
RUIREN RENZO
 LOZADA DE GREGORI
 ARQUITECTO CAP 016466

CD 152167
 CAP-RL 8873

48

MML "Ordenanza que Aprueba El Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo del Distrito de San Juan de Lurigancho, que forma parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana" y su modificatorias, como se muestra en la siguiente imagen:

Imagen 23. Zonificación vigente del Ámbito de Intervención



Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación, Ord. N° 1081-MML

Como se puede apreciar, en la imagen precedente, del Plano de Zonificación vigente y aprobado desde octubre del 2007 por la Ordenanza N° 1081-MML, la zonificación del entorno al ámbito de intervención ha tenido un crecimiento predominantemente residencial **determinándose el desarrollo comercial**

RUBEN RENTO
 LOZADA DE GREGORI
 ARQUITECTO CAP 045968

CD 152107
 CAP-RL 8373

49

principalmente sobre los ejes viales de la Av. Canto Grande y Av. Fernando Wiese y Av. El Sol, calificado con zonificación Comercial Zonal – CZ.

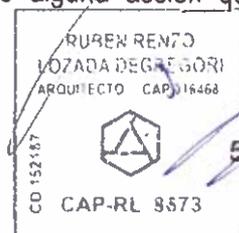
De conformidad con el Inciso 9, Numeral 117.3, Artículo 117 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, las actividades permitidas para predios calificados como "Zona de Reglamentación Pública (ZRP)" son las siguientes:

"Zona de Recreación Pública (ZRP): *Área ubicada en suelo urbano y/o de protección destinada a actividades recreativas actividad y/o pasivas como: Plazas, parques, juegos infantiles y similares."*

Además, el Artículo 8°, Numeral 1, Inciso), de la Ordenanza N° 1852-MML, Ordenanza para la Conservación y Gestión de Áreas Verdes en la Provincia de Lima.

"Parque Zonales. - Son las áreas verdes de una extensión significativa cuyo radio de servicio es superior al de un distrito, destinadas a satisfacer necesidades de recreación activa y pasiva de una zona metropolitana, así como proveer servicios ambientales, y pueden contar con instalaciones e infraestructura como juegos infantiles, locales de espectáculos, centros de deporte, centros culturales, zonas de campamento, entre otras.

Sin embargo, a lo largo de los años la inacción de los Gobiernos Provinciales y Distritales **no ha permitido el desarrollo de ningún proyecto recreacional**, que haya permitido la consolidación de este sector de la ciudad como Zona de Recreación Pública ni como Parque Zonal 14-A; por otro lado, en ningún momento Municipalidad Metropolitana de Lima inició alguna acción que



podiera cambiar la condición de propiedad privada a los predios que forman parte del ámbito de intervención.

Asimismo, esta inacción se refleja en el **Informe N° 019-2018/SERPAR/SG/SGEP/LRCH**, de fecha 13/06/2018, emitido por el Servicio de Parques de Lima – SERPAR LIMA, la cual señala que el ámbito de intervención calificada como Parque Zonal 14-A, **no se encuentra en la relación de Parques Zonales que administra dicha entidad y que tampoco están dentro de los planes de desarrollo del SERPAR LIMA**, excediendo los plazos máximos (10 años), establecido por Ley, para la ejecución de los planes urbanos.

5.1.3 Sistema Vial

El ámbito de intervención se encuentra circunscrita por las **vías del Sistema Vial Metropolitano de Lima Metropolitana denominadas Av. Canto Grande y Av. Fernando Wiesse, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 2343-MML y sus modificatorias, y por dos vías locales denominadas Av. Del Parque y Av. El Bosque.**



Imagen 24. Vías circunscritas al Ámbito de Intervención



Fuente: Imagen Satelital, Google Earth y Ordenanza N° 2343-MML

Respecto a las vías metropolitanas antes descritas tenemos:

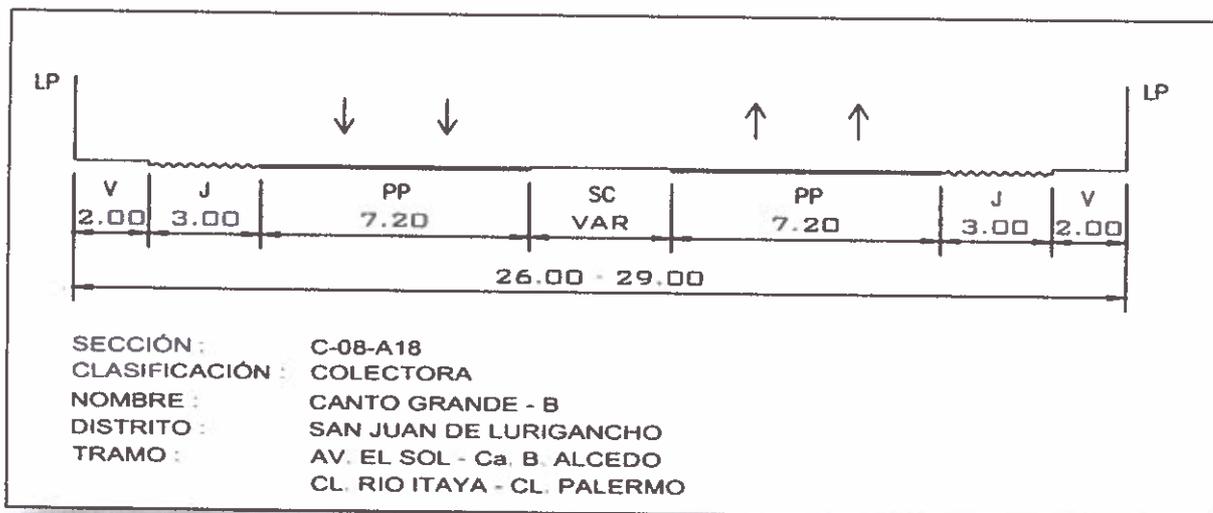
- **La Av. Canto Grande**, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 2343-MML, se encuentra clasificada como **Vía Colectora denominada Canto Grande – B, de sección C-08-A18** de 26.00 – 29.00 ml. en los tramos: Av. El Sol – Ca. B. Alcedo y Cl. Río Itaya – Cl. Palermo.

Conforme lo establecido en la Ordenanza N° 341-MML, sobre la definición de Vías Colectoras indica que: *“Son aquellas vías que tiene por función llevar el tránsito desde un sector urbano hacia las vías Arteriales y/o vías Expresas. Sirven por ello también a una buena proporción de tránsito de paso”.*

RUBEN RENZO
 LOZADA DEGRIGORI
 ARQUITECTO CAP 01166

7.3151.00
 CAP-RL 8573

Imagen 25. Sección Vial de Canto Grande - B

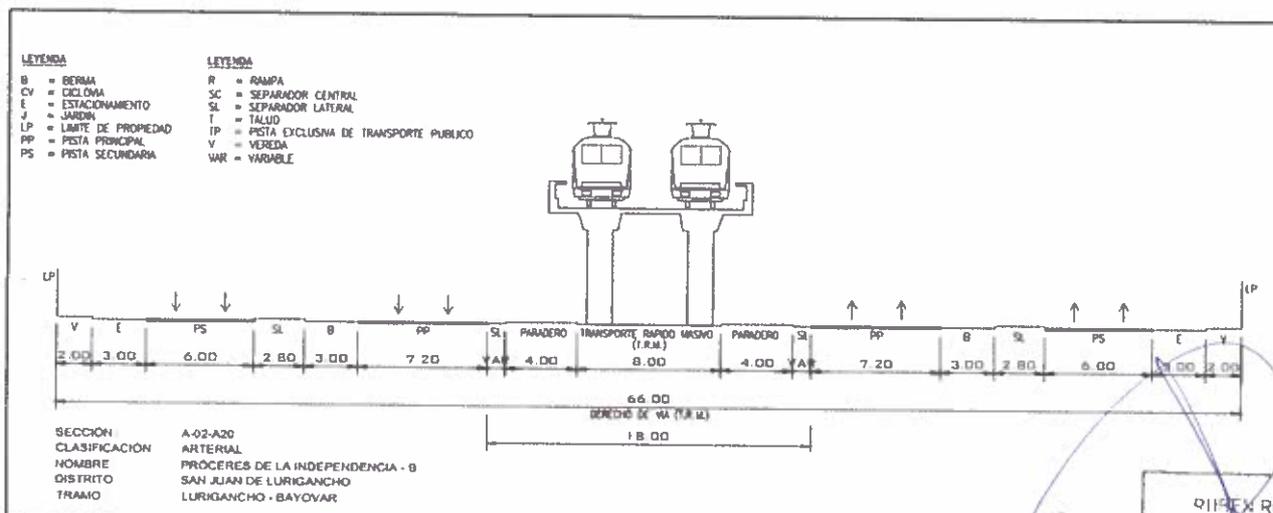


Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación - IMP

- **La Av. Fernando Wiesse**, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 2343-MML, esta vía se encuentra clasificada como **Vía Arterial denominada Próceres de la Independencia - B**, de sección A-02-A20 de 66.00 ml. en el tramo: Lurigancho – Bayovar.

Conforme lo establecido en la Ordenanza N° 341-MML, sobre la definición de Vías Arteriales indica que: "Son aquellas vías que también llevan apreciables volúmenes de tránsito entre áreas principales de generación de tránsito y a velocidades medias de circulación."

Imagen 26. Sección Vial de Proceres de la Independencia - B



Fuente: Imagen Satelital, Google Earth y Ordenanza N° 2343-MML



En ese sentido, las vías metropolitanas que circunscriben al predio están consideradas como ejes articuladores del distrito de San Juan de Lurigancho, ya que su función principal es la de articular transversal y longitudinalmente con los anillos viales del ámbito urbano de esta parte de la ciudad, conectando el ámbito de intervención con otros distritos aledaños de la ciudad de Lima.

Asimismo, respecto a las vías locales denominadas Av. Del Parque y Av. El Bosque, colindantes al ámbito de intervención, presentan buen servicio vial y se encuentran integradas vialmente a la trama urbana existente, con salida inmediata a las vías metropolitanas Av. Canto Grande y Fernando Wiese.

En ese sentido, encontrándose el ámbito de intervención del Plan Específico, articulada a su entorno urbano existente, es que resulta es factible desarrollar usos diferentes al asignado desde 1980 como Zona de Recreación Pública – ZRP y posteriormente en el año 1986 como Parque Zonal – ZRP-PZ 14A, sin alterar el crecimiento urbano ordenado de este sector del distrito de San Juan de Lurigancho.

5.2 Caracterización Socio – Económica

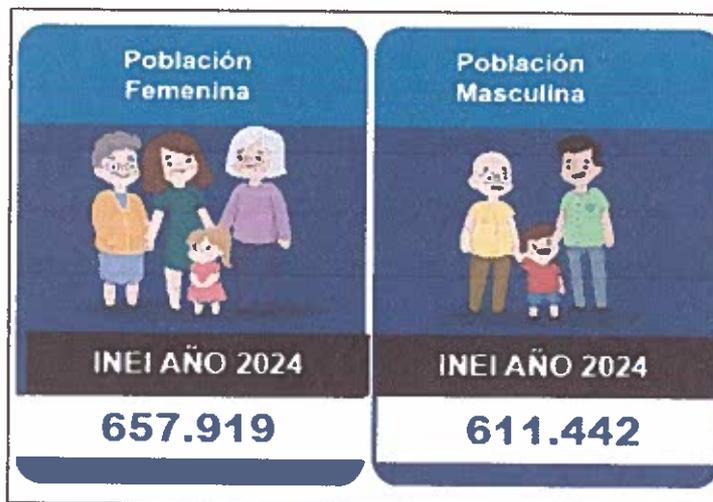
5.2.1 Población

El Repositorio Único Nacional de Información en Salud – REUNIS, del Ministerio de Salud, disponible en la página web del citado ministerio, informa que al año 2024, el distrito de San Juan de Lurigancho contará con una población total de 1'269,361 habitantes, lo cual representará el 12.3% de la población de Lima Metropolitana, por lo que este distrito, seguirá siendo el más poblado de Lima, según datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI al 2024.



Por otro lado, del total de la población del distrito de San Juan de Lurigancho, 657,919 (51.83%) corresponden a la población femenina y 611,442 (48.17%) corresponden a la población masculina.

Imagen 27. Población del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2023



Fuente: Repositorio Único Nacional de Información en Salud - REUNIS

En ese sentido, debido a que el aumento de la población urbana del distrito San Juan de Lurigancho ha generado un crecimiento urbano desordenado, se propone, el presente Plan Especifico, con la finalidad, de organizar la ocupación y el uso del suelo del ámbito de intervención, constituido por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Ca. El Parque, que permitirá impulsar el desarrollo ordenado y sostenible en esta parte de la ciudad.

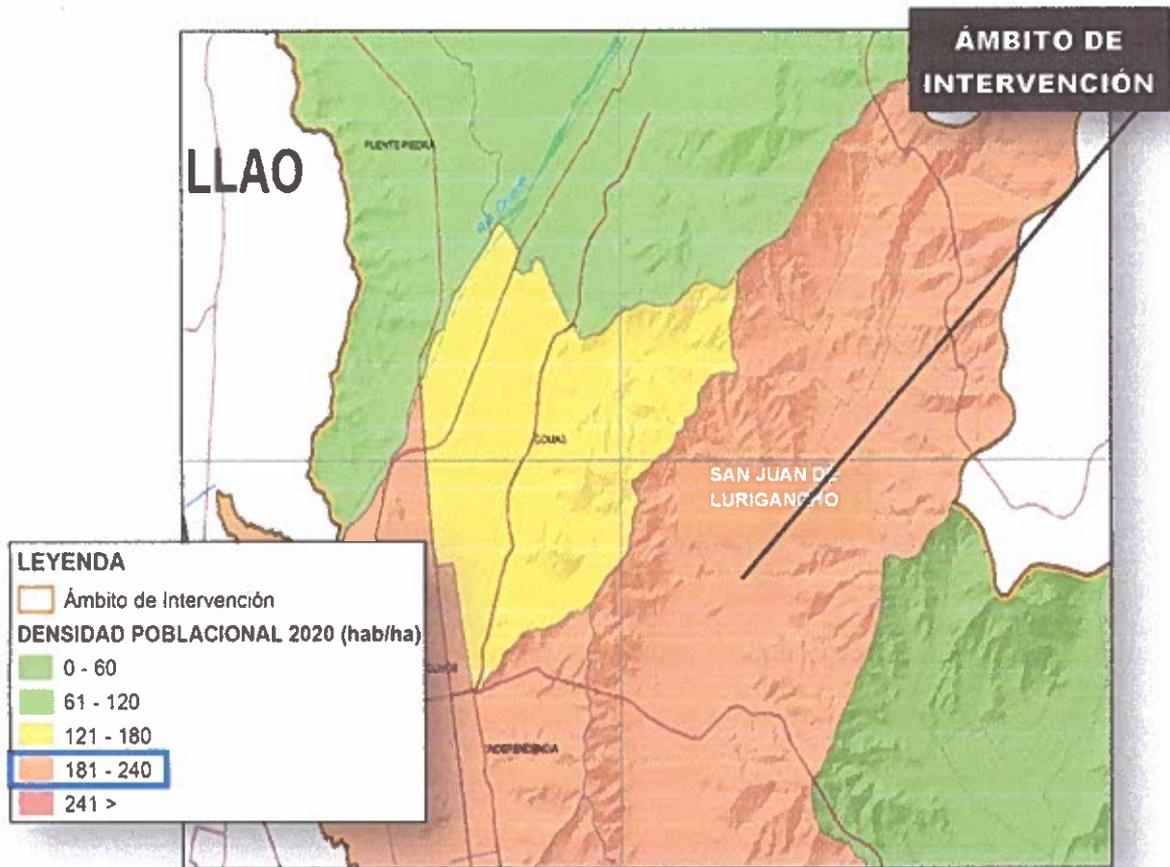
5.2.2 Densidad poblacional

De acuerdo con la información obtenida del Mapa de Densidad Poblacional de la etapa de diagnóstico del PLANMET 2040, se observa, que la densidad poblacional al año 2020, del ámbito de intervención y su entorno inmediato, oscila entre 181 hasta 240 hab/ha., registrando el distrito de San Juan de Lurigancho una de las más altas tasas de



densidad poblacional de la ciudad de Lima, lo que representa una oportunidad de desarrollo de negocios, que permita a empresas diversas, invertir en este distrito y mejorar la calidad urbanística de la zona, siendo posible el desarrollo de la propuesta planteada.

Imagen 28. Densidad Poblacional del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2020



Fuente: Plano de Diagnostico – PLANMET 2040

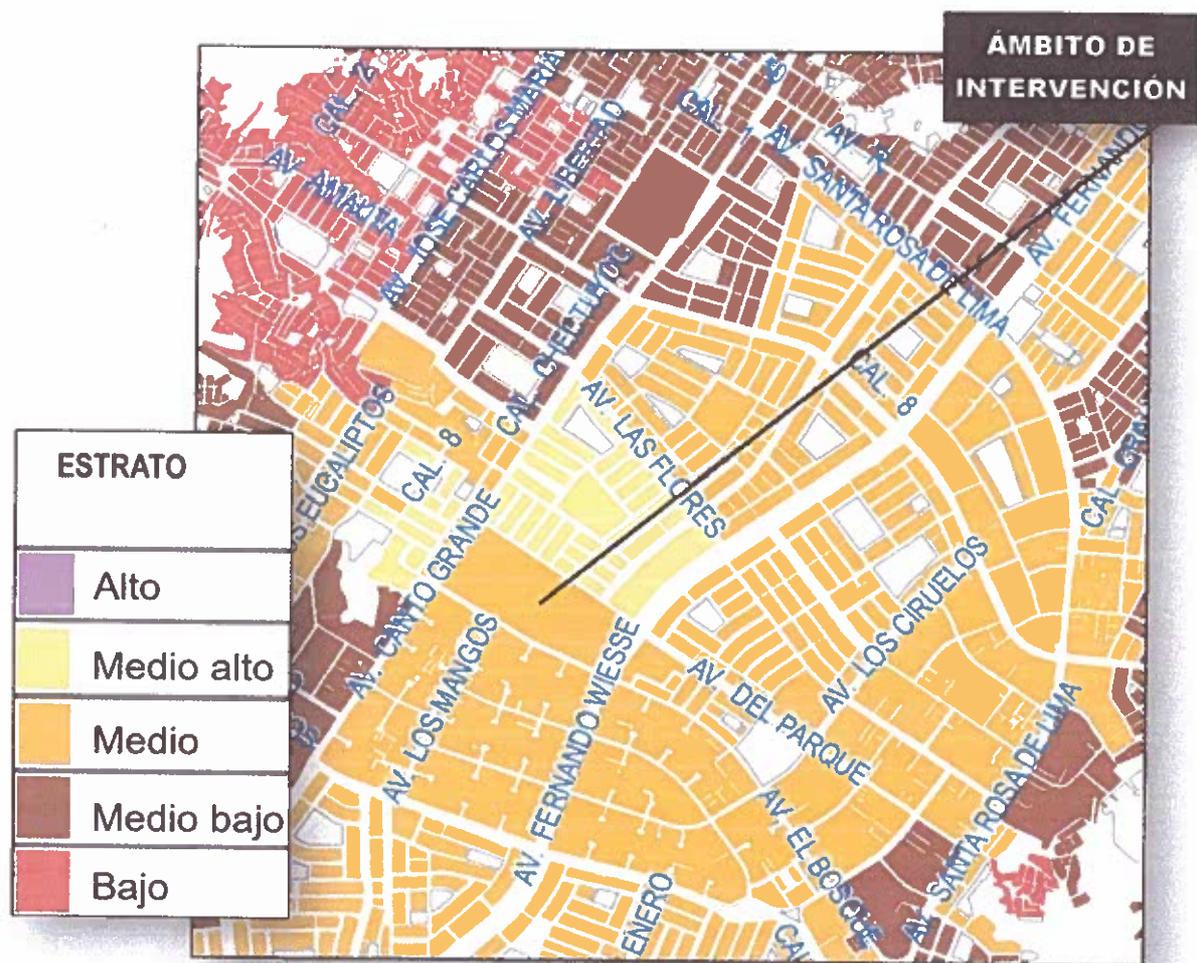
5.2.3 Estrato Socio – Económico

De acuerdo con la estadística más reciente obtenida del Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI del año 2020, los estratos socioeconómicos de la población residente, en el entorno inmediato al ámbito de intervención predominante, son: bajo, medio bajo y medio. Esta situación podría revertirse si se impulsan las actividades comerciales formales, generando puestos de trabajo para la población residente del distrito.



58

Imagen 29. Estrato Socio – Económico del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2020



Fuente: Plano de Diagnostico – PLANMET 2040

5.3 Caracterización Físico – Territorial

5.3.1 Usos Actuales del Suelo del Ámbito de Intervención

Del levantamiento de información, sobre los usos de suelo del ámbito de intervención, se ha identificado, que gran parte de esta área se encuentra cercada y no viene siendo ocupada ni cuenta con área verde alguna.

Cabe indicar que existen ocupaciones como: la Iglesia Inmaculada Concepción, el Puesto de Salud Medalla Milagrosa, Los bomberos de Canto Grande y dos locales de terceros, los cuales serán considerados



en el desarrollo del proyecto a ejecutarse en el momento que se cuente con las normas urbanísticas aprobadas mediante el presente Plan Especifico que permita su formalización.

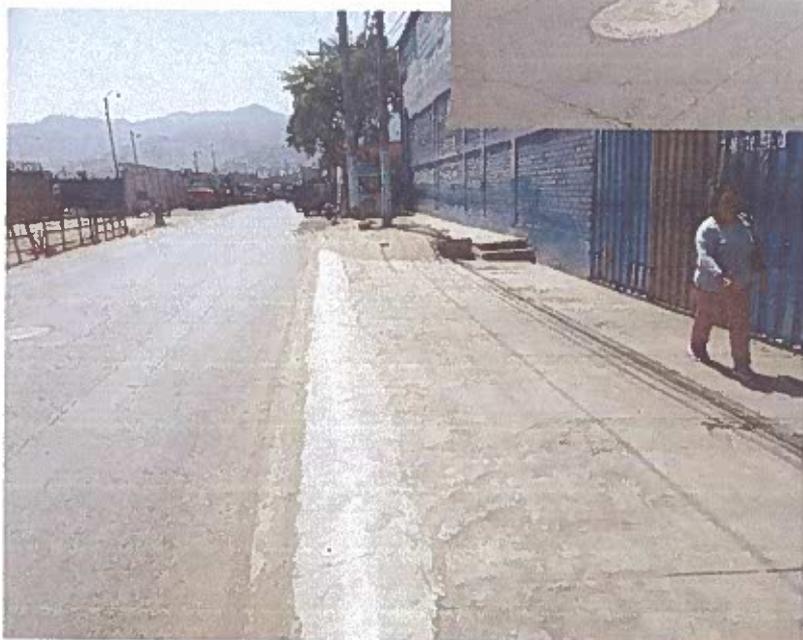
Imagen 30. Usos de Suelo del Ámbito de Intervención



Fuente: Propia, Google Earth

RUBEN RENZO LOZADA GREGORIO
ARQUITECTO CAP 015462
CD 152187
CAP-RL 8573
58

Imagen 31. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Bosque

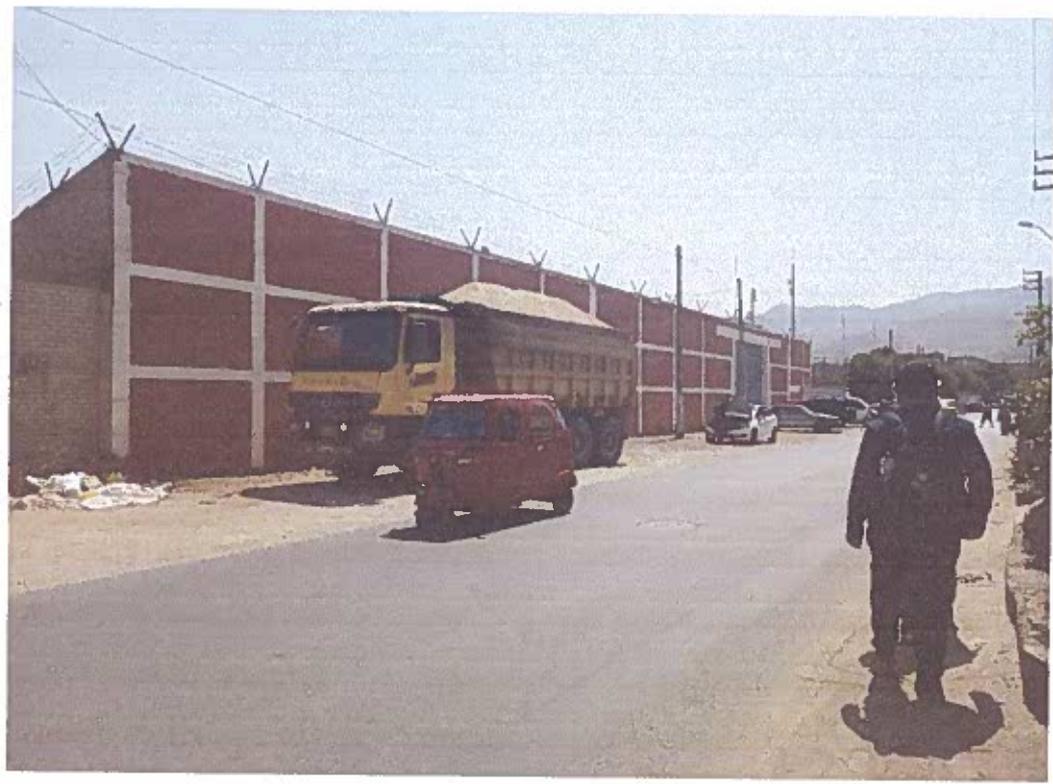


Fuente: Propia

RUBEN BENITO
LOZADA DESEGURRI
ARQUITECTO CAP 016448
CD 152187
CAP-RL 8573

89

Imagen 32. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Bosque

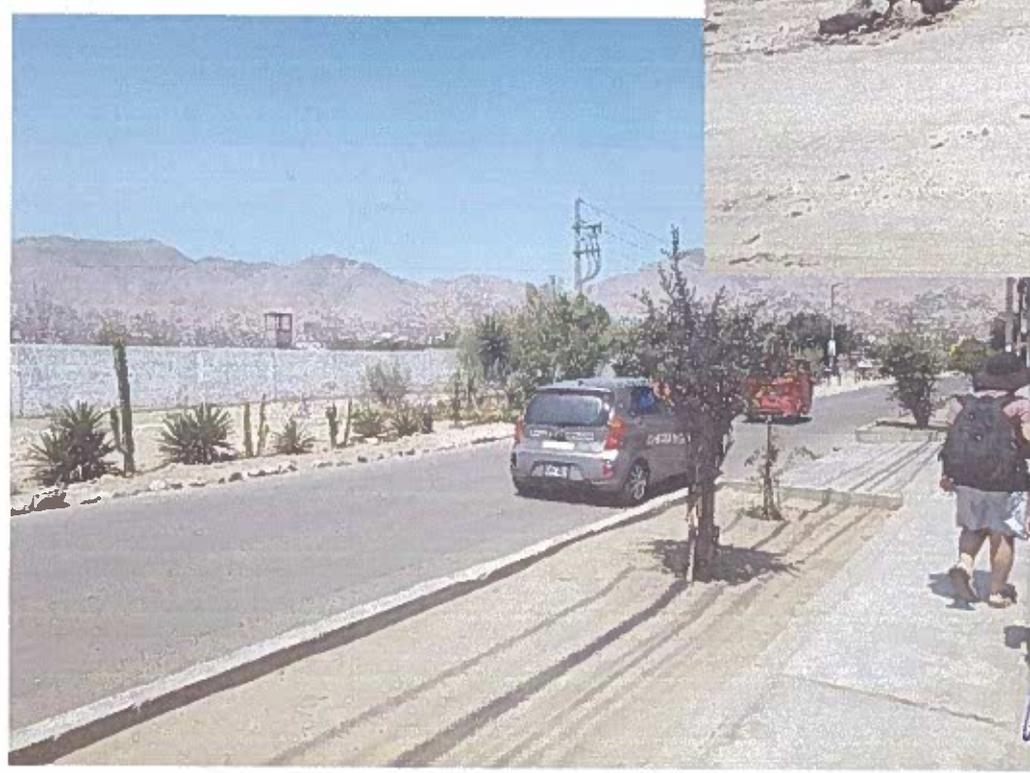
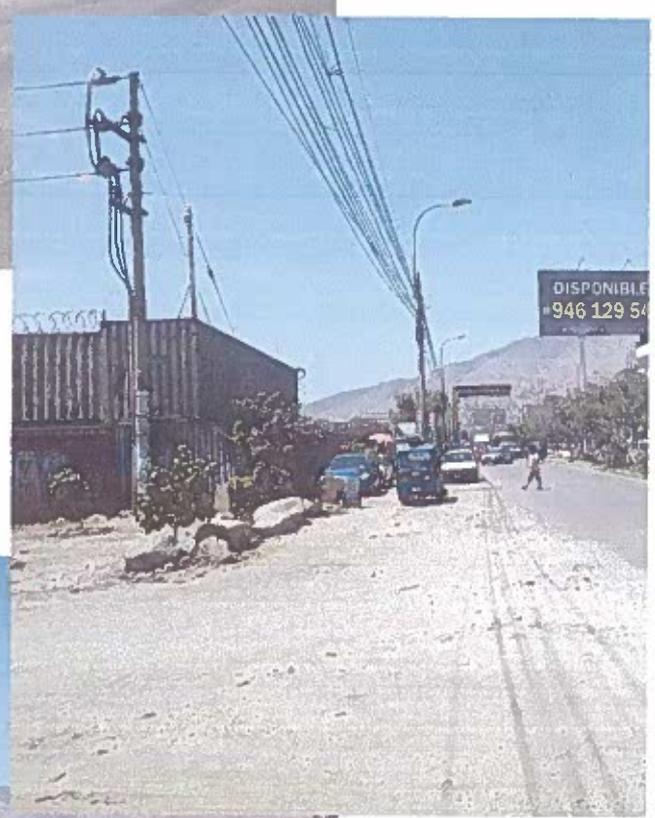
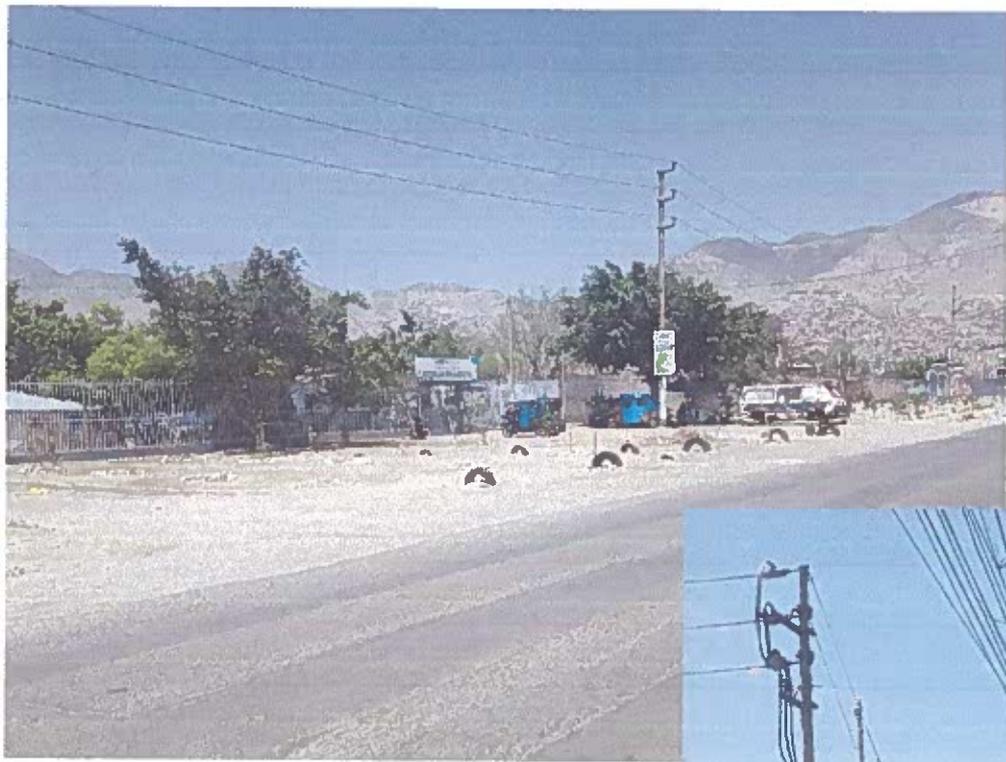


Fuente: Propia

PIRENERENCO
LOZADA DE GREVEDORI
ARQUITECTO CAP 015466
CAP-RL 8573

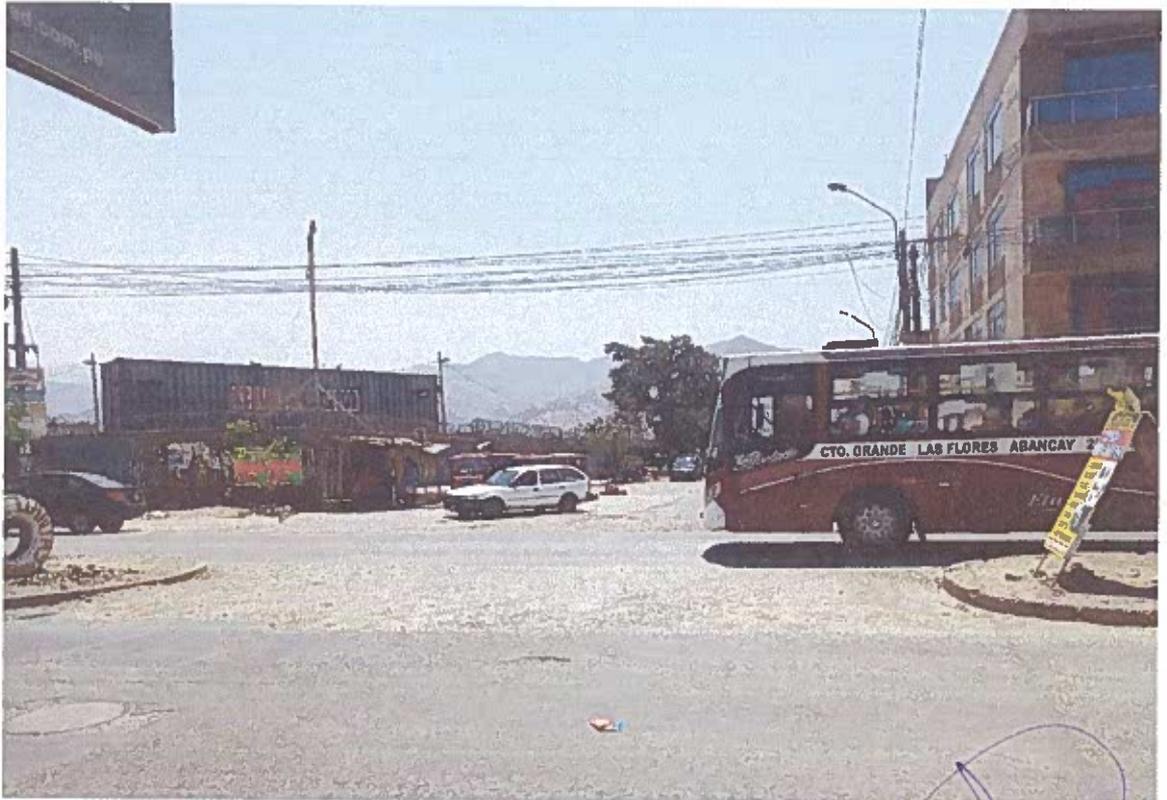
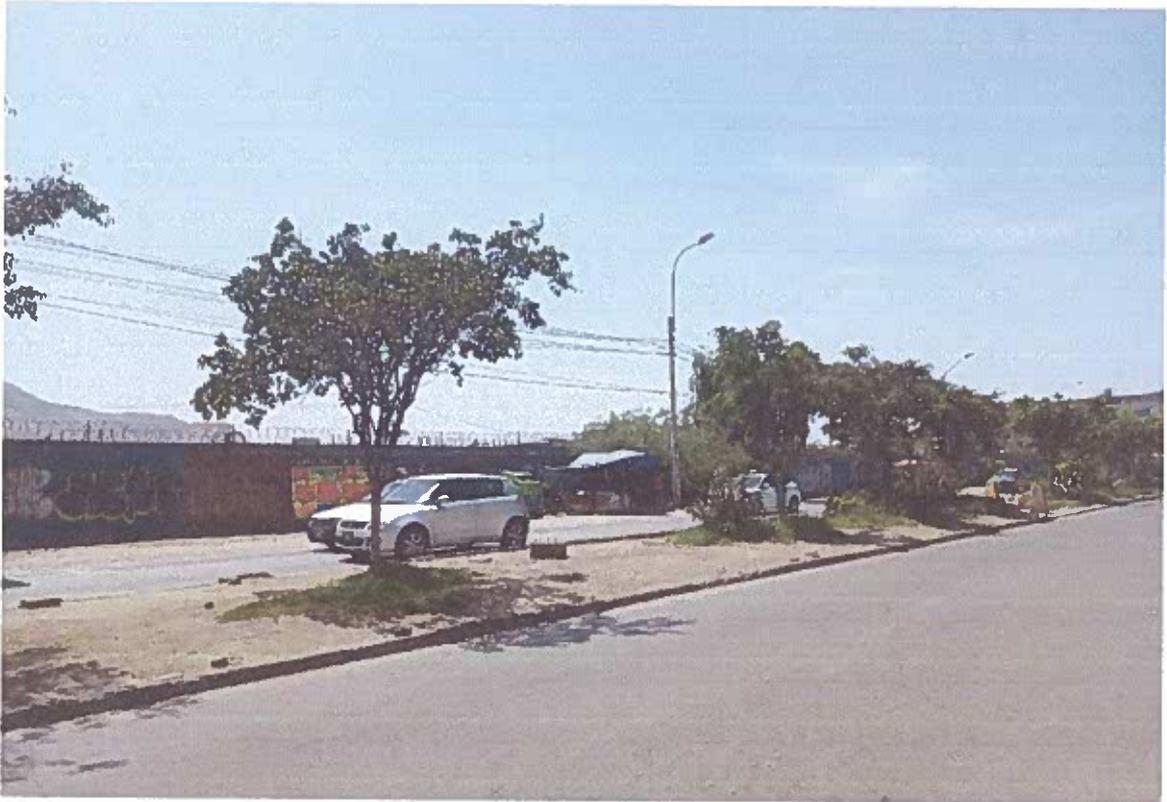
60

Imagen 33. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Parque



Fuente: Propia

Imagen 34. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. Canto Grande



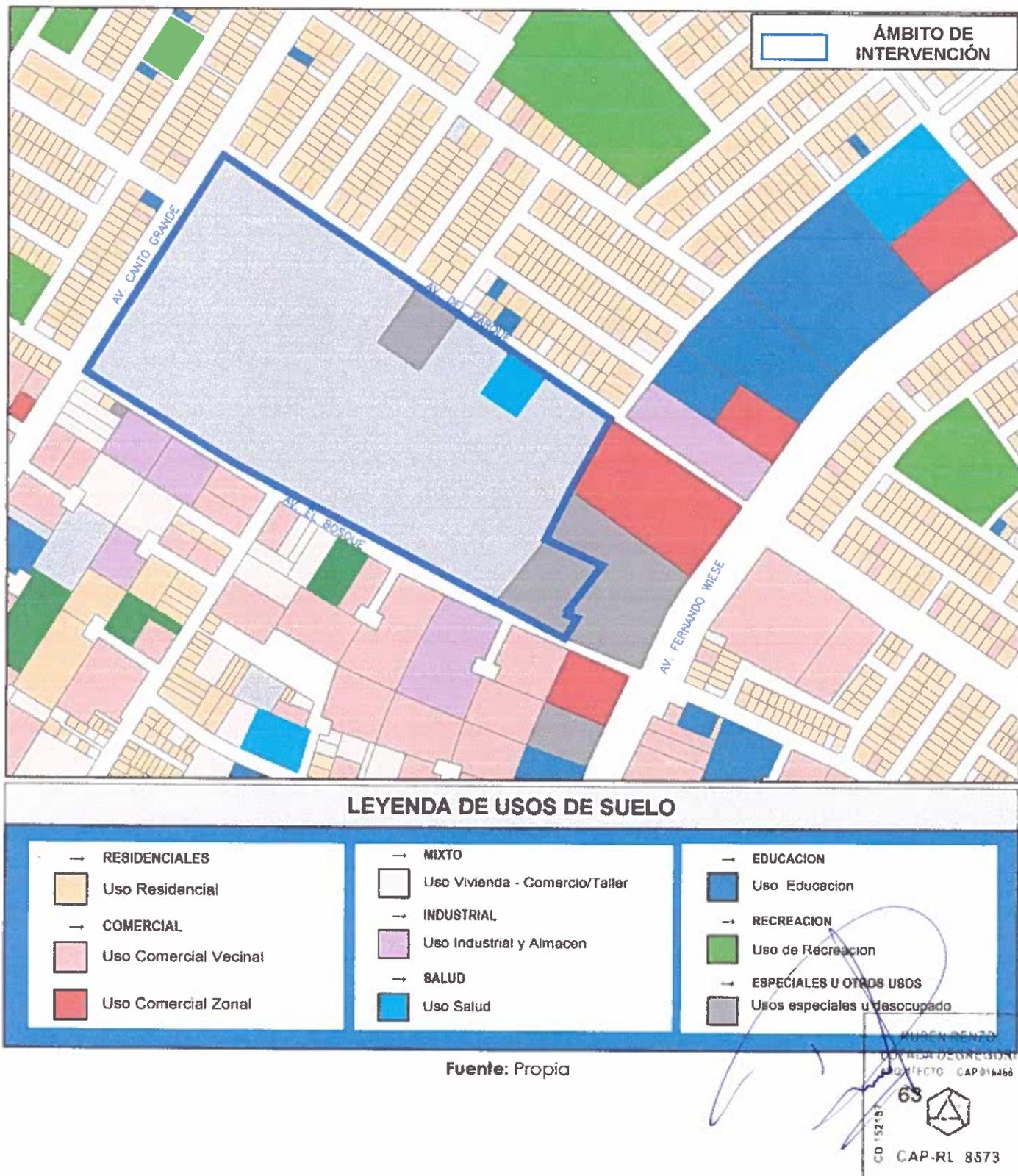
Fuente: Propia

SUREN RENZO
LOZADA DE GREGORI
ARQUITECTO CAP 016458
CR 152167
CAP-RL 8573

5.3.2 Usos Actuales del Suelo del Entorno Inmediato

En el entorno inmediato al ámbito de intervención, se vienen desarrollando actividades Residenciales, Comerciales, Industriales y de Almacenes, así como actividades de recreación activa, **predominando en este sector el uso de suelo comercial y residencial**, como se muestra en el siguiente gráfico:

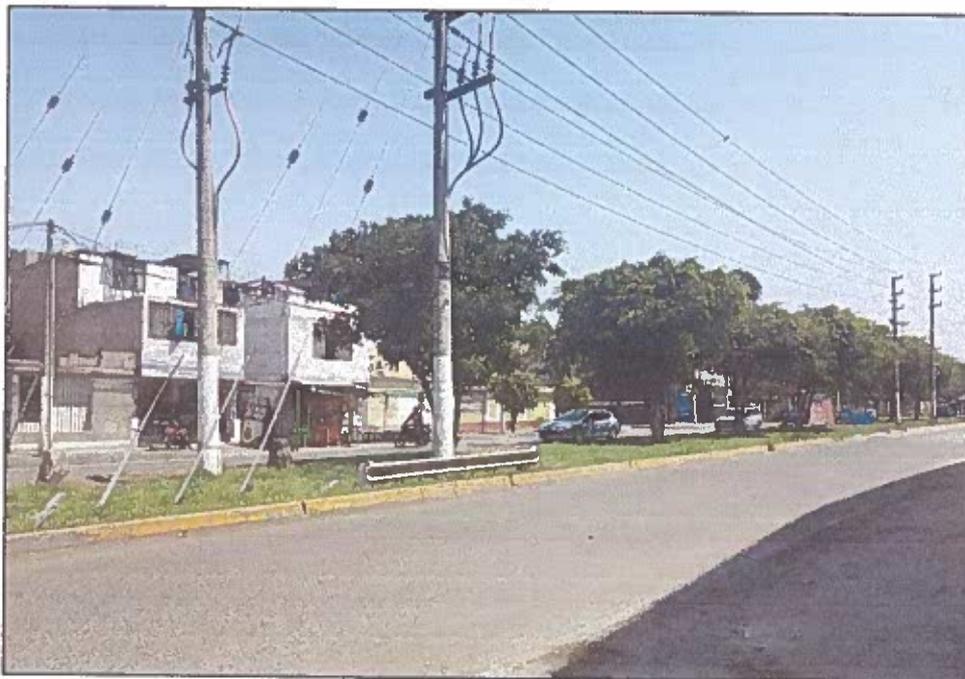
Imagen 35. Usos de Suelo del Ámbito de Intervención



Respecto a los usos de suelo en el ámbito de intervención, se tiene lo siguiente:

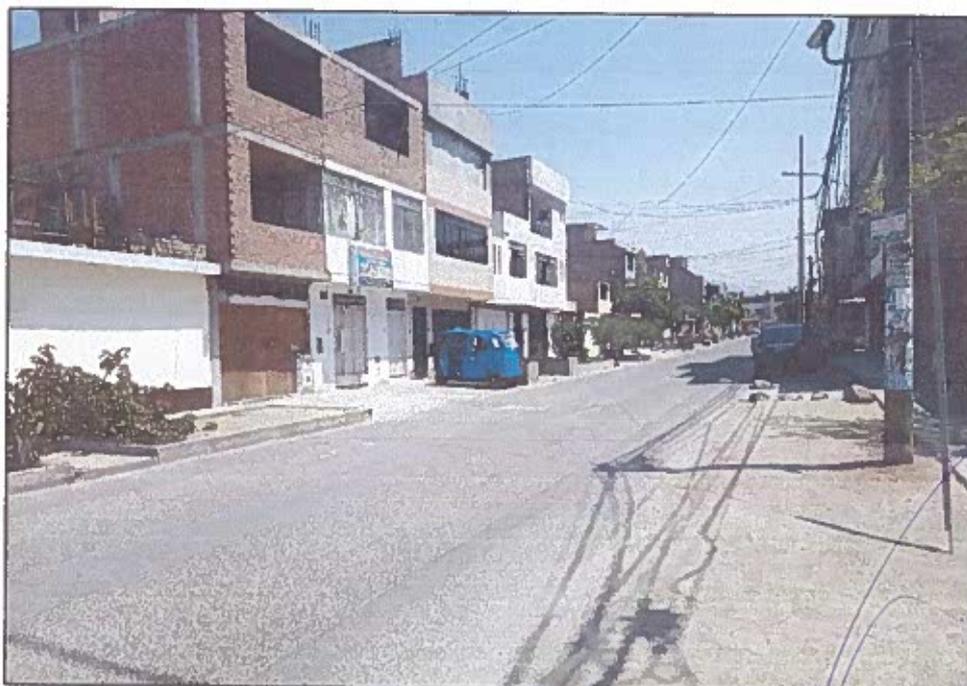
- **En el uso residencial**, existen preferentemente edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares y multifamiliares de baja densidad.

Imagen 36. Vista de las actividades residenciales frente a la Av. Republica de Polonia



Fuente: Propia

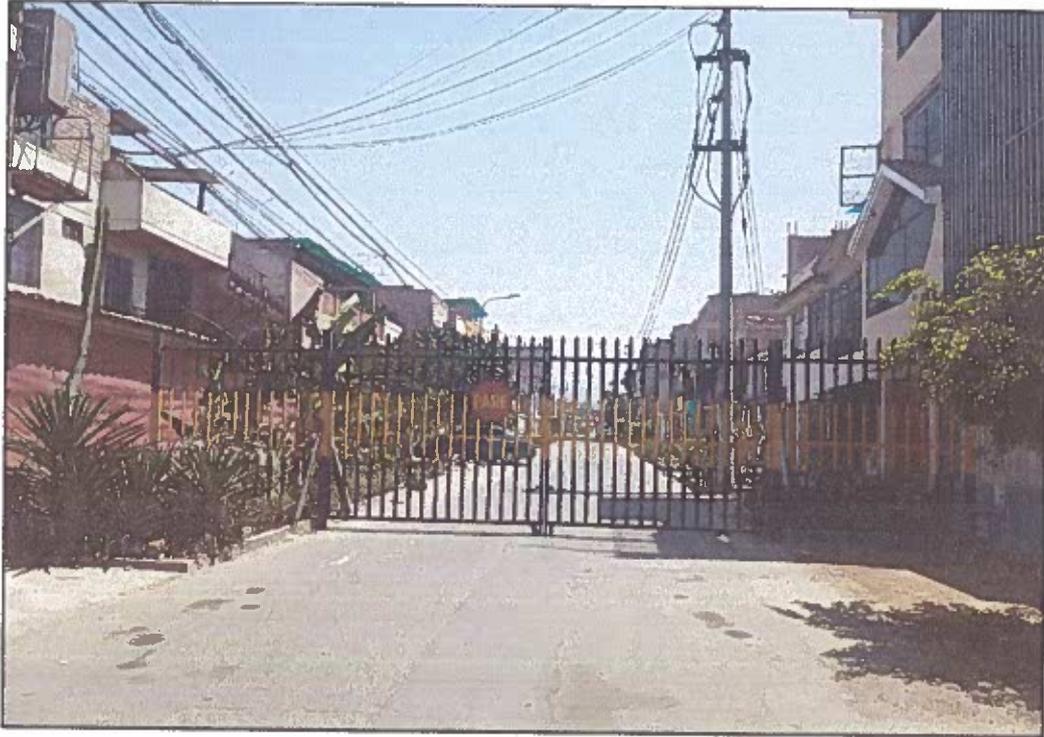
Imagen 37. Vista de las actividades residenciales frente a la Calle Mariscal Antonio José de Sucre



Fuente: Propia

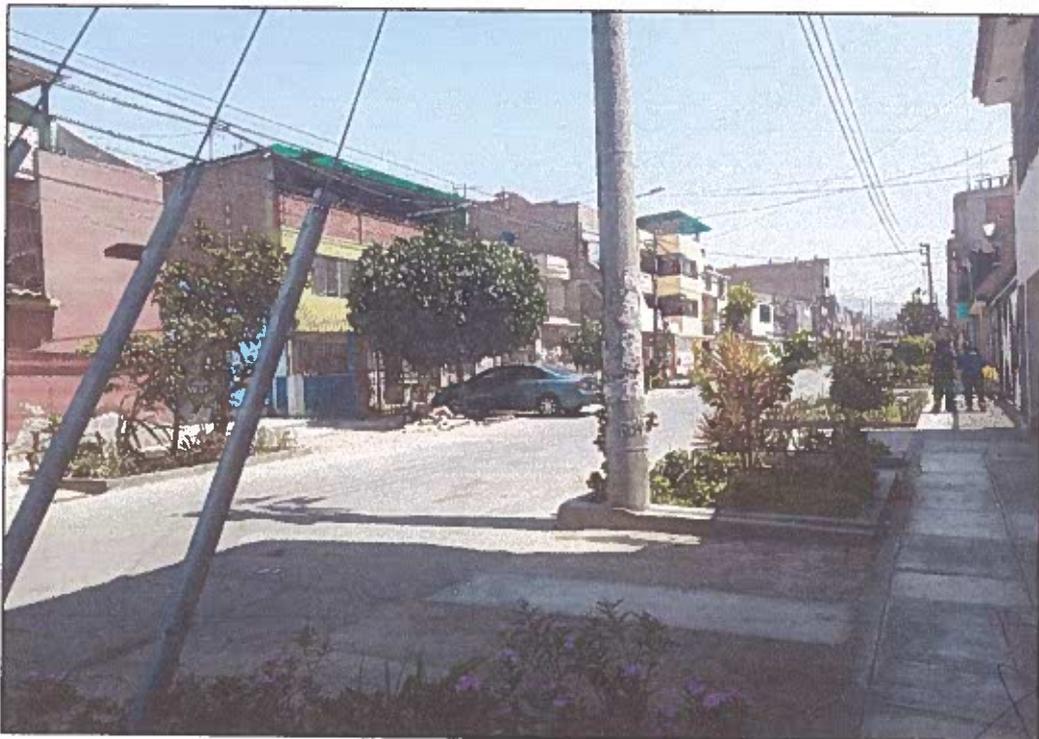


Imagen 38. Vista de las actividades residenciales frente a la Calle Simón Bolívar



Fuente: Propia

Imagen 39. Vista de las actividades residenciales frente a la Calle San Martín



Fuente: Propia

PHILIP RINCON
LOZADA DE GREGORIO
ARQUITECTO CAP 16468
CAP-RL 8576



65

- En el uso comercial, existen actividades comerciales y de servicios, destinadas a: Lavado de Autos, Ferreterías, Venta de Vidrios, Venta de Artículos para el Hogar, Tiendas de Autoservicios, Bodegas, Restaurantes, Peluquerías, Panadería, Pastelería, Lavandería, Grifos, Farmacias y oficinas.

Imagen 40. Vista de las actividades comerciales frente a la Av. El Bosque



Fuente: Propia

RUREN RENDO
LOZADA VEGREDORI
ARQUITECTO CAP-014468
CD 152187
CAP-RL 8573

Imagen 41. Vista de las actividades comerciales frente a la Av. Canto Grande



Fuente: Propia

RUIREVENZO
LOZADA DE GREGORI
ARQUITECTO CAP 016468
CD 152187
CAP-RL 8573

67

Imagen 42. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. El Bosque con Av. Próceres de la Independencia



Fuente: Propia

RUBEN RENTO
LOZADA REGGORI
ARQUITECTO CAP 316268
CD 152187
CAP-RI 8573

Imagen 43. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. Del Parque con Av. Fernando Wiesse



Fuente: Propia

Imagen 44. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. Fernando Wiesse con Av. Las Flores

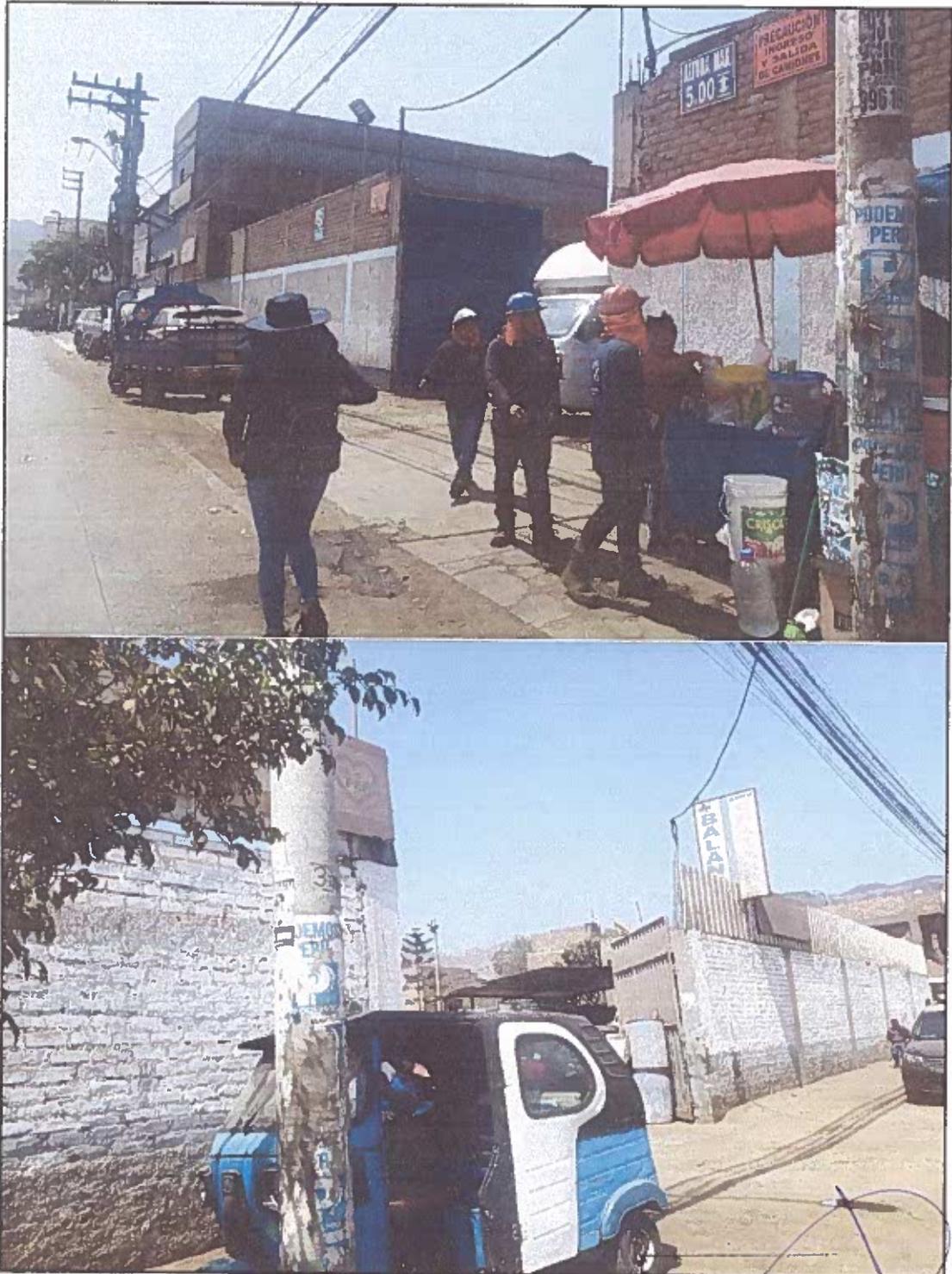


Fuente: Propia

RUBEN RENZO
LOZADA DE GREGORI
ARQUITECTO CAP 016468
CD 152187
CAP-RL 8573

- **En el uso industrial**, existen establecimiento generalmente destinado a fábricas y grandes almacenes, dedicados a la obtención y transformación de las materias primas, así como a su envasado, almacenaje, transporte y distribución.

Imagen 45. Vista de las fachadas de los almacenes de chatarra frente a la Av. El Bosque



Fuente: Propia

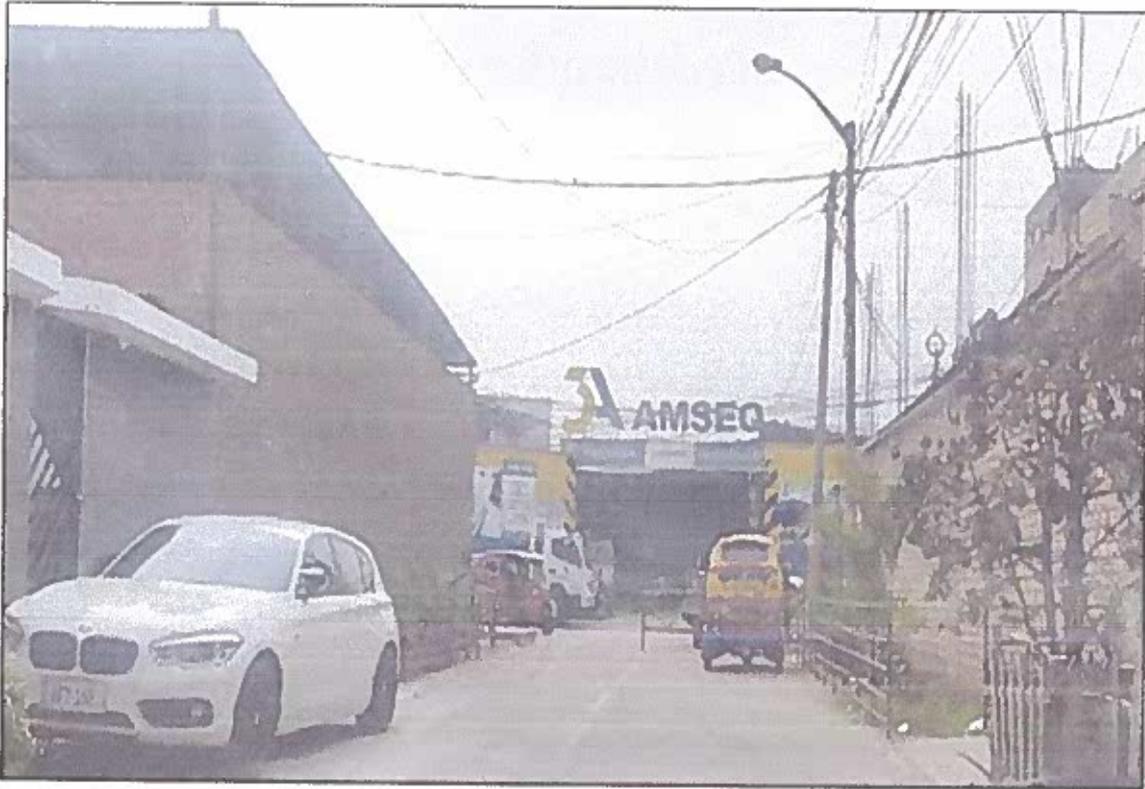
RUBEN RENZO
LOZADA DE GREGORIO
ARQUITECTO CAP 01644



70

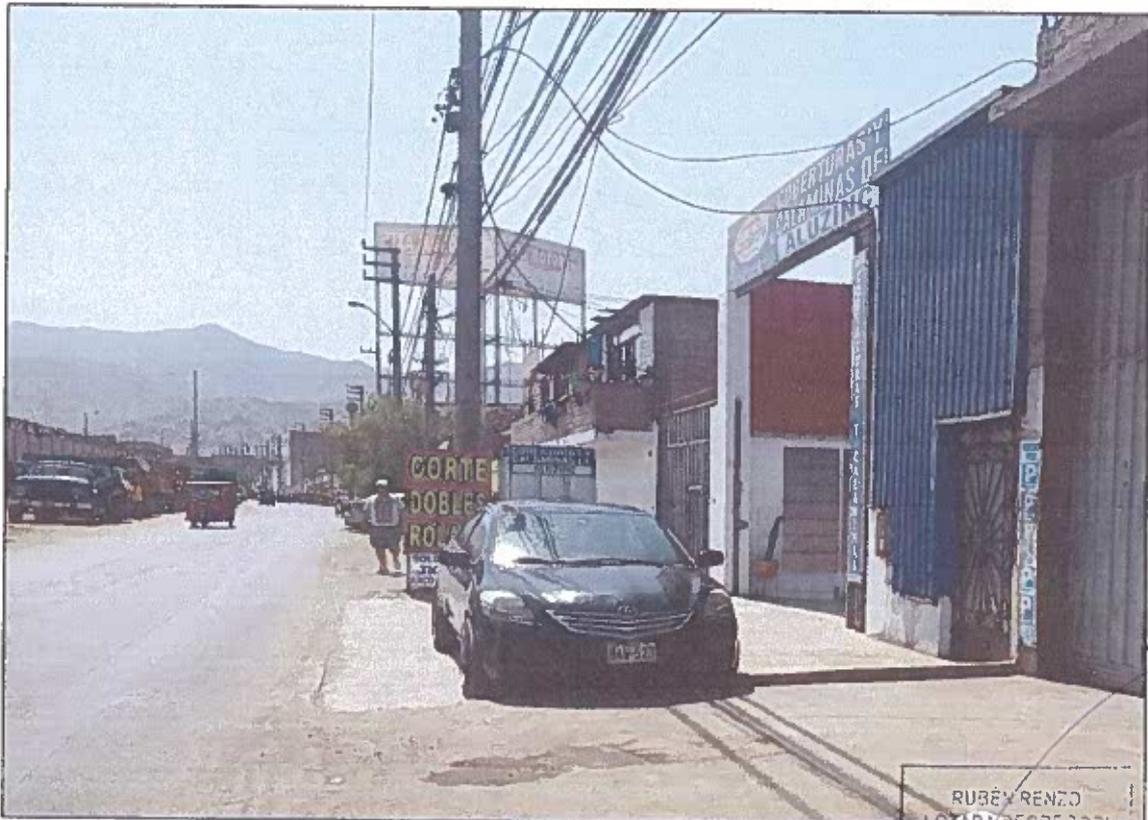
CD 1521487
CAP-RL 8578

Imagen 46. Vista de la fachada de la distribuidora de acero frente a la Av. Los Mangos



Fuente: Propia

Imagen 47. Vista de distribuidora de acero frente a la Av. El Bosque

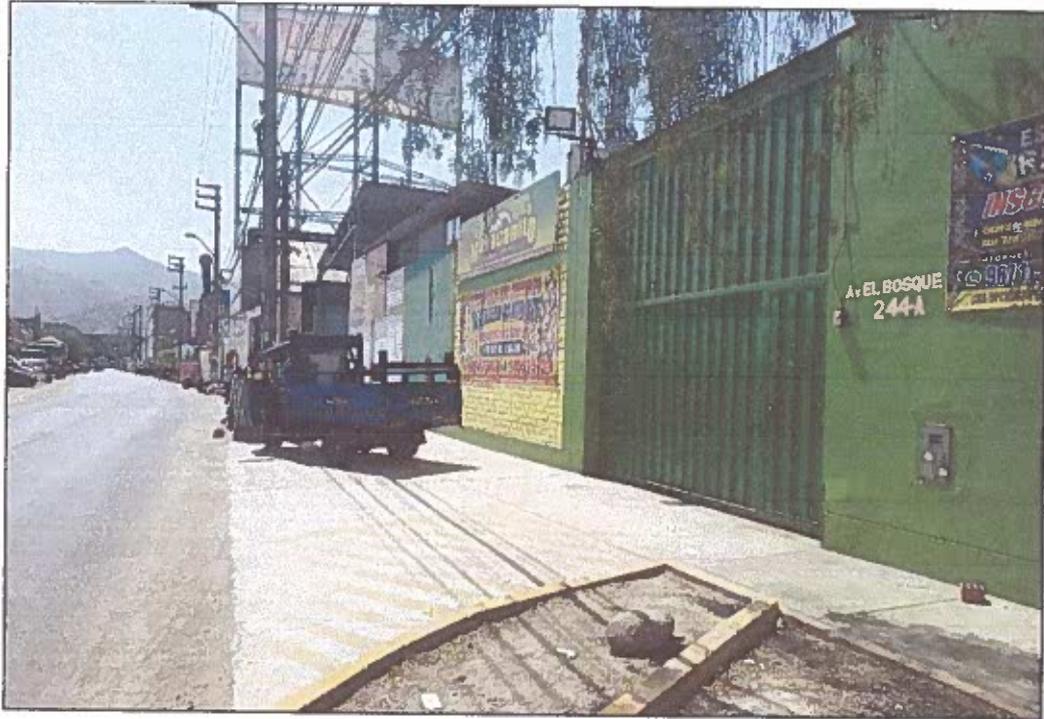


Fuente: Propia

RUBÉN RENZO
LOZANO DE CORDOBA
ARQUITECTO CAP 916452
CO 152167
CAP-RL 8573

- En el uso recreación activa, existen establecimientos dedicados a canchas deportivas.

Imagen 48. Vista de la fachada de la Cancha Deportiva "Maracanito" frente a la Av. El Bosque



Fuente: Propia

Imagen 49. Vista de la Cancha Deportiva "Bella Durmiente" ubicada frente a la Av. Canto Grande



Fuente: Propia

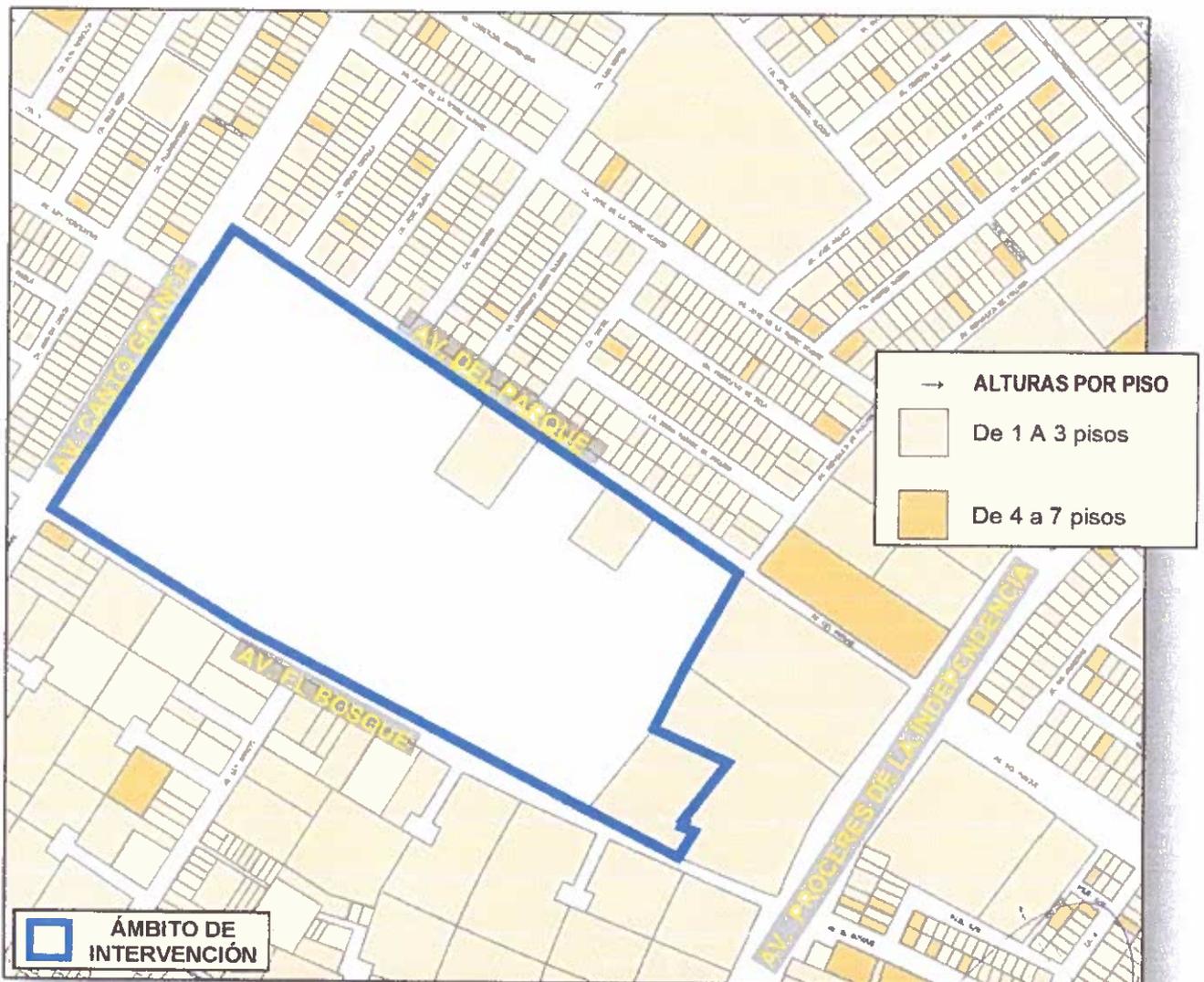
RUIVEN RENZO
LOZADA DE GREGORIO
ARQUITECTO CAP 016466
72
LAP-RL 8573

En ese sentido, al evidenciarse que el uso del suelo predominante del entorno inmediato al ámbito de intervención es Comercial y Residencial, resulta viable, el Plan Especifico presentado, debido a que los usos propuestos de este Plan se integrarán a los usos existentes de este sector de San Juan de Lurigancho, con la finalidad de promover el uso eficiente del suelo y el desarrollo sostenible.

5.3.3 Alturas Existentes

Las alturas existentes colindante al ámbito de intervención, oscilan entre 1 a 7 pisos, por lo que, las actividades que se propondrán dentro del Plan Especifico respetarán dichas alturas, manteniendo el perfil urbano existente.

Imagen 50. Alturas Existentes del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato



Fuente: Propia

RUBEN RENZO
LOZAYA DESGREGORI
ARQUITECTO CAP 014468

73

CF 15718
CAP-RL 8573

5.4 Equipamiento Urbano

5.4.1 Equipamiento Comercial

De la revisión del Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho (vigente), aprobado por la Ordenanza N° 1081-MML, y dada su gran extensión urbana, se ha identificado, que las actividades comerciales, se han venido desarrollando y planificando sobre los grandes ejes viales, cuyo trayecto comunican a gran parte del distrito, como son: la Av. Canto Grande / Av. Las Flores y la Av. Fernando Wiesse / Av. Próceres de la Independencia, principales ejes viales interdistritales del distrito de San Juan de Lurigancho y que presentan una calificación de Comercio Zonal – CZ.

Sin embargo, como se puede apreciar en toda la extensión del distrito de San Juan de Lurigancho, no existen polos comerciales que articulen y abastezcan adecuadamente a todo el distrito; por el contrario, existe un único sector, calificado con zonificación Comercio Metropolitano – CM (Equipamiento Comercial Metropolitano), ubicado a la entrada del distrito de San Juan de Lurigancho, el cual agrupa diferentes actividades institucionales, financieras, comerciales y/o servicios de mediana escala que se complementan entre sí para todo este distrito.

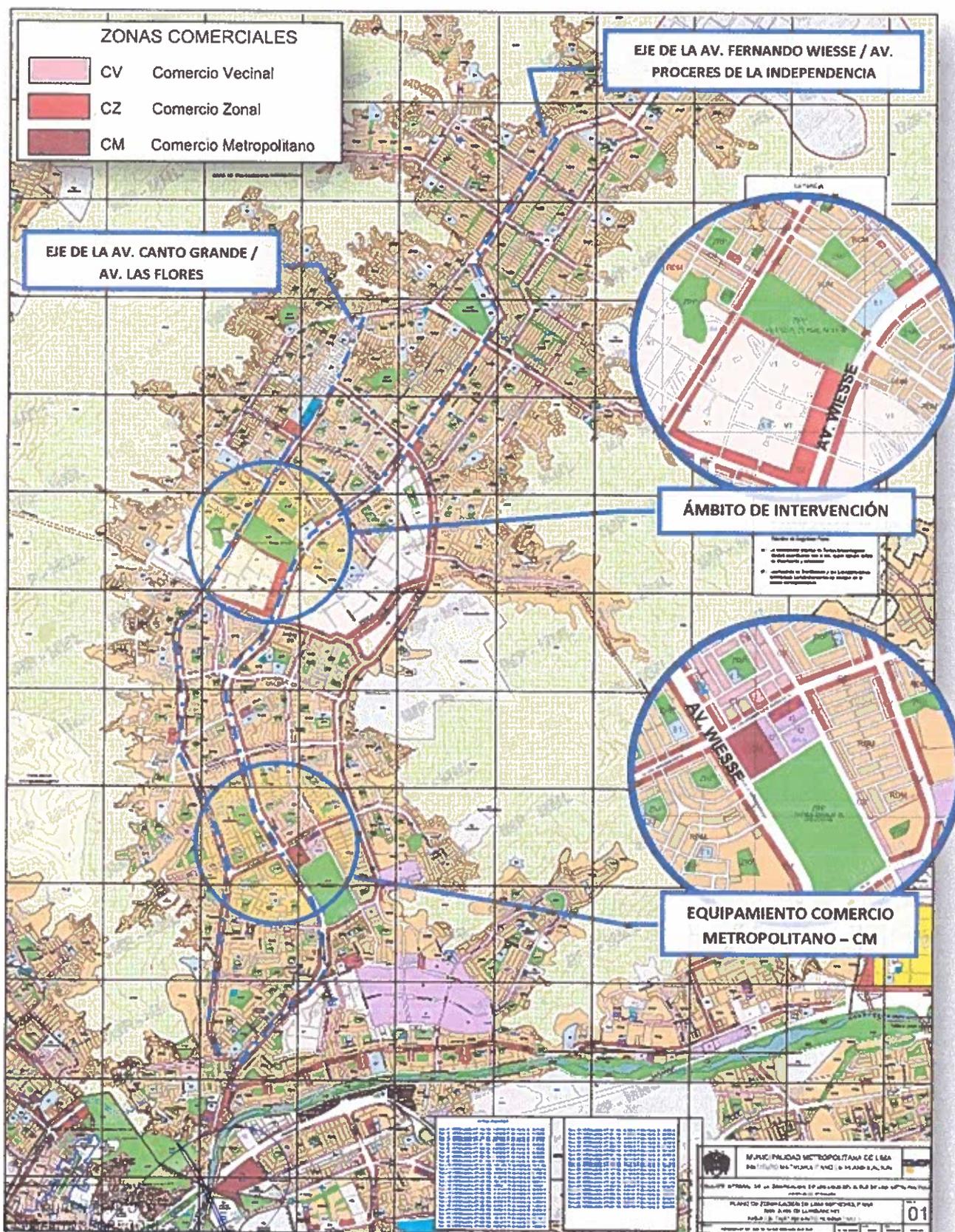
En tal sentido, consideramos que, dentro de la planificación urbana, estos polos comerciales constituyen un elemento clave en el ordenamiento territorial, cuyo objetivo es dotar a un sector de la población una centralidad para el consumo de servicios, abastecimiento, recreación, entre otros; dichas centralidades deben ser articuladas mediante ejes viales que permitan su interconexión.

En este esquema de planificación, el sector materia de evaluación podría constituir un polo comercial, articulado al existente, a través de los grandes ejes viales como la Av. Fernando Wiesse y Av. Canto Grande las cuales propiciarían una distribución de servicios, equipamientos y zonas de esparcimiento, que



disminuyan los desplazamientos y optimicen la distribución territorial creando espacios de convivencia y servicios públicos accesibles a todos.

Imagen 51. Equipamiento Comercial del Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención



Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación - IMP

En ese sentido, si bien, sobre los ejes comerciales antes descritos se viene consolidando cierta actividad comercial a nivel local, la existencia de una centralidad comercial, calificada con zonificación Comercio Metropolitano – CM, resulta insuficiente para un distrito que concentra el mayor número de habitantes de Lima Metropolitana (1'225,092.00 hab). A ello, se debe considerar que, dada su configuración territorial, resultan poco accesible para un sector de su población a los equipamientos existentes en otros distritos.

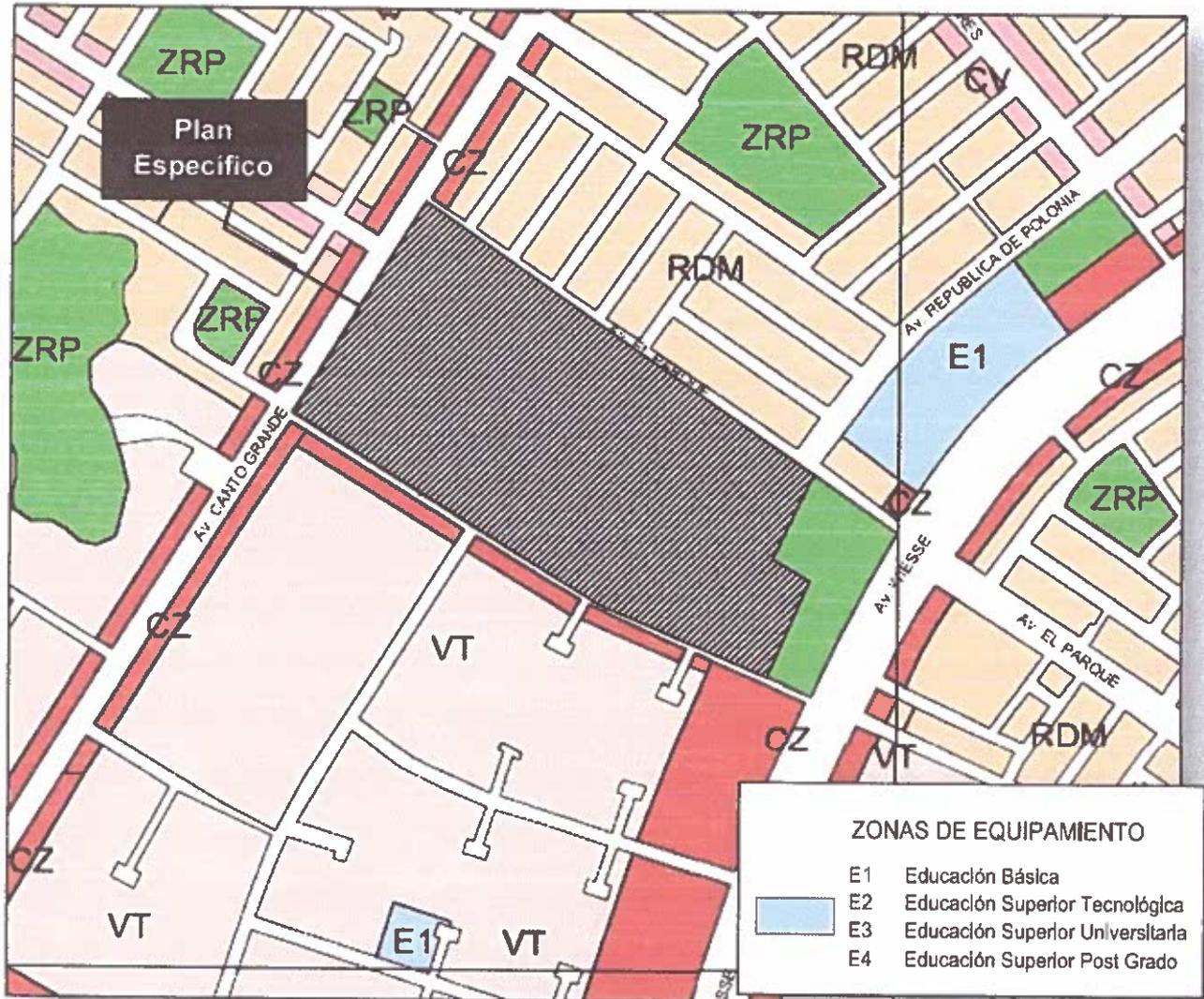
Finalmente, podemos precisar que, conforme a los resultados obtenidos en otros polos comerciales, la actividad comercial propiamente no sólo genera lugares de esparcimiento y de servicio para el ciudadano, sino también aumenta el valor del suelo, genera fuentes de trabajo y revaloriza el entorno inmediato promoviendo la seguridad, salubridad y desarrollo del distrito.

5.4.2 Equipamiento Educativo

En el Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho, vigente y aprobado por la Ordenanza N° 1081-MML, se aprecia, en el entorno inmediato al ámbito de intervención, como equipamiento educativo, a dos predios calificados como zonificación de Educación Básica – E1, tal como se muestra en la siguiente imagen:



Imagen 52. Equipamiento Educativo



Fuente: Ordenanza N° 1081-MML – Instituto Metropolitano de Planificación – IMP

De la revisión de las Normas de Infraestructura Educativa y el Manual para la Elaboración de los Planes de Desarrollo Metropolitano y Planes de Desarrollo Urbano en el marco de la reconstrucción con cambios aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS, se observa que las actividades incompatibles con la actividad educativa son: Velatorios y/o Cementerios, Plantas de Transferencia y Tratamiento de Residuos Sólidos, Rellenos Sanitarios y Rellenos de Seguridad,, los predios usados para disposición final de residuos sólidos, Hospitales, Plantas Envasador de Gas Licuado de petróleo, estaciones de Servicio y puesto de Venta de Combustibles (grifos), como se muestra en el siguiente cuadro:

RUBEN RAMIRO
 LOZADA GREGORIO
 ARQUITECTO CAP 016388

CO 152187
 CAP-RL 8573

Imagen 53. Ubicación y Compatibilidad de Uso

Ubicación y compatibilidad de uso		
N°	Incompatibilidad por cercanía	Dispositivo legal, alcances y comentarios
1	Velatorios y/o cementerios	DS N°003-94-SA Reglamento de la Ley de Cementerios y Servicios Funerarios, art. 44 Por salubridad, deben ubicarse a 150 m. en línea recta de I. E.
2	Plantas de transferencia y tratamiento de residuos sólidos	DS N°057-2004-PCM Reglamento de la Ley N°27314, Ley General de Residuos Sólidos, art. 69.a Las plantas de transferencia y tratamiento de residuos sólidos no deberán ubicarse en áreas de zonificación residencial, comercial o recreacional. ³¹
3	Rellenos sanitarios y rellenos de seguridad	DS N°057-2004-PCM Reglamento de la Ley N°27314, Ley General de Residuos Sólidos, art. 69.b Los rellenos sanitarios y rellenos de seguridad deberán ubicarse a una distancia no menor a 1000 m. de poblaciones.
4	Predios usados para disposición final de residuos sólidos	DS N°057-2004-PCM. - Reglamento de la Ley N°27314, Ley General de Residuos Sólidos, art. 90 Se prohíbe la construcción de una I. E., en áreas que fueron utilizadas como infraestructura de disposición final.
5	Hospitales	RM N°045-2015/MINSA del 27.01.2015 Norma Técnica de Salud N° 113-MINSA/DGIEM-V.01 "Infraestructura y equipamiento de los establecimientos de salud del Primer nivel de Atención." ³²
6	Plantas envasadoras de gas licuado de petróleo	DS N°027-94-EM Reglamento de seguridad para instalaciones y transporte de GLP, art. 7 Deben ubicarse a una distancia no menor 100 m. de I. E
7	Estaciones de servicio y puestos de venta de combustibles (Grifos),	DS N°054-93-EM (modificado por D.S. 027-2005-EM) Reglamento de Seguridad para Establecimientos de Venta al Público de Combustibles Derivados de Hidrocarburos, art. 11, art. 19 y art. 24 Distancia mínima de

Fuente: Ministerio de Vivienda

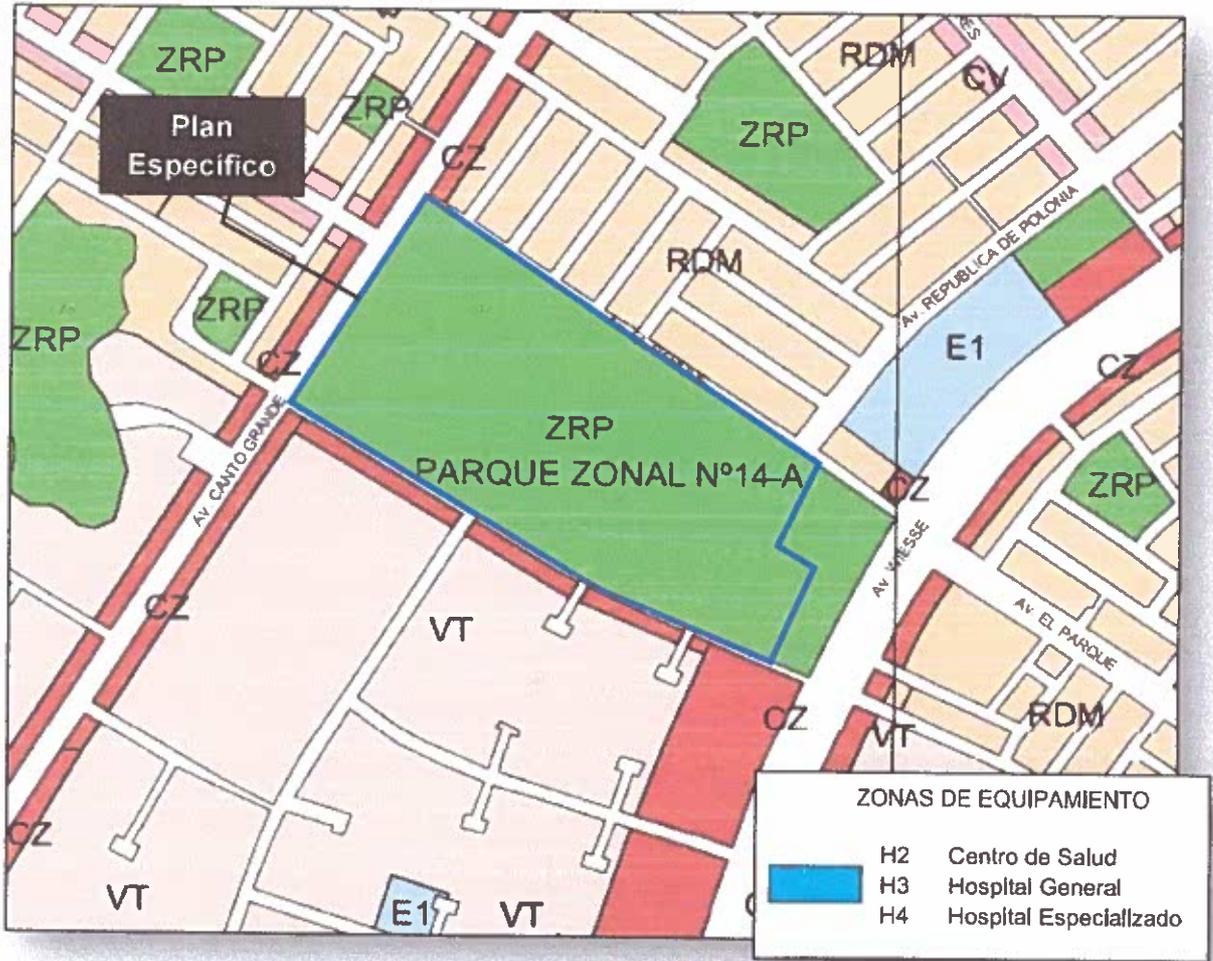
En ese sentido, debido a las actividades comerciales, que se proponen en el presente PLAN, éstas no se encuentran en el listado de actividades incompatibles por la cercanía al equipamiento educativo zonificado en el distrito de San Juan de Lurigancho, con lo cual estaríamos resguardando la calidad de dicho servicio, la estabilidad física de la infraestructura y la seguridad del mismo.

5.4.3 Equipamiento de Salud

De la revisión del Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho, vigente y aprobado por la Ordenanza N° 1081-MML, en el entorno inmediato al ámbito de intervención, no se ha identificado ningún equipamiento de Salud como podemos apreciar de la siguiente imagen:



Imagen 54. Equipamiento de Salud



Fuente: Ordenanza N° 1081-MML – Instituto Metropolitano de Planificación – IMP

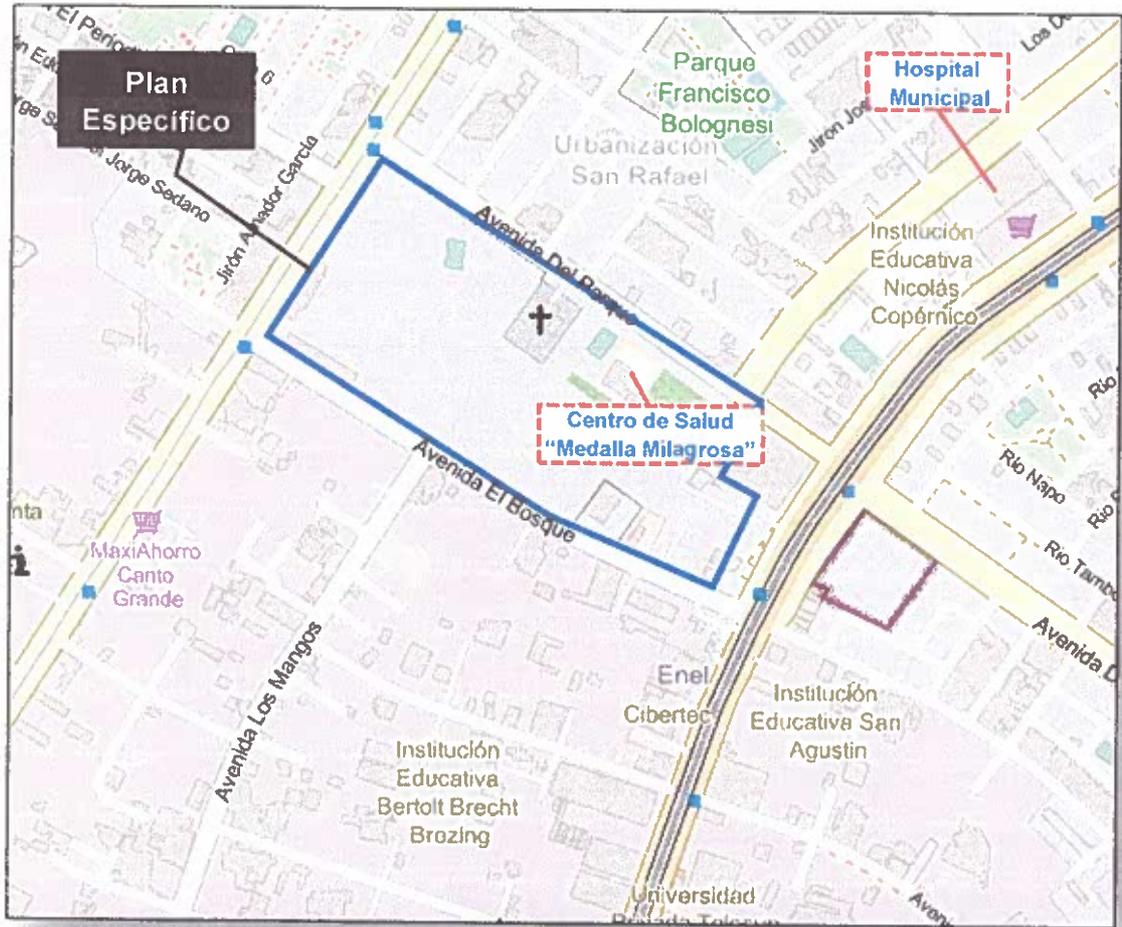
De la revisión de la información del Sistema Geoespacial de Redes Integradas – GEORIS del Ministerio de Salud (MINSA), en el entorno inmediato al ámbito de intervención, se advierte que existen dos (02) instituciones de Salud, el Centro de salud “Medalla Milagrosa” y el Hospital Municipal de San Juan de Lurigancho, categorizadas como Establecimientos de Salud de Primer Nivel y Segundo Nivel de Atención respectivamente; sin embargo, cuando se contrasta dicha información con el Plano de Zonificación vigente del distrito de San Juan de Lurigancho, advertimos que dichos establecimientos se encuentran ubicados sobre zonificación Zona de Recreación Pública - ZRP, lo cual no permitiría su funcionamiento por encontrarse en ubicación NO CONFORME.

RUBEN SENZO
 LOZADA GREGORIO
 ARQUITECTO CAP 01646

79

CD 152187
 CAP-RL 8573

Imagen 55. Establecimientos de Salud



Fuente: Ministerio de Salud - GEORIS

Respecto al Centro de Salud denominado "Medalla Milagrosa", que se encuentra ubicado dentro de nuestra propiedad (ámbito de intervención) y que no cuenta con la autorización municipal correspondiente debería ser considerado dentro del presente estudio para la continuidad del servicio a la comunidad.

Respecto al Hospital Municipal de San Juan de Lurigancho, categorizado como un establecimiento de salud de segundo nivel de atención, la Norma Técnica de Salud N° 110-MINSA/DGIEM-V.01 "Infraestructura y Equipamiento de los Establecimientos de Salud de Segundo Nivel de atención" dispone lo siguiente:

6.1.1.3 Relacionado a la ubicación del terreno

(...)

- A una distancia menor a 100 m. equidistantes al límite de propiedad del terreno de estación de servicios de combustibles.



- A una distancia no menor a 300 m. lineales al borde de ríos, lagos o lagunas ni a un 1 km del litoral.
- Cera de fuentes de contaminación ambiental provenientes de plantas químicas y/o contaminación por ruidos, considerando una distancia no menor a los 300 m. lineales al límite de propiedad del terreno de proyecto. De igual manera, no deben estar localizados a menos de 300 m. lineales de establos, granjas, camales, fábricas, depósitos de fertilizantes o cualquier otro tipo de industrias y cementerios. Para el caso de rellenos sanitarios, basurales y planta de tratamiento de aguas residuales la distancia mínima será de 1 km.

En ese sentido, debido a las actividades comerciales, que se proponen en el presente PLAN, éstas estarían acordes con lo establecido en la Norma de Salud vigente, no afectando su operatividad.

5.4.4 Equipamiento de Recreación Pública

Es el equipamiento orientado al desarrollo de actividades recreativas activas y/o pasivas tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.

De acuerdo con información obtenida de PLANMET 2040 – Etapa de Diagnostico – Mapa de localización de Equipamientos Urbanos – Recreación Pública de Lima Metropolitana, y el levantamiento de información, el ámbito de intervención **no se encuentra como un equipamiento de recreación pública**, sin embargo, en su zona de influencia se encuentran numerosos parques con una extensión no mayor a 8,000 m², siendo el Play Park SJL (Parque Bolognesi) con una extensión de 20,563 m², uno de los parques más grandes y emblemáticos de esta zona del distrito de San Juan de Lurigancho.

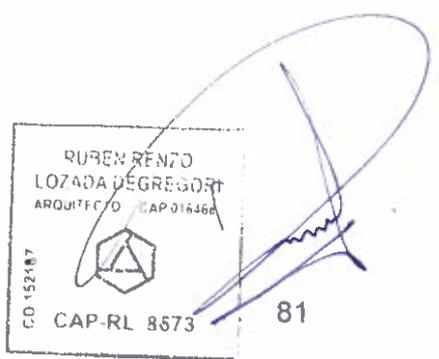


Imagen 56. Equipamientos de Recreación Pública existentes en el Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención



Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación – IMP (PLANMET Diagnostico)

Para poder calcular los radios de cobertura de las áreas de recreación pública, tomaremos la extensión de sus áreas, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Imagen 57. Área de Cobertura de los Equipamientos de Recreación Pública

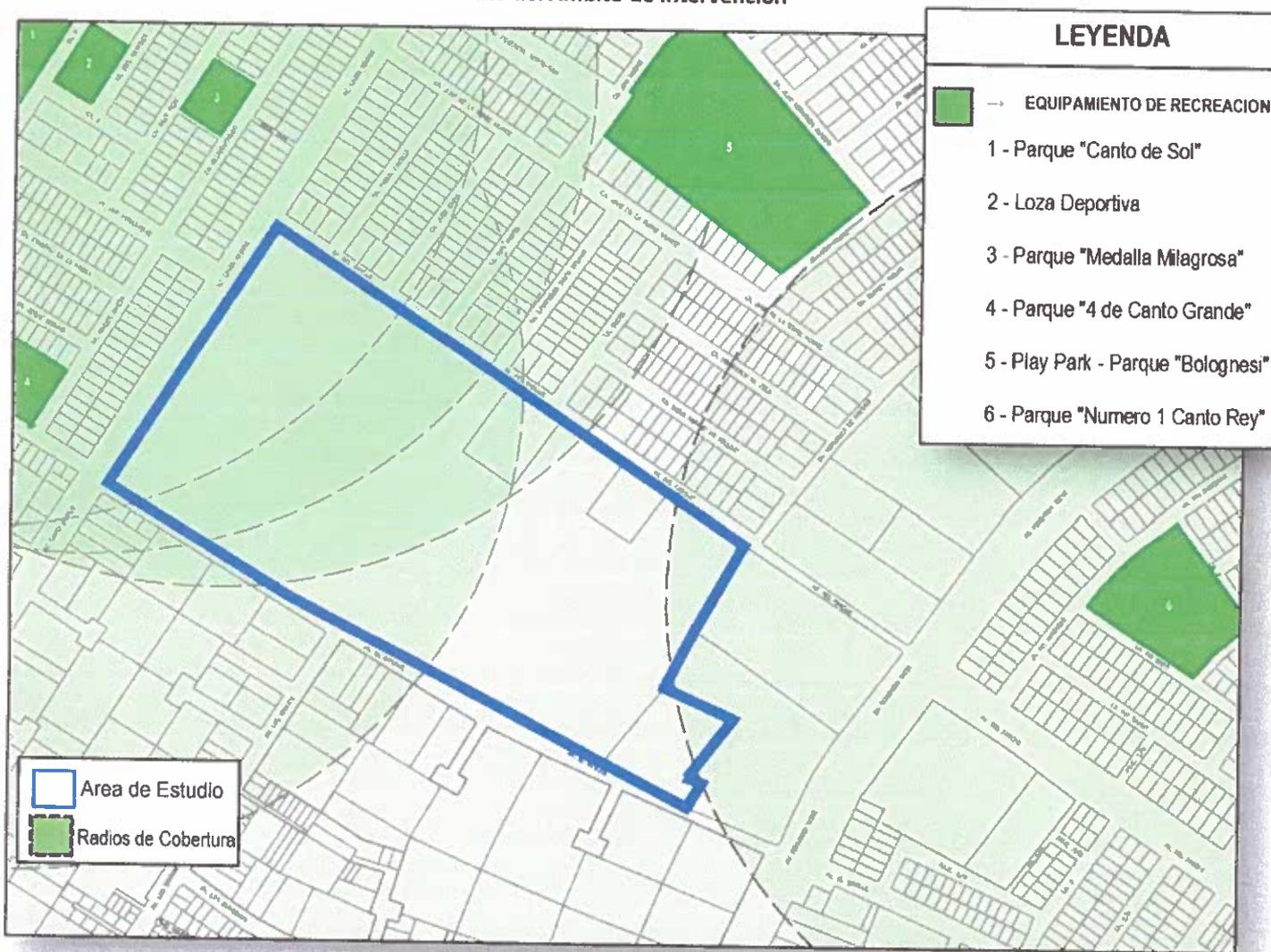
Radios de influencia de la cobertura a las áreas de recreación pública		
RADIO	TIEMPO DE RECORRIDO	EXTENSION DE SUS AREAS
400 metros	5 minutos a pie	Entre 800m ² y 8,000m ²
800 metros	10 minutos a pie	Entre 8,000m ² y 20,000m ²
1,600 metros	20 minutos a pie	Mayores a 20,000m ²

Fuente: PLANMET 2040 (ETAPA DIAGNOSTICO)



Realizado el trazado de los radios de cobertura de 400 y 1,600 m. de los equipamientos de recreación pública que se encuentran dentro del entorno inmediato del ámbito de intervención, se ha identificado que existe una adecuada cobertura de este equipamiento en este sector del distrito de San Juan de Lurigancho, como se muestra a continuación:

Imagen 58. Área de Influencia de los Equipamientos de Recreación Pública existentes en el Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención



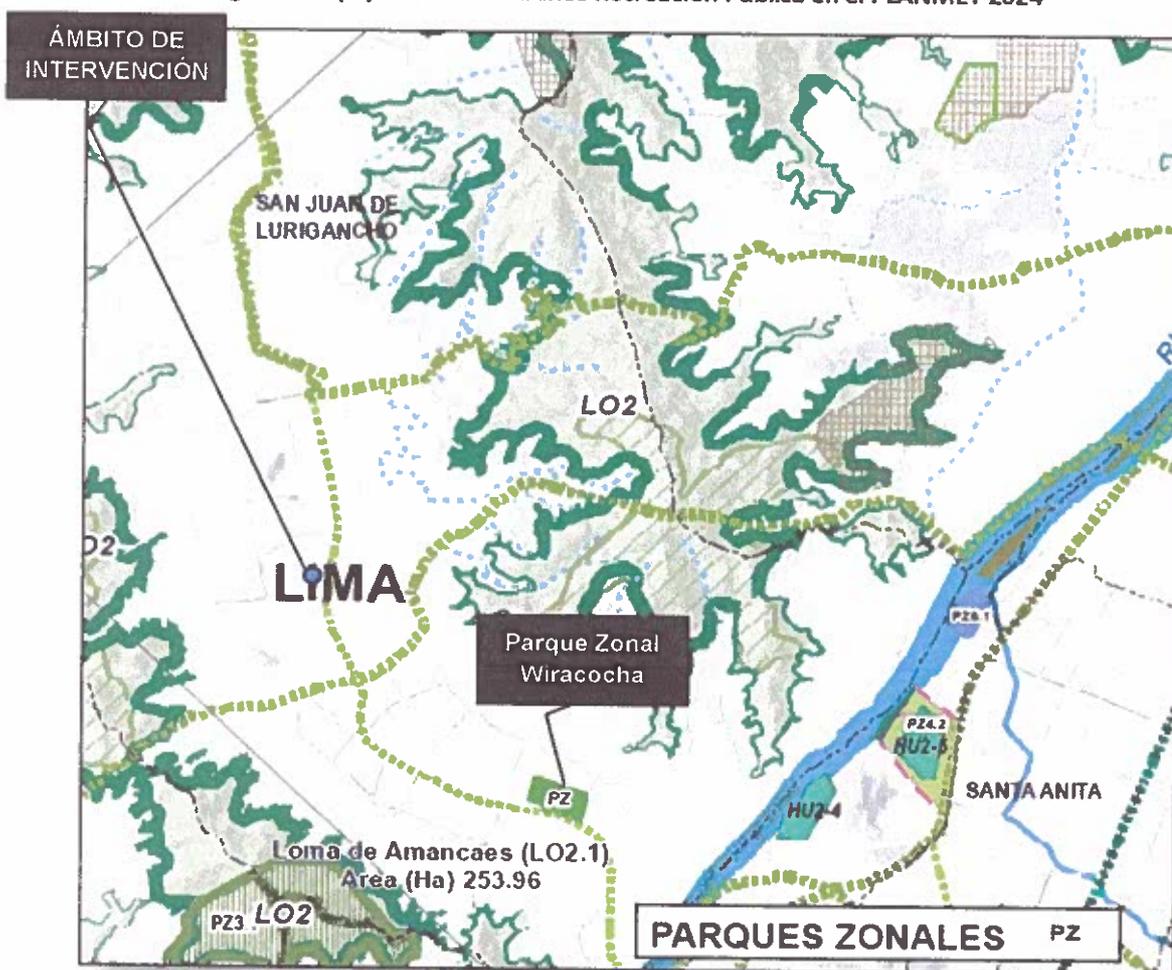
Fuente: Propia

Adicionalmente, habría que mencionar que en el distrito de San Juan de Lurigancho se han identificado que existen 79 losas deportivas y 07 complejos deportivos que son de libre acceso para la población del distrito además que

PIREN BENÍO
 LOZADA DESEGORI
 ARQUITECTO CAP 816468
 83
 CAP-RL 8573

existe el Parque Zonal Wiracocha, equipamiento Urbano Recreacional Metropolitano, ubicado a una distancia de 3,35 Km del ámbito de intervención, el cual se encuentra considerado como el único Parque Zonal del Distrito, conforme se advierte del Plano del Sistema de Patrimonio Cultural y Natural (Lámina A-11) de la Ordenanza N°2499-MML (PLANMET 2040), el mismo que alberga grandes áreas verdes con servicios destinados a la recreación activa y/o pasiva que sirven a la población residente del ámbito de intervención.

Imagen 59. Equipamientos Urbanos Recreación Pública en el PLANMET 2024

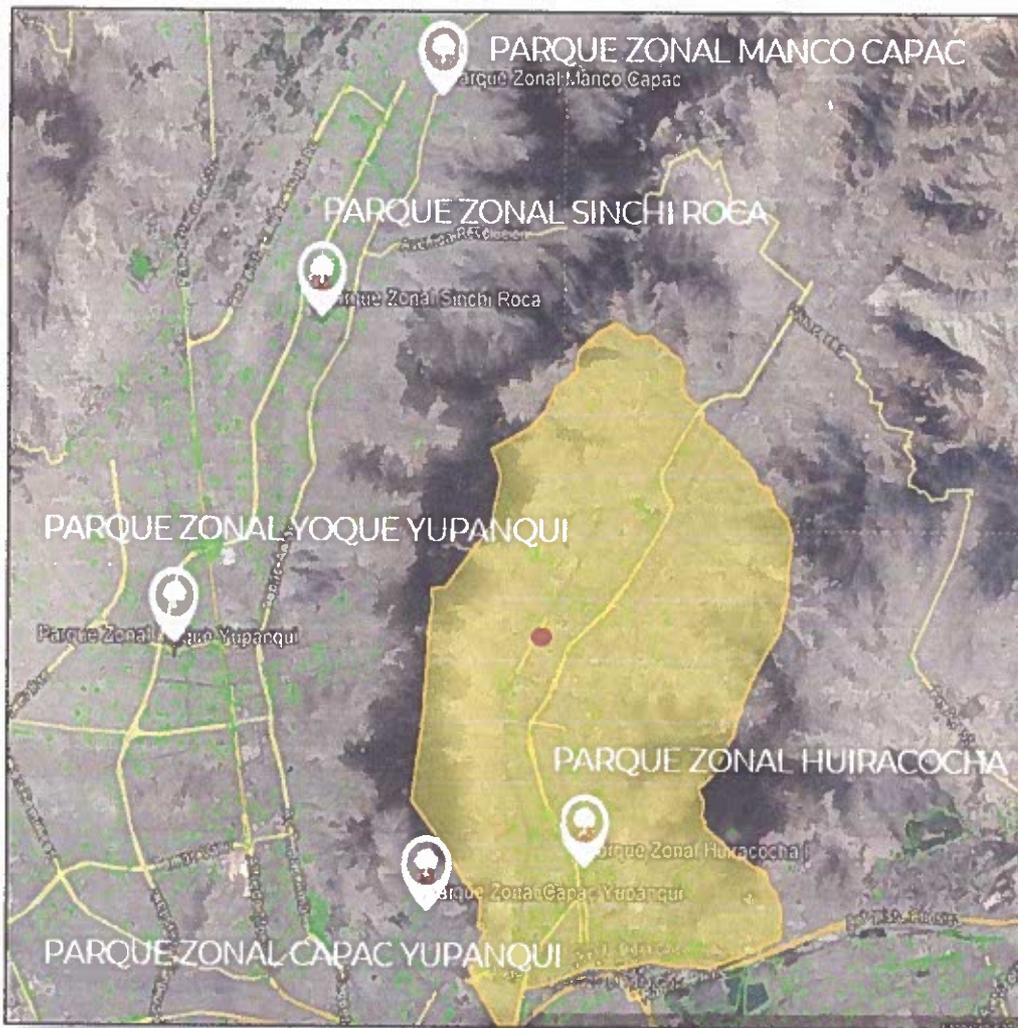


Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación

Por otro lado, resulta importante señalar que el distrito de San Juan de Lurigancho se encuentra rodeado de cuatro (04) Parques Zonales denominados Sinchi Roca, Lloque Yupanqui, Cápac Yupanqui y Manco Cápac, los cuales abastecen de áreas verdes y de espacios de esparcimiento en esta parte de la Ciudad, tal como se muestra en la siguiente imagen:



Imagen 60. Equipamientos Urbanos de Recreación Pública del distrito de San Juan de Lurigancho y distritos colindantes



Fuente: Google Earth, Propia

Tabla 1. Distancias de Parques Zonales próximos al Ámbito de Intervención

PARQUE ZONAL	DISTRITO	ÁREA	DISTANCIA AL DISTRITO (aprox) respecto a 2000 m de radio de influencia
Parque Zonal Sinchi Roca	Comas	543.757.50 m ²	5.40 km
Parque Zonal Lloque Yupanqui	Los Olivos	91,100 m ²	1.60 km
Parque Zonal Huiracocha	San Juan de Lurigancho	234.763.56 m ²	En el distrito
Parque Zonal Cápac Yupanqui	Rímac	31.749.39 m ²	En el límite del distrito
Parque Zonal Manco Cápac	Corabayo	60.000 m ²	6.85 km

Fuente: Propia



En ese sentido, y conforme lo planificado en el Plan Metropolitano PLANMET 2040, es que resulta viable lo propuesto en el presente PLAN.

5.4.5 Equipamientos Seguridad y Servicios

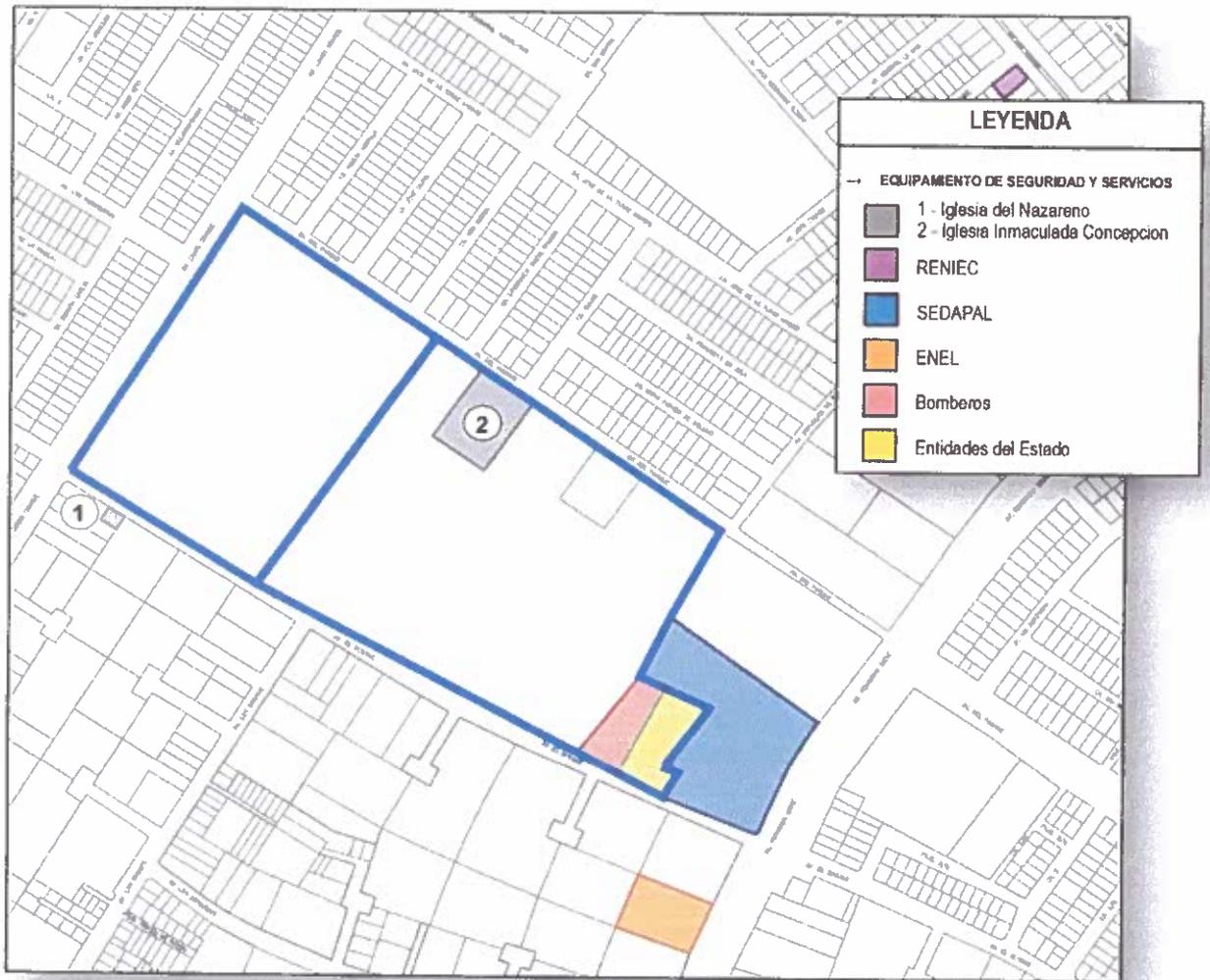
Son los equipamientos conformados por el equipamiento administrativo y de gestión y de seguridad, encontrándose, dentro del entorno inmediato al ámbito de intervención, las siguientes instituciones:

1. "Iglesia del Nazareno"
2. "Iglesia de Inmaculada Concepción"
3. Estación de Bomberos "Canto Grande"
4. Instituciones Estatales (RENIEC).
5. Empresas Prestadoras de Servicios (Sedapal, Enel)

Considerándose esta zona como un lugar estratégico para el desarrollo social, cultural y económico del distrito de San Juan de Lurigancho que permitirá el desarrollo de un Plan Especifico con actividades diversas.



Imagen 61. Equipamientos Complementarios existentes en el Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención



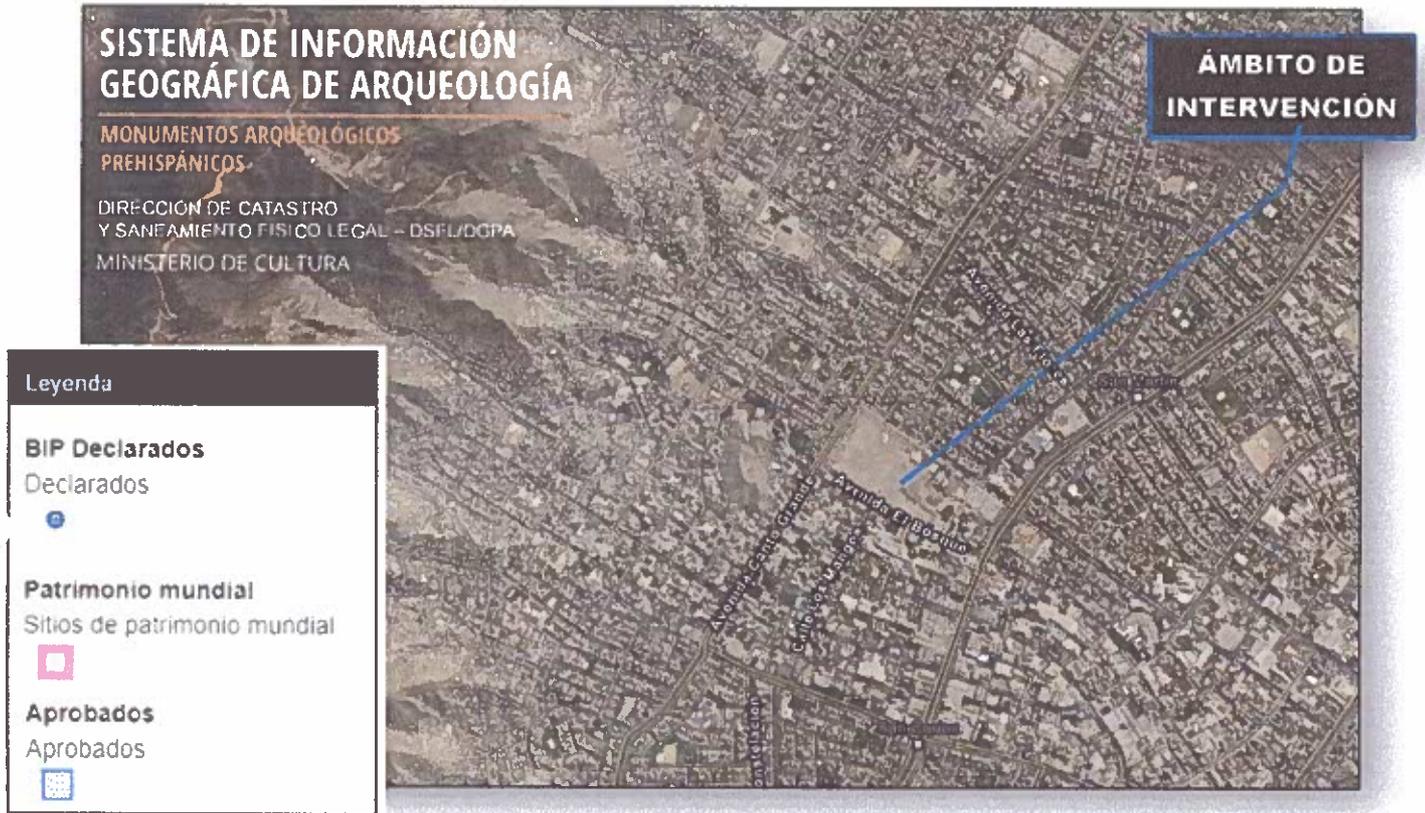
Fuente: Propia

5.4.6 Equipamiento Cultural Inmueble

De la información obtenida del Ministerio de Cultura, el ámbito de intervención no cuenta con calificación de monumento ni se encuentra superpuesto con sitio arqueológico alguno, condición, que se repite en su entorno inmediato, por lo que, resulta viable el Plan Especifico propuesto.

RUBEN RENZO
LOZANA DEGRIGORI
ARQUITECTO CAP 16468
CD 152187
CAP-RL 8573
87

Imagen 62. Equipamientos Cultural Inmueble existentes en el Ámbito de Intervención



Fuente: Propia

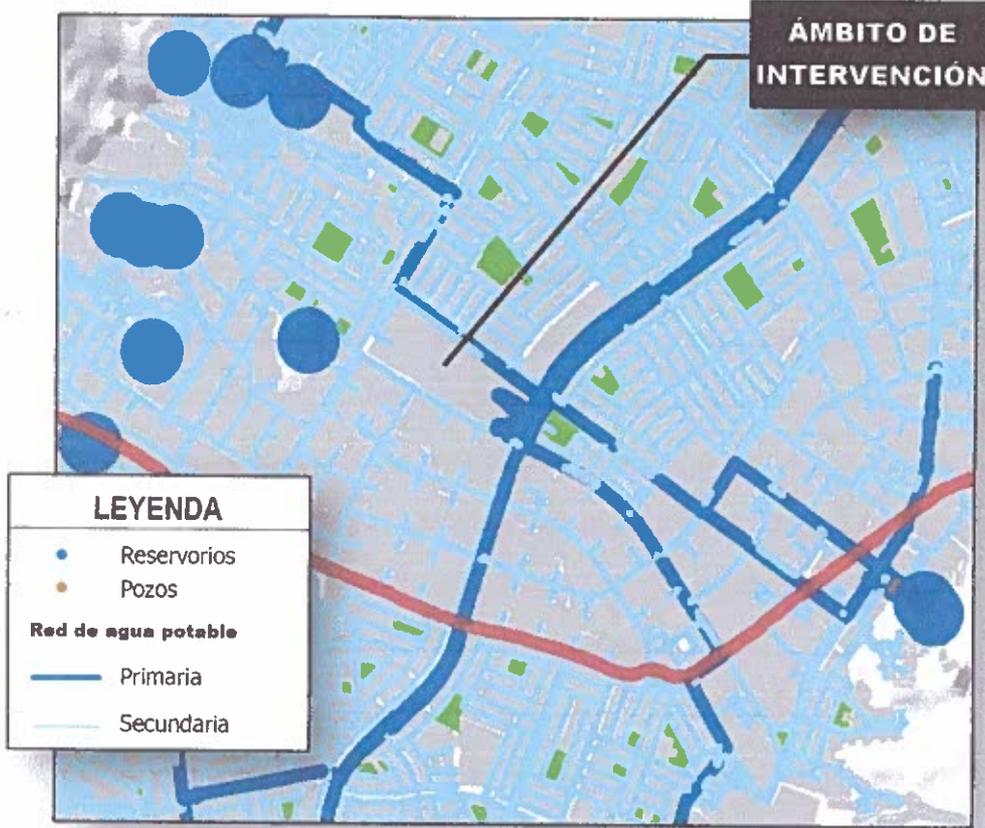
5.5 Infraestructura de Servicios Básicos

5.5.1 Sistema de agua y alcantarillado

De acuerdo con información obtenida del PLANMET 2040 en la etapa de Diagnostico – Mapa de Infraestructura de Agua Potable y de Alcantarillado, basada en la información del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (SEDAPAL), en el ámbito de intervención y su entorno existen Redes de Agua y Alcantarillado con posibilidad de ampliación, por lo que, el Plan Especifico, resulta viable, teniendo en cuenta, que por encontrarse la propuesta dentro de un entorno urbano consolidado, esta área se encuentra suficientemente abastecida con estos servicios.

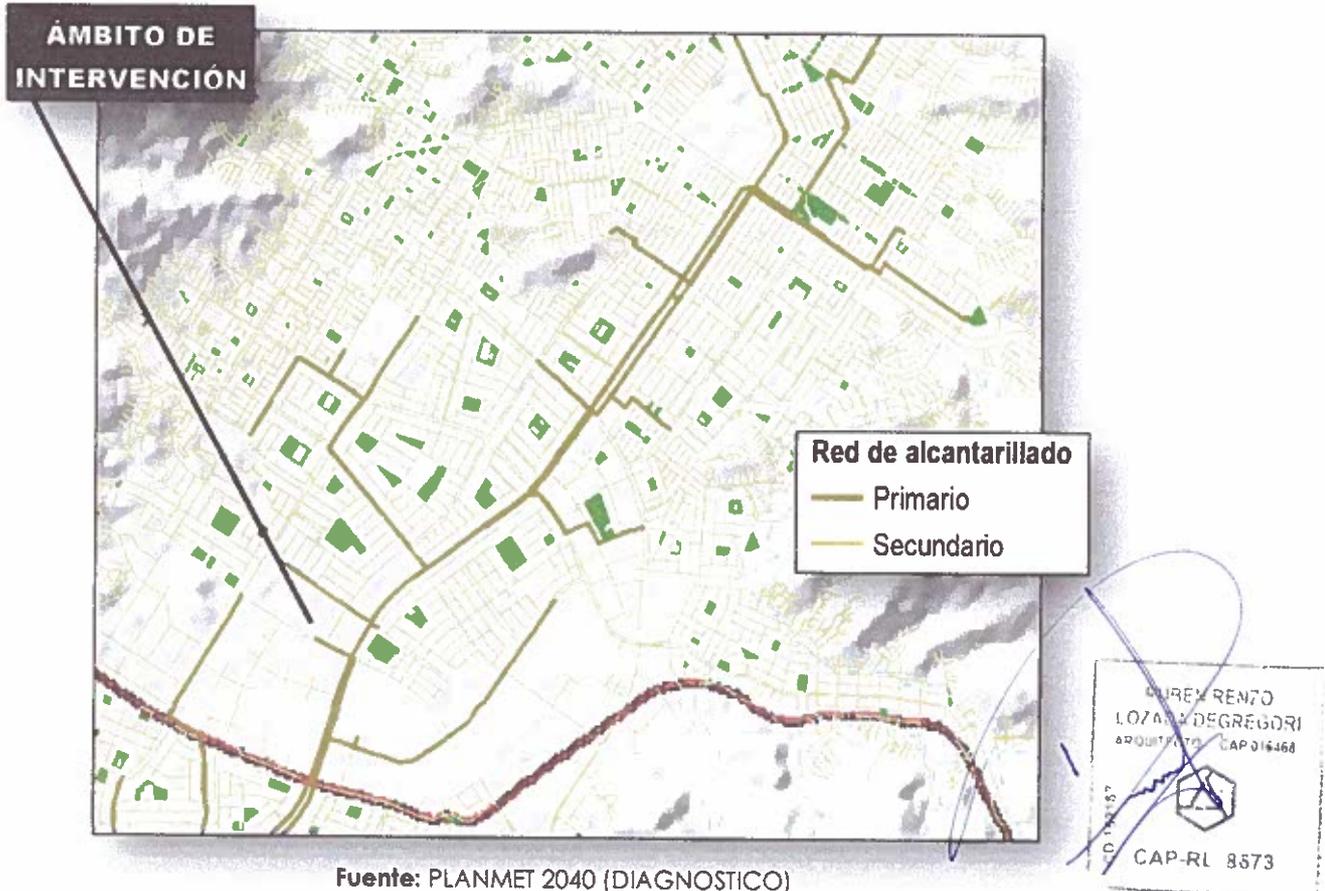
DIRECCION GENERAL
 LOZADA DE GREGORI
 ONET
 CAP-RL 8573
 88

Imagen 63. Infraestructura de Agua existente



Fuente: PLANMET 2040 (DIAGNOSTICO)

Imagen 64. Infraestructura de Alcantarillado existente

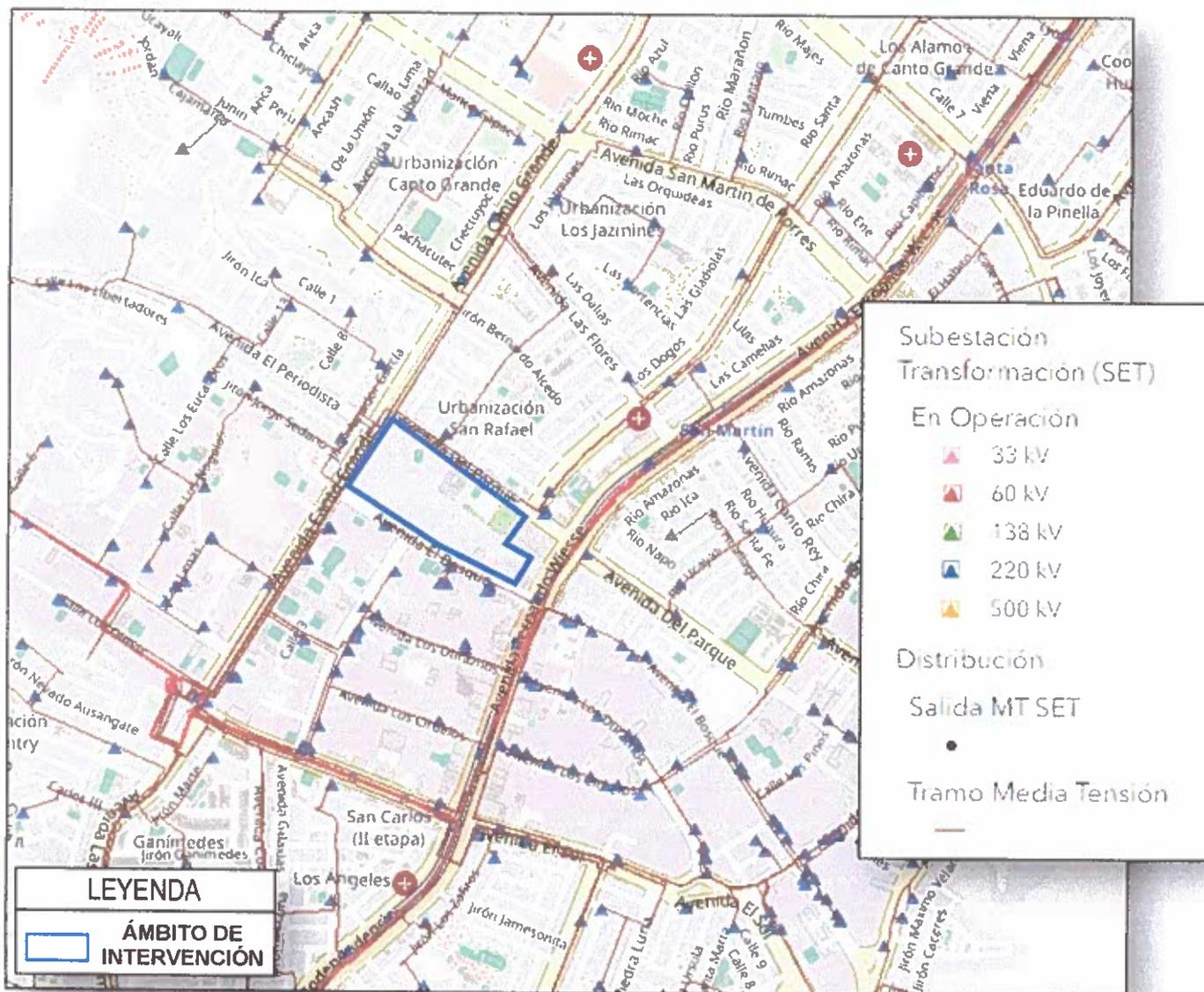


Fuente: PLANMET 2040 (DIAGNOSTICO)

5.5.2 Sistema de energía eléctrica

De acuerdo con información obtenida por el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERMIN, en el ámbito de intervención, como su entorno inmediato, cuentan con el servicio de energía eléctrica, por lo que, la propuesta del presente estudio resulta viable.

Imagen 65. Infraestructura de Energía Eléctrica existente



Fuente: OSINERMIN

PUREN RENTO
 LOZANO DE GREGORI
 ARQUITECTO CAP 016468

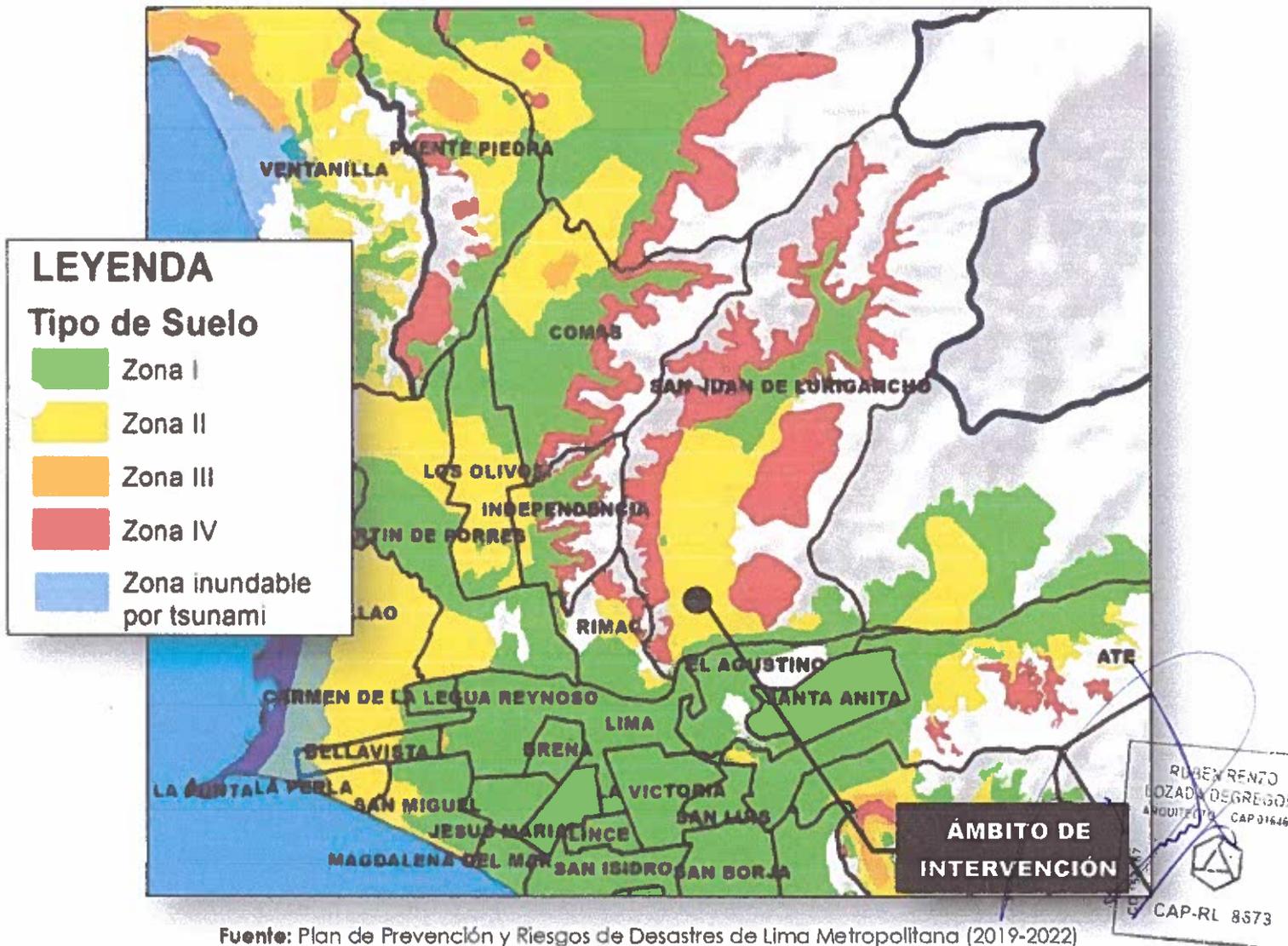
CD. CAP-RL 8573

5.6 Gestión de Riesgos de Desastres

5.6.1 Microzonificación Sísmica

De acuerdo con información obtenida en el Mapa de Microzonificación Sísmica – Geotécnica para Lima Metropolitana y Callao, que forma parte del Plan de Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres de Lima Metropolitana (2019-2022), el tipo de suelo del ámbito de intervención y de su zona de influencia, conforme su capacidad portante, se encuentra dentro de la Zona II: Zona de depósitos de arena de compacidad media a densa o arcillas y limos de consistencia media. Periodos de vibración ambiental menores a 0.40 s., presentando características geotécnicas favorables para la cimentación de edificaciones, por lo que, la propuesta presentada resulta viable.

Imagen 66. Mapa de Microzonificación Sísmica del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato

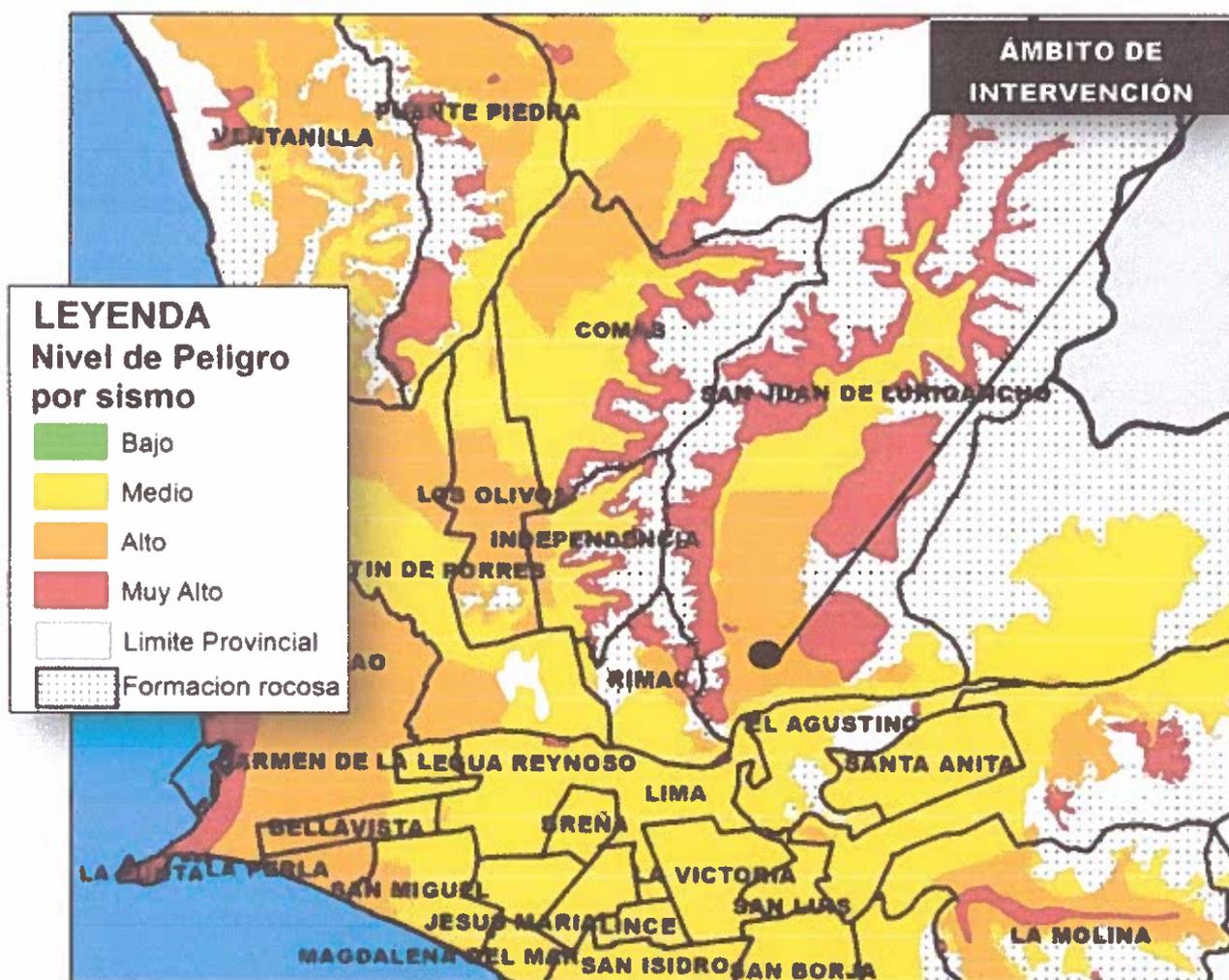


Fuente: Plan de Prevención y Riesgos de Desastres de Lima Metropolitana (2019-2022)

5.6.2 Vulnerabilidad y Riesgos Sismico

En base al Mapa de Peligro por Sismo de 8.8 Mw para Lima Metropolitana y Callao, que forma parte del Plan de Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres de Lima Metropolitana (2019-2022), se advierte que la probabilidad que ocurra un sismo en el ámbito de intervención y su entorno inmediato es de nivel alto.

Imagen 67. Mapa de Peligro por Sismo del Ámbito de intervención y su Entorno Inmediato

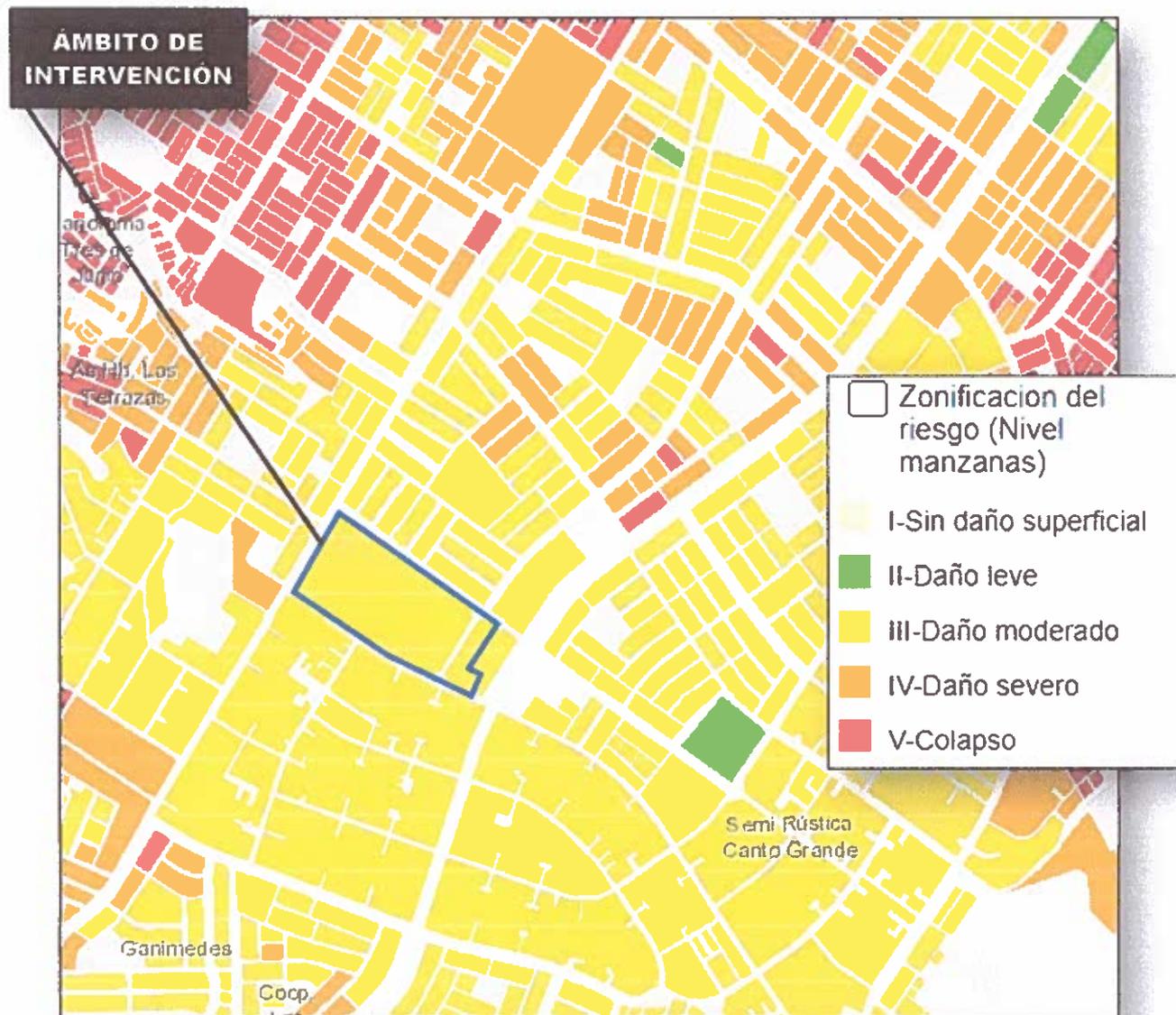


Fuente: Plan de Prevención y Riesgos de Desastres de Lima Metropolitana (2019-2022)

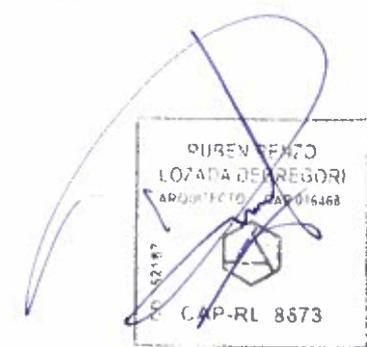
RUBEN BENZO
 LOZADA DE REGGORI
 ARQUITECTO - CAPSUTABA
 CC 4576
 I. APRIL 8573

Asimismo, de la información obtenida en el Sistema de Información de Gestión del Riesgo de Desastres (SIGRID), del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres (CENEPRED), los daños por sismo que podrían sufrir específicamente las edificaciones que pudieran construirse sobre el ámbito de intervención serían de nivel moderado.

Imagen 68. Zonificación del riesgo del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato



Fuente: Plan de Prevención y Riesgos de Desastres de Lima Metropolitana (2019-2022)



En ese sentido, al encontrarse el ámbito de intervención y su entorno inmediato en un nivel de peligro alto para sismo con daños colaterales moderados para las edificaciones que pudieran encontrarse en esta zona. El presente Plan Específico dispondrá que para la etapa de habitación urbana y de proyecto, se debe incluir estudios complementarios como la Evaluación de Riesgos (EVAR) por sismo, el estudio de mecánica de suelo del terreno, además en la etapa de proyecto debe incluirse el plan de contingencia ante sismo en donde se determinen rutas de evacuación y zonas seguras, que permitan de salvaguardar la integridad de los individuos y mitigar los efectos que pudiera ocasionar un sismo en este sector del distrito de San Juan de Lurigancho.

5.7 Caracterización Ambiental

5.7.1 Calidad del Aire

De acuerdo con la información obtenida del PLANMET 2040 en la etapa de Diagnóstico en los Mapas de Calidad de Aire para Niveles de NO₂, basada en el muestro de Calidad de Aire de las estaciones del Servicio Nacional de Meteorología e Hidrología – SENAMHI y PROTRANSPORTE de año 2018, se registra la óptima calidad del aire en el ámbito de intervención y su entorno, según los estándares de calidad ambiental (ECA) del Decreto Supremo N° 003-2017-MINAN.

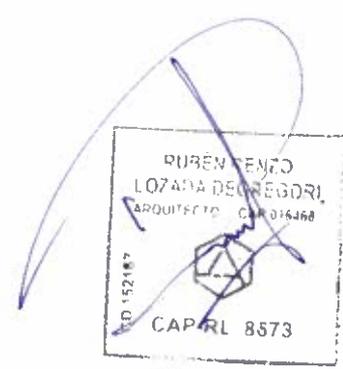
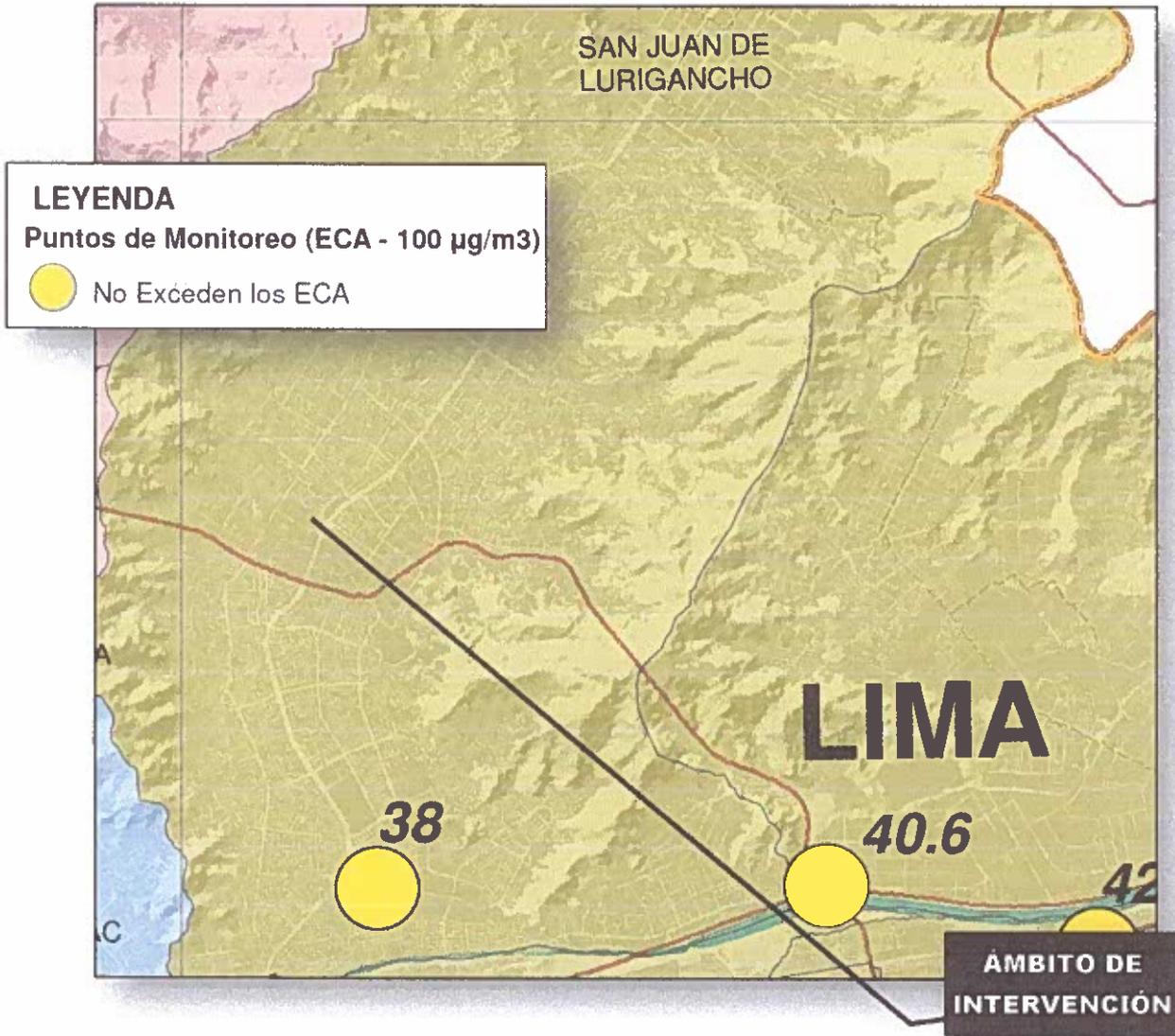


Imagen 69. Calidad del Aire en el Área de Intervención y su Entorno Inmediato para Niveles NO2



Fuente: PLANMET 2040 (DIAGNOSTICO)

5.7.2 Ruido Ambiental

De acuerdo con la información obtenida del PLANMET 2040 en la etapa de Diagnóstico en el Mapa de los Niveles de Ruido, basadas en el monitoreo ambiental de ruido de las estaciones del Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental – OEFA del año 2019, **se registra que el sonido en el ámbito de intervención y su zona de influencia oscilan entre 71.6 – 75.4 dB., no cumpliendo con los estándares de calidad ambiental (ECA) de ruido permitido del Decreto Supremo N° 085-2003-PCM, por lo que, el**

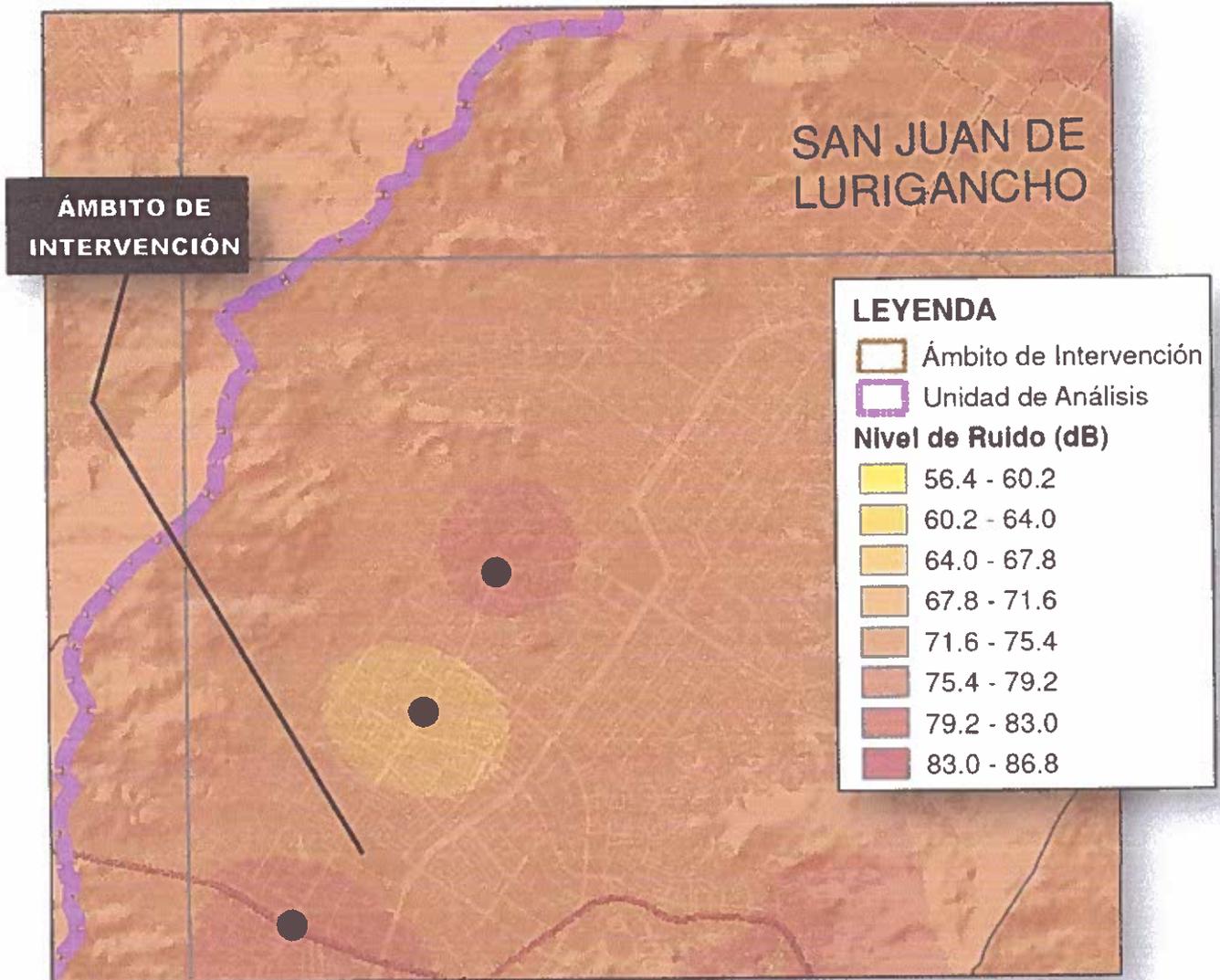
RUBEN RENZO
LOPATA DEGRASSORI
ARQUITECTO CAP 01468

95

CAP-RL 8573

presente Plan propondrá que en la etapa edificatoria, se realice el estudio de impacto ambiental pertinente para mitigar la contaminación sonora.

Imagen 70. Ruido Ambiental en el Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato



Fuente: PLANMET 2040 (DIAGNOSTICO)

DIJEN BENZO
LOZANA OSORIO
ARQUITECTO CAP 016168
C.C. 15218
C. A. B. R. L. 8573
96

6 FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA Y CONCLUSION DEL DIAGNOSTICO DEL PLAN ESPECIFICO

Tomando en cuenta el análisis realizado, la problemática generada por la subutilización del suelo y desidia de los gobiernos de turno ante la falta de acción de mejoramiento del uso de suelo en propiedad privada, para los predios constituidos por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Ca. El Parque, distrito de San Juan de Lurigancho, se plantea, el presente PLAN ESPECIFICO, que responde al potencial crecimiento y desarrollo del distrito; en ese sentido, la modificación de la actual zonificación de Zona de Recreación Pública – ZRP (Parque Zonal) a Zona de Reglamentación Especial - ZRE, , con su reglamento e instrumentos técnicos normativos, justifican un tratamiento integral y de conjunto teniendo en cuenta las consideraciones técnicas, sociales, económicas y legales, que por su situación, requieren ser tratados unitariamente, eliminando o reduciendo los factores de deterioro existentes.

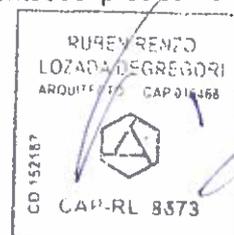
6.1 Estrategia de Intervención

- Reconversión del espacio urbano de manera integrada al contexto metropolitano, basado en la calidad del suelo y mejoramiento del uso actual, proponiendo un nuevo centro de servicios, comercio metropolitano y recreación pública que permita optimizar el suelo urbano dirigido a la sostenibilidad del sector en el aspecto económico, social y ambiental.

Esta acción resulta factible considerando que actualmente, los predios materia del presente Plan Especifico se encuentran limitados en su desarrollo, desaprovechando su actual ubicación dentro del suelo urbano consolidado, zona que además cuenta con un sistema de transporte masivo importante como es la Línea 1 del Metro.

- El cambio normativo del uso de suelo y lineamientos urbanísticos, son incentivos económicos para erradicación de actividades precarias contaminantes y mejora de la infraestructura urbana, convirtiéndose en una zona complementaria de servicios, comercio y recreación para el distrito.

- La nueva propuesta normativa, las intervenciones público - privadas de renovación y regeneración urbana propuestas en el Plan, están orientadas precisamente a un



cambio significativo del valor urbano e integración, como nuevo polo de desarrollo comercial, servicios y otros, que permitirá la revalorización no solo del entorno inmediato sino a la revitalización del distrito de manera integral, ecosostenible, seguro, productivo y sustentable.

- Los cambios en el uso del suelo permitirán ganar territorio para la implementación de espacios publico privados con la consecuente mejora de la infraestructura vial desarrollo de nuevas áreas verdes, con alamedas, bermas y vías peatonales o ciclovías.
- Lograr la Diversificación del tejido urbano creando secuencias, hitos y recorridos a lo largo del distrito que permita la revalorización del suelo dentro del tejido urbano consolidado adoptando una política de reordenamiento del uso de suelo.



7 PROPUESTA DE ZONIFICACION Y REGLAMENTACION ESPECIAL

7.1 Propuesta de Zonificación

De acuerdo con el diagnóstico realizado y la normatividad vigente, se propone incorporar al ámbito de intervención que cuenta con un área de 112,309.63 m² como **Zona de Reglamentación Especial – ZRE, de intensidad media**, la cual contará con su reglamento, que regulará el uso del suelo y establecerá parámetros urbanos y edificatorios que permitan implementar en el distrito de San Juan de Lurigancho nuevos equipamientos urbanos. (Ver Imagen 71).

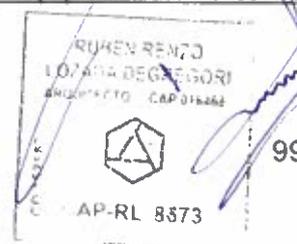
7.2 Etapas de Desarrollo de la Visión Integral

Conforme al análisis realizado la visión integral de dicho sector de la ciudad corresponderá a la visión de desarrollo urbano y mejoramiento del distrito a la que pertenece; en ese sentido, se busca que el área de intervención se convierta en un espacio de articulación metropolitana, centro de servicios, comercio metropolitano y recreación pública, para lo cual se propone la renovación y optimización del suelo urbano repotenciando el suelo dirigido a la sostenibilidad del sector en el aspecto económico, social y ambiental.

Para dicho fin se establece como estratégica la reconversión del uso del suelo actual que a lo largo del tiempo han tenido un uso precario motivando un efecto de aumento de la plusvalía como resultado del mayor aprovechamiento del uso del suelo, así como polos generadores de trabajo, lo que la convierte en un área especial para atraer inversiones inmobiliarias de gran escala para el distrito.

7.3 Propuesta de Integración Vial con el Entorno Inmediato

El ámbito de intervención se encuentra circunscrito **dentro de un suelo urbano consolidado** (conforme lo establecido en la **Ordenanza N° 2499-MML, "Ordenanza que Aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040, PLANMET 2040"**) que cuentan con accesibilidad, infraestructura de servicios, equipamientos urbanos



cercanos, y transporte urbano que otorga a dicho sector de la ciudad un nivel de vida de calidad que ha permitido su crecimiento; por tanto, su integración vial se encuentra integrada al entorno inmediato constituido por dos vías de carácter metropolitano existentes como la Av. Wiese y Av. Canto Grande interconectadas por dos vías locales (denominadas Avenida El Parque y Avenida El Bosque) que corren paralelas al predio.

Imagen 71. Clasificación de Suelo del Ámbito de intervención



Fuente: Ordenanza N° 2499-MML

En tal sentido, el presente PLAN ESPECIFICO deberá disponer que los proyectos de habitación urbana y edificatorios que se requieran ejecutar dentro de la Zona de Reglamentación Especial, deberán respetar las vías y secciones viales del Sistema Vial Metropolitano aprobado por la Ordenanza N° 341 y sus modificatorias, así como, lo dispuesto en el Artículo 8 de la Norma GH-020 del Reglamento Nacional de Edificaciones

Asimismo, para la habitación urbana y proyecto, el propietario, de corresponder, deberá cumplir con las exigencias establecidas en la Ordenanza N° 2087-MML, "Ordenanza que Regula los Estudios de Impacto Vial de Lima Metropolitana".



7.4 Propuesta para la implementación de los instrumentos de gestión de suelo.

Conforme al análisis realizado, el uso del suelo es un aspecto clave dentro de una planificación urbana y del desarrollo de la ciudad. Del presente Plan Especifico se desprenden los instrumentos que permitirán al gobierno local la gestión del suelo tendientes a corregir el desarrollo social deficiente en la zona, que por más de 60 años han subutilizado el suelo y generado un impacto negativo al no permitir el desarrollo económico sobre dichas propiedades, dada la naturaleza económica de la tierra.

Algunos de los instrumentos que enfoca el presente Plan, y que propone la Ley 31313 para orientar el mejor aprovechamiento y optimización de la rentabilidad del suelo urbano, son el impuesto predial, recuperación de plusvalías y medidas para activar el mercado.

En ese contexto, la propuesta para la implementación de los instrumentos de gestión del uso del suelo es el presente Plan Especifico por el cual se pretende orientar y regular la gestión territorial que permita el incremento del valor del suelo comercial que se originará por las externalidades positivas directas o indirecta que generan los proyectos edificatorio bajo parámetros urbanísticos que promuevan la inversión privada, la exigencia de las obras de habilitación urbana con el consecuente mejoramiento de su infraestructura vial y de servicios.

Esta implementación podrá capturar el incremento de valor del suelo derivado de varios hechos generadores. Tales como: i) La determinación de una zona de reglamentación especial con lineamientos urbanísticos del uso del suelo; ii) La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos; y iii) La ejecución de obras públicas a consecuencia del incremento del valor predial por el cual los gobiernos locales podrán desarrollar.

7.5 Proyectos a ejecutarse en el Ámbito de Intervención.

Para el mejoramiento del uso de suelo y ante la problemática identificada en el presente Plan Especifico, se planifica el desarrollo de un polo comercial, articulado al existente, a



través de los grandes ejes viales como la Av. Fernando Wiesse y Av. Canto Grande las cuales propiciarían una distribución de servicios, equipamientos y zonas de esparcimiento, que disminuyan los desplazamientos y optimicen la distribución territorial creando espacios de convivencia y servicios públicos accesibles a todos

Conforme a los resultados obtenidos en otros polos comerciales, la actividad comercial propiamente no sólo generará lugares de esparcimiento y de servicio para los pobladores residentes del distrito, sino también aumenta el valor del suelo, genera fuentes de trabajo y revaloriza el entorno inmediato promoviendo la seguridad, salubridad y desarrollo del distrito

Dicho proyecto comercial estará íntegramente financiado con recursos privados.

7.6 Mecanismos de Implementación seguimiento y evaluación.

En cumplimiento de los lineamientos urbanísticos planteados en la presente reglamentación, se realizará a través de la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana, de Edificación, Control de su Ejecución y Operatividad de las actividades comerciales, permitiendo a la municipalidad distrital y provincial, dentro de sus funciones, el control, seguimiento y exigencias normativas

7.7 Reglamento Normativo del Plan Específico para la Zona de Reglamentación Especial – ZRE

7.7.1 Lineamientos Generales

Proponer un instrumento técnico-normativo complementario a los Planes de Desarrollo Urbano vigentes, que facilite el óptimo aprovechamiento del suelo, acorde a las necesidades del ámbito de intervención y el marco normativo vigente, que mejore las condiciones de habitabilidad de este sector.



7.7.2 **Ámbito de Aplicación**

El ámbito de aplicación del presente Plan Específico es para el sector, constituido por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA **del Fondo Pampas de Canto Grande**, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Av. El Parque, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, con una extensión de 112,309.63 m² (11.23 has).

7.7.3 **Normas Generales de Zonificación**

Para la Zona de Reglamentación Especial se establece que toda edificación que se construya dentro del ámbito de aplicación deberá cumplir, con lo establecido en el Cuadro Resumen de Normas Urbanísticas, que forma parte del presente reglamento, (Ver Tabla 02).

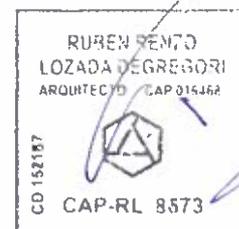
7.7.4 **Sistema Vial**

Disponer que los proyectos de habilitación urbana y edificatorios que se requieran ejecutar dentro de la Zona de Reglamentación Especial, deberán respetar las vías y secciones viales del Sistema Vial Metropolitano aprobado por la Ordenanza N° 341 y sus modificatorias.

Asimismo, para la habilitación urbana y proyecto, el propietario, de corresponder, deberá cumplir con las exigencias establecidas en la Ordenanza N° 2087-MML, "Ordenanza que Regula los Estudios de Impacto Vial de Lima Metropolitana".

7.7.5 **Aportes Reglamentarios**

Los propietarios o titulares de los predios o áreas rústicas que formen parte del área de intervención de la presente propuesta se encuentran sujetos en la etapa de habilitación urbana, a la obligación urbanística de efectuar o ceder los aportes reglamentarios de acuerdo con lo que establece la Norma TH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones.



7.7.6 Gestión de Riesgos y Desastres

En la etapa de habilitación urbana y proyecto, el propietario, de corresponder, deberá cumplir con las exigencias establecidas en la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental, su reglamento y normas complementarias. Asimismo, incluir estudios complementarios de Evaluación de Riesgos (EVAR) por sismo, estudio de mecánica de suelos. Además, en la etapa de proyecto deberá incluirse un plan de contingencia ante sismo en donde se determinen rutas de evacuación y seguras.

7.7.7 Otras Especificaciones Normativas Generales (carácter voluntario)

El acogimiento a los presentes requerimientos normativos será de carácter voluntario por parte de personas naturales o jurídicas con derechos de propiedad, titulares de proyectos de edificación de un bien inmueble, quienes como consecuencia del acogimiento adquieren obligaciones establecidas en la misma.

Para efectos de la aplicación de incentivos, la condición de sostenible de una edificación se obtiene a través de las certificaciones internacionales que se detallan a continuación:

- Certificación BREEAM
- Certificación LEED (Leadership in Energy & Environmental Design)
- Certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies)

7.7.7.1 Incentivos Para Construcciones Sostenibles

Los proyectos de edificación sostenible certificados podrán obtener un bono de altura de acuerdo con lo siguiente:

- **BONO.** -

Un (1) PISO ADICIONAL, sobre la altura máxima permitida aplicable, en los predios que opcionalmente implementen las siguientes consideraciones ambientales:



1. Uso eficiente de energía:

1.1 Medidas Obligatorias

- 1.1.1. Uso de acabado reflectante para techos
- 1.1.2. Utilización de aislamiento para techos
- 1.1.3. Potenciar la ventilación natural
- 1.1.4. Instalación de equipos de enfriamiento eficientes (en caso de que requiera): mejora de EE/COP-Coeficiente de eficiencia energética/Coeficientes de Rendimiento
- 1.1.5. Sistemas de calentamiento de agua eficientes como: sistemas de calentamiento de agua con energía solar (termas solares), bombas de calor o calderas de alta eficiencia.
- 1.1.6. Uso de iluminación artificial eficiente (como LED, CFL y T5) para espacios internos, áreas comunes y espacios externos.
- 1.1.7. Instalación de sensores de movimiento para el ahorro de energía, áreas comunes y exteriores.
- 1.1.8. Instalación de medidores inteligentes

1.2 Medidas adicionales recomendadas para una mayor eficiencia

- 1.2.1. Reducción de la relación ventana muro
- 1.2.2. Utilización de vidrio de baja emisividad para ventanas o de doble vidriado
- 1.2.3. Utilización de energía solar fotovoltaica u otra energía renovable para generación de electricidad

2. Uso eficiente de agua:

2.1. Medidas obligatorias

- 2.1.1. Instalación de inodoros, duchas, griferías de lavatorios de baños y cocinas y de bajo flujo de reguladores de caudal o sistema ahorrador certificado (sensor) en lavabos de servicios higiénicos de la edificación en la totalidad del edificio,

2.2. Medida adicional recomendada para una mayor eficiencia



2.2.1. Reutilización de agua a partir de sistemas de tratamiento y reciclaje de aguas servidas.

3. Gestión de Residuos:

3.1. Medida obligatoria

3.1.1. Implementación de Zona de Reciclaje Permanente:

Disponer de un ambiente destinado a los contenedores diferenciados que incluya al menos la clasificación de vidrios, plásticos, papel y residuos orgánicos. Para las consideraciones de características de los recipientes de almacenamiento se debe tomar en cuenta lo estipulado en el Artículo 20° de la Ordenanza N° 1778-MML.

El cumplimiento de estas condiciones de carácter ambiental para la edificación sostenible, serán acreditadas a través de la obtención de las siguientes certificaciones internacionales: Certificación BREEAM, Certificación LEE y Certificación EDGE, salvo que aquellas condiciones que no estén consideradas en la certificación, en cuyo caso el titular del proyecto deberá acreditar su cumplimiento a través del proyecto y la posterior conformidad de obra.

4. Sistema de Techos Verdes:

4.1. Incluir la implementación de muros verdes o jardines verticales como alternativa adicional de registro visual hacia los predios colindantes a la vía de menor altura.

5. Estacionamiento para Bicicletas:

5.1. Implementar espacio para estacionamiento de bicicletas, los que se deben ubicar en 1er piso y/o en el 1er. nivel de estacionamiento.

En el caso de condiciones que no estén consideradas en las certificaciones BREEAM, LEE y EDGE, el titular del proyecto



deberá acreditar su cumplimiento en la etapa de aprobación del proyecto y la posterior conformidad de obra.

Las edificaciones construidas no pueden ser modificadas ni alteradas en aquellas características y especificaciones por las cuales obtuvo las certificaciones antes mencionadas, salvo que dichas modificaciones o remodelaciones permitan mantener o mejorar las condiciones de sostenibilidad.

El funcionamiento y operación de la edificación queda sujeto a fiscalización posterior, a cargo de la Subgerencia de Operaciones de Fiscalización y la Subgerencia de Gestión Ambiental o la que haga sus veces.

6. Incentivos para Construcciones Sostenibles

Para el otorgamiento de bono de altura por construcción sostenible, que se establecen en el presente reglamento, no es aplicable la acumulación de beneficios de altura de edificación, como aquellos que se obtienen por colindancia a edificios de mayor altura que la establecida o a los derechos adicionales de edificación transferibles, ni a ningún otro beneficio de altura adicional que pueda corresponder, si fuera el caso, según lo aprobado en las normas a nivel metropolitano o Distrital.



Imagen 72. Propuesta de Zonificación



RUBEN RENTO
 LOZAPALDEGNEGORI
 ARQUITECTO CAP 4462

CD 152167

CAP-RL 9573

Fuente: Propia

Tabla 2. Propuesta de Normas Generales de Zonificación

ZONA	INTENSIDAD URBANA	USOS COMPATIBLES	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MAXIMA (ml.)	AREA LIBRE MINIMA	RETIRO	ESTACIONAMIENTOS
ZONA DE REGULAMENTACION ESPECIAL - ZRE	INTENSIDAD MEDIA	(*)	Según Proyecto	15 ml.	(30%)	5.00 ml. en todos sus frentes	Conforme lo establecido en el RNE

NOTAS:

- (*) Los Usos Permitidos podrán ser: Centro Comercial, Galerías Comerciales, Local Comercial, Oficinas, Almacenes, Hospedaje, Centro de Salud, Iglesia y los que resulten con uso conforme en zonificación Comercio Zonal - CZ señalados en la Ordenanza N° 933-MML y sus modificatorias, del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas en el Área de Tratamiento Normativo I.
- Las alturas máximas de edificación están sujetas a la factibilidad sustentada en estudio de resistencia y capacidad portante de los suelos a evaluarse por la municipalidad Distrital al momento de evaluar el proyecto respectivo.
- No se permitirá construir encima de la altura permitida. En las azoteas podrá haber equipos o accesorios siempre y cuando no exista visual desde el exterior y se mantenga la solución arquitectónica de la fachada.
- Los estacionamientos serán resueltos dentro del lote, así como las zonas de carga y descarga y/o patios de maniobras, de acuerdo con el desarrollo y lo que requiera el proyecto.
- En las Habilitaciones Urbanas se deberá respetar las vías y secciones viales del Sistema Vial Metropolitano aprobadas por la Ordenanza N° 341-MML y sus modificatorias.
- Las actividades que presenten concurrencia masiva de personas deberán prever una bahía de embarque y desembarque en mismo que será resuelto como parte del Estudio de Impacto Vial - EIV.

Fuente: Propia



PLANO 1- PLANO DE UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN (U-01)



PLAN ESPECIFICO

QUE REGLAMENTA Y REGULA LOS INSTRUMENTOS TECNICOS NORMATIVOS
PARA LA ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL - ZRE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- Propuesta** : Plan Específico (PE) en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.
- Ubicación** : Frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Ca. El Parque, constituido por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.
- Propietario** : **INVERSIONES BAIRIKI S.A.C**

ABRIL – 2024



INDICE GENERAL

- INDICE GENERAL 1
- 1 CONSIDERACIONES GENERALES 5
 - 1.1 Introducción..... 5
 - 1.2 Objetivo del Estudio..... 13
 - 1.2.1 Objetivo General..... 13
 - 1.2.2 Objetivos Específicos 13
 - 1.3 Marco Normativo 14
 - 1.3.1 Normas Nacionales..... 14
 - 1.3.2 Normas Sectoriales..... 16
 - 1.3.3 Norma Provincial 23
- 2 ANTECEDENTES DE LA TITULARIDAD 30
 - 2.1 Análisis de la Partida Registral 30
- 3 ANTECEDENTES DE PLANIFICACION 33
 - 3.1 Casuísticas de Planes Específicos y determinación de Zona de Reglamentación Especial 33
- 4 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN 38
 - 4.1 Ámbito de intervención 38
 - 4.2 Extensión y Límites..... 39
 - 4.3 Titularidad 42
- 5 DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN Y SU ENTORNO 43
 - 5.1 Instrumentos Normativos Vigentes 43
 - 5.1.1 Clasificación de Suelo 43
 - 5.1.2 Zonificación y Usos Permitidos..... 45
 - 5.1.3 Sistema Vial 51
 - 5.2 Caracterización Socio – Económica 54
 - 5.2.1 Población 54
 - 5.2.2 Densidad poblacional..... 55
 - 5.2.3 Estrato Socio – Económico..... 56
 - 5.3 Caracterización Físico – Territorial..... 57
 - 5.3.1 Usos Actuales del Suelo del Ámbito de Intervención 57
 - 5.3.2 Usos Actuales del Suelo del Entorno Inmediato 63
 - 5.3.3 Alturas Existentes 73
 - 5.4 Equipamiento Urbano..... 74



- 5.4.1 Equipamiento Comercial 74
- 5.4.2 Equipamiento Educativo..... 76
- 5.4.3 Equipamiento de Salud 78
- 5.4.4 Equipamiento de Recreación Pública..... 81
- 5.4.5 Equipamientos Seguridad y Servicios..... 86
- 5.4.6 Equipamiento Cultural Inmueble..... 87
- 5.5 Infraestructura de Servicios Básicos..... 88
 - 5.5.1 Sistema de agua y alcantarillado 88
 - 5.5.2 Sistema de energía eléctrica 90
- 5.6 Gestión de Riesgos de Desastres 91
 - 5.6.1 Microzonificación Sísmica 91
 - 5.6.2 Vulnerabilidad y Riesgos Sísmico..... 92
- 5.7 Caracterización Ambiental 94
 - 5.7.1 Calidad del Aire..... 94
 - 5.7.2 Ruido Ambiental..... 95
- 6 FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA Y CONCLUSION DEL DIAGNOSTICO DEL PLAN ESPECIFICO 97
 - 6.1 Estrategia de Intervención 97
- 7 PROPUESTA DE ZONIFICACION Y REGLAMENTACION ESPECIAL..... 99
 - 7.1 Propuesta de Zonificación 99
 - 7.2 Etapas de Desarrollo de la Visión Integral..... 99
 - 7.3 Propuesta de Integración Vial con el Entorno Inmediato..... 99
 - 7.4 Propuesta para la implementación de los instrumentos de gestión de suelo..... 101
 - 7.5 Proyectos a ejecutarse en el Ámbito de Intervención. 101
 - 7.6 Mecanismos de Implementación seguimiento y evaluación. 102
 - 7.7 Reglamento Normativo del Plan Especifico para la Zona de Reglamentación Especial – ZRE..... 102
 - 7.7.1 Lineamientos Generales 102
 - 7.7.2 Ámbito de Aplicación 103
 - 7.7.3 Normas Generales de Zonificación 103
 - 7.7.4 Sistema Vial 103
 - 7.7.5 Aportes Reglamentarios 103
 - 7.7.6 Gestión de Riesgos y Desastres 104
 - 7.7.7 Otras Especificaciones Normativas Generales (carácter voluntario) 104



ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1. Ubicación del Ámbito de Intervención.....	5
Imagen 2. Estadística de Denuncias por delitos – Lima Metropolitana.....	7
Imagen 3. Denuncias por delitos – Lima Metropolitana.....	7
Imagen 4. Zonificación del año 1980.....	8
Imagen 5. Zonificación del año 1986.....	9
Imagen 6. Zonificación de Predio Matriz (1990).....	10
Imagen 7. Zonificación Propuesta.....	12
Imagen 8. Zonificación vigente Ord. N° 2133-MML.....	34
Imagen 9. Zonificación vigente Ord. N° 2209-MML.....	35
Imagen 10. Zonificación vigente Ord. N° 2577-MML.....	36
Imagen 11. Zonificación vigente Ord. N° 2581-MML.....	37
Imagen 12. Ubicación del Ámbito de Intervención.....	38
Imagen 13. Ubicación de las Partidas Registrales en el Ámbito Intervención.....	39
Imagen 14. Áreas y Medidas Perimétricas del Predio 1.....	40
Imagen 15. Áreas y Medidas Perimétricas del Predio 2.....	41
Imagen 16. Áreas y Medidas Perimétricas del Ámbito de Intervención.....	42
Imagen 17. Clasificación de Suelo del Ámbito de Intervención.....	43
Imagen 18. Clasificación de Suelo del Ámbito de Intervención (Actualizada).....	44
Imagen 19. Subclasificación del Ámbito de Intervención (Actualizada).....	45
Imagen 20. Zonificación del año 1980.....	46
Imagen 21. Zonificación del año 1986.....	47
Imagen 22. Zonificación del año 1990.....	48
Imagen 23. Zonificación vigente del Ámbito de Intervención.....	49
Imagen 24. Vías circunscritas al Ámbito de Intervención.....	52
Imagen 25. Sección Vial de Canto Grande - B.....	53
Imagen 26. Sección Vial de Próceres de la Independencia - B.....	53
Imagen 27. Población del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2023.....	55
Imagen 28. Densidad Poblacional del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2020.....	56
Imagen 29. Estrato Socio – Económico del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2020.....	57
Imagen 30. Usos de Suelo del Ámbito de Intervención.....	58
Imagen 31. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Bosque.....	59
Imagen 32. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Bosque.....	60
Imagen 33. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Parque.....	61
Imagen 34. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. Canto Grande.....	62
Imagen 35. Usos de Suelo del Ámbito de Intervención.....	63
Imagen 36. Vista de las actividades residenciales frente a la Av. Republica de Polonia.....	64
Imagen 37. Vista de las actividades residenciales frente a la Calle Mariscal Antonio José de Sucre.....	64
Imagen 38. Vista de las actividades residenciales frente a la Calle Simón Bolívar.....	65
Imagen 39. Vista de las actividades residenciales frente a la Calle San Martín.....	65
Imagen 40. Vista de las actividades comerciales frente a la Av. El Bosque.....	66
Imagen 41. Vista de las actividades comerciales frente a la Av. Canto Grande.....	67
Imagen 42. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. El Bosque con Av. Próceres de la Independencia.....	68
Imagen 43. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. Del Parque con Av. Fernando Wiese.....	69
Imagen 44. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. Fernando Wiese con Av. Las Flores.....	69
Imagen 45. Vista de las fachadas de los almacenes de chatarra frente a la Av. El Bosque.....	70
Imagen 46. Vista de la fachada de la distribuidora de acero frente a la Av. Los Mangos.....	71
Imagen 47. Vista de distribuidora de acero frente a la Av. El Bosque.....	71
Imagen 48. Vista de la fachada de la Cancha Deportiva "Maracanito" frente a la Av. El Bosque.....	72
Imagen 49. Vista de la Cancha Deportiva "Bella Durmiente" ubicada frente a la Av. Canto Grande.....	72
Imagen 50. Alturas Existentes del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato.....	73
Imagen 51. Equipamiento Comercial del Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención.....	75
Imagen 52. Equipamiento Educativo.....	77
Imagen 53. Ubicación y Compatibilidad de Uso.....	78
Imagen 54. Equipamiento de Salud.....	79
Imagen 55. Establecimientos de Salud.....	80



Imagen 56. Equipamientos de Recreación Pública existentes 82
 Imagen 57. Área de Cobertura de los Equipamientos de Recreación Pública 82
 Imagen 58. Área de Influencia de los Equipamientos de Recreación Pública existentes en el Entorno Inmediato del
 Ámbito de Intervención..... 83
 Imagen 59. Equipamientos Urbanos Recreación Pública en el PLANMET 2024..... 84
 Imagen 60. Equipamientos Urbanos de Recreación Pública del distrito de San Juan de Lurigancho y distritos
 colindantes..... 85
 Imagen 61. Equipamientos Complementarios existentes en el Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención 87
 Imagen 62. Equipamientos Cultural Inmueble existentes en el Ámbito de Intervención 88
 Imagen 63. Infraestructura de Agua existente 89
 Imagen 64. Infraestructura de Alcantarillado existente 89
 Imagen 65. Infraestructura de Energía Eléctrica existente 90
 Imagen 66. Mapa de Microzonificación Sísmica del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato 91
 Imagen 67. Mapa de Peligro por Sismo del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato..... 92
 Imagen 68. Zonificación del riesgo del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato 93
 Imagen 69. Calidad del Aire en el Área de Intervención y su Entorno Inmediato para Niveles NO2 95
 Imagen 70. Ruido Ambiental en el Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato 96
 Imagen 71. Clasificación de Suelo de los Predios de Estudio que forman parte del Ámbito de intervención..... 100
 Imagen 72. Propuesta de Zonificación..... 108

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Distancias de Parques Zonales próximos al Ámbito de Intervención 85
 Tabla 2. Propuesta de Normas Generales de Zonificación..... 109

ÍNDICE DE PLANOS

PLANO 1- PLANO DE UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN (U-01)..... 110
 PLANO 2- PLANO PERIMÉTRICO (P-01)..... 111
 PLANO 3- PLANO DE ZONIFICACION VIGENTE (ZV-01) 112
 PLANO 4- PLANO DE USOS DE SUELO (US-01) 113
 PLANO 5- SISTEMA VIAL METROPOLITANO VIGENTE (SVM-01)..... 114
 PLANO 6- SECCIONES VIALES NORMATIVAS (SV-01) 115
 PLANO 7- ALTURAS EXISTENTES (AE-01) 116
 PLANO 8- REGISTRO FOTOGRÁFICO (RF-01)..... 117
 PLANO 9- PROPUESTA DE ZONIFICACION (PR-01)..... 118
 PLANO 10-CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION (PR-02)..... 119

RUBEN RENZO
 LOZADA DE GREGORI
 ARQUITECTO CAP 016J62

CD 152187
 CAP-RL 8873

4

1 CONSIDERACIONES GENERALES

1.1 Introducción

El presente estudio, correspondiente al PLAN ESPECIFICO de la Zona de Reglamentación Especial, se desarrolla al amparo de la Ley N° 31313, su Reglamento y las Ordenanzas Metropolitanas N°1862-MML y N°2288-MML, para los predios constituido por **el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande**, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Av. El Parque, en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

Imagen 1. Ubicación del Ámbito de Intervención



Fuente: Imagen Satelital, Google Earth

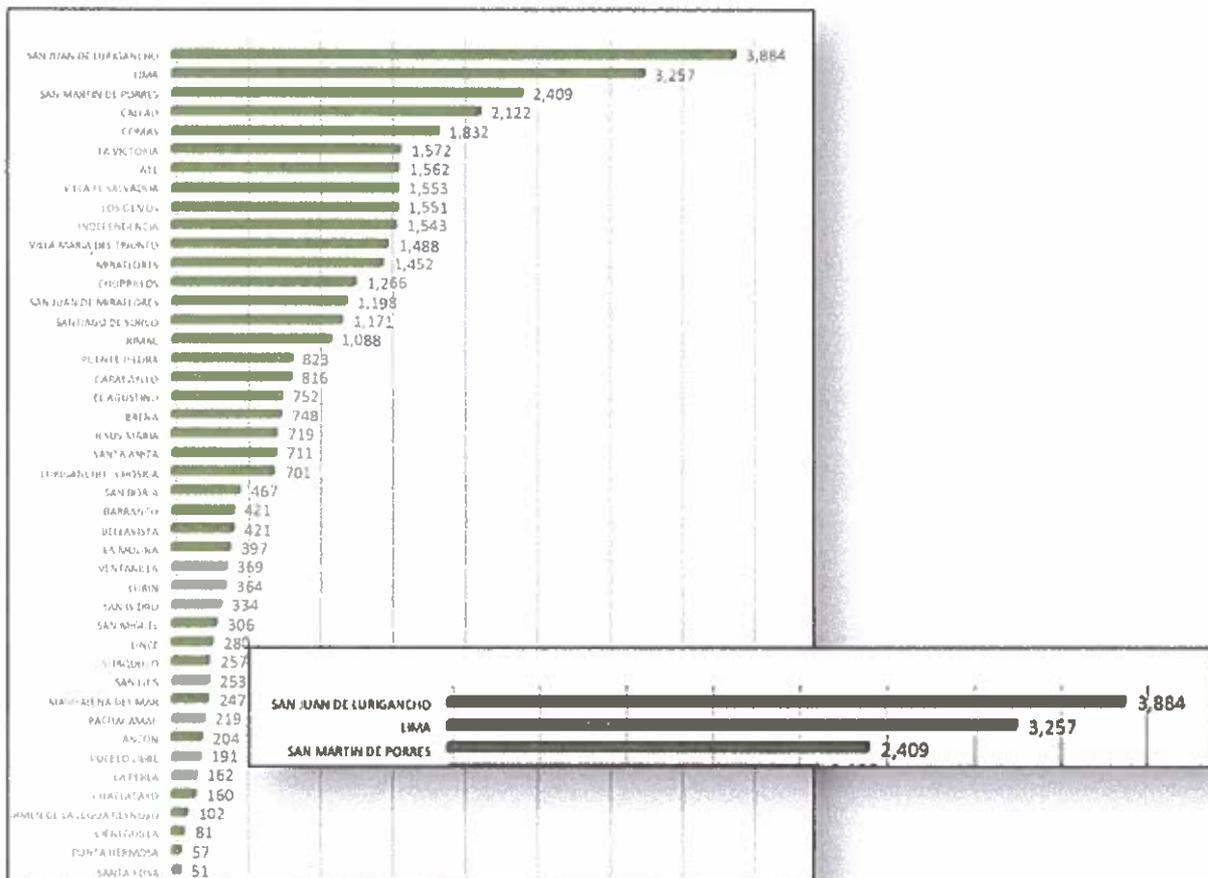
RUBÉN RENZO
LOZADA DEGREGORI
ARQUITECTO CAP 016468
CC 15278
CAP-RL 8873

Al respecto, el presente PLAN establece la determinación e inclusión de la Zona de Reglamentación Especial – ZRE, considerando las características urbanísticas especiales de la zona y que contribuya a mejorar la gestión del suelo urbano orientado al desarrollo ordenado de la actividad económica, inmobiliaria y edificatoria, con la finalidad de optimizar el uso del suelo de este sector que cuenta con dimensiones y condiciones que ameritan un tratamiento integral especial, que permitan el desarrollo de proyectos inmobiliarios, asimismo, que permita promover la inversión pública y/o privada, para la mejora de las condiciones de habitabilidad y la calidad de vida de la población de este sector de San Juan de Lurigancho.

Dentro de la Planificación Urbana, la ciudad debe proveer mejores condiciones de vida para sus habitantes, enfocados a dotar de espacios cada vez más eficientes en los que las personas puedan realizar sus actividades y alcanzar la sostenibilidad económica y social. Sin embargo, el distrito de San Juan de Lurigancho carece de dichas condiciones, encontrándose en varios sectores, terrenos de grandes dimensiones abandonados, deteriorados y sin uso, lo cual no permite el desarrollo potencial del uso de suelo de manera adecuada generando condiciones de **insalubridad** e **inseguridad** que van en detrimento del bienestar de la población. Cabe mencionar que el distrito de San Juan de Lurigancho es uno de los distritos más emblemáticos e importantes del Perú, más poblado de la capital, catalogado como uno de los distritos con mayor delincuencia a nivel provincial; es así como fue declarado en estado de emergencia desde el 20 de setiembre de 2023, hasta la fecha, ante la gravedad de la inseguridad que se vive en el distrito.



Imagen 2. Estadística de Denuncias por delitos – Lima Metropolitana



Fuente: SIDPOL PNP/ SECEJE PNP/ DIRTIC-DIVEST

Imagen 3. Denuncias por delitos – Lima Metropolitana

DENUNCIAS POR DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO SEGÚN DISTRITOS DE LIMA METROPOLITANA Y CALLAO (I TRIMESTRE – 2023)

DISTRITO	DENUNCIA	DISTRITO	DENUNCIA
SAN JUAN DE LURIGANCHO	3,884	BELLAVISTA	421
LIMA	3,257	BARRANCO	421
SAN MARTIN DE PORRES	2,409	LA MOLINA	397
CALLAO	2,122	VENTANILLA	369
COMAS	1,832	LURIN	364
LA VICTORIA	1,572	SAN ISIDRO	334
ATE	1,562	SAN MIGUEL	306
VILLA EL SALVADOR	1,553	LINCE	280
LOS OLIVOS	1,551	SURQUILLO	257
INDEPENDENCIA	1,543	SAN LUIS	253
VILLA MARIA DEL TRIUNFO	1,488	MAGDALENA DEL MAR	247
MIRAFLORES	1,452	PACHACAMAC	219
CHORRILLOS	1,266	ANCON	204
SAN JUAN DE MIRAFLORES	1,198	PUEBLO LIBRE	191
SANTIAGO DE SURCO	1,171	LA PERLA	162
RIMAC	1,088	CHACLACAYO	160
PUENTE PIEDRA	823	CARMEN DE LA LEGUA	102
CARABAYLLO	816	REYNOSO	102
FL AGUSTINO	752	CIENEGUILLA	81
BRERA	748	PUNTA HERMOSA	57
JESUS MARIA	719	SANTA ROSA	51
SANTA ANITA	711	MI PERU	37
LURIGANCHO - CHOSICA	701	SAN BARTOLO	37
SAN BORJA	467	PUCUSANA	35
		PUNTA NEGRA	26
		LA PUNTA	19
		SANTA MARIA DEL MAR	2
		Total	39,717

BURÉN RENZO
 LOZADA DE GREGORI
 ABOGADO OAP 016468
 CO 15218
 CAP-RL 8673

Fuente: SIDPOL PNP/ SECEJE PNP/ DIRTIC-DIVEST

Por otro lado, un factor relevante en el presente PLAN es el análisis registral realizado a la condición de la propiedad de los predios materia del presente estudio, desde que formaron parte de un predio matriz de mayor extensión denominado "Pampas Canto Grande", y sobre el cual han recaído varias sentencias del Poder Judicial, con las cuales se demuestra que la condición del bien es de PROPIEDAD PRIVADA.

Para lo cual se ha desarrollado una cronología histórica desde el predio matriz y como este ha ido presentando una transformación en el Uso del Suelo tomando en cuenta el crecimiento y la Planificación Urbana propuesta en esta parte del distrito; es así que, desde el año 1980, mediante la *Resolución Suprema N° 0038-80-VC-6400*, se dispuso calificar como Zona de Recreación Pública – ZRP, a los terrenos ubicados a ambos lados de la Av. Wiese, y posteriormente mediante el Decreto de Alcaldía N° 059 (01.07.1986), fue declarado como el "Parque Zonal 14-A" a ambas áreas (Este y Oeste).

Imagen 4. Zonificación del año 1980

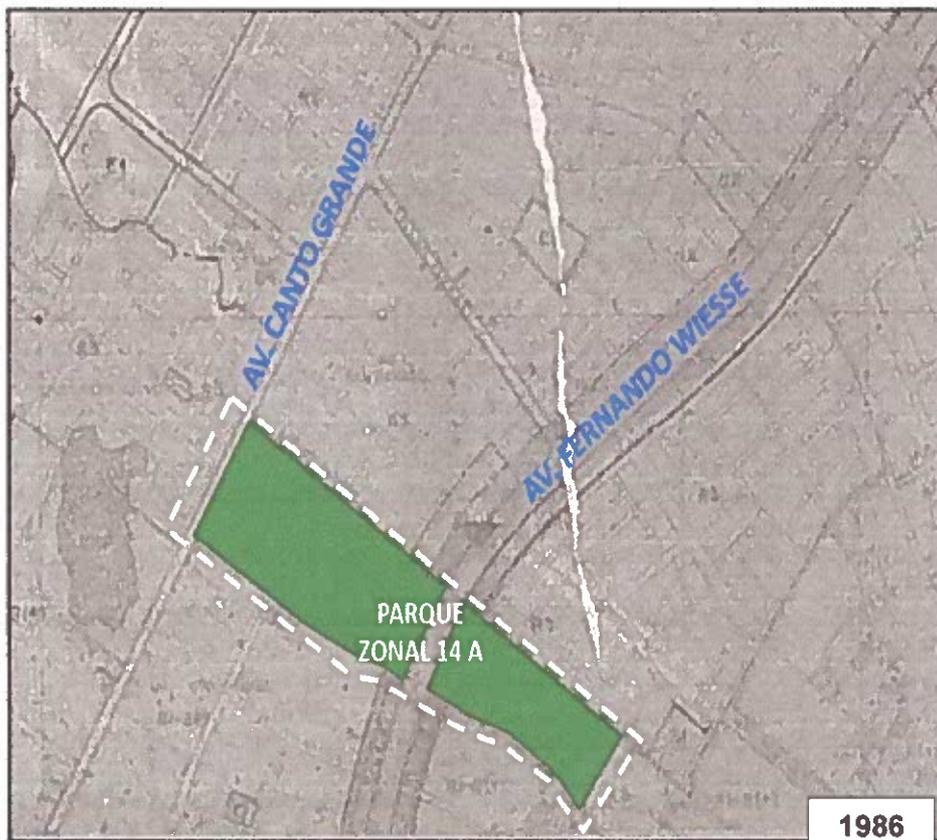


Fuente: Plano que forma parte de la R.M. N° 0038-80-VC-6400

RUBÉN RENZO
 LOZADA DE GREGORI
 ARQUITECTO CAP 16468

CAP-RL 8673

Imagen 5. Zonificación del año 1986



Fuente: Plano que forma parte de la R.M. N° 0038-80-VC-6400

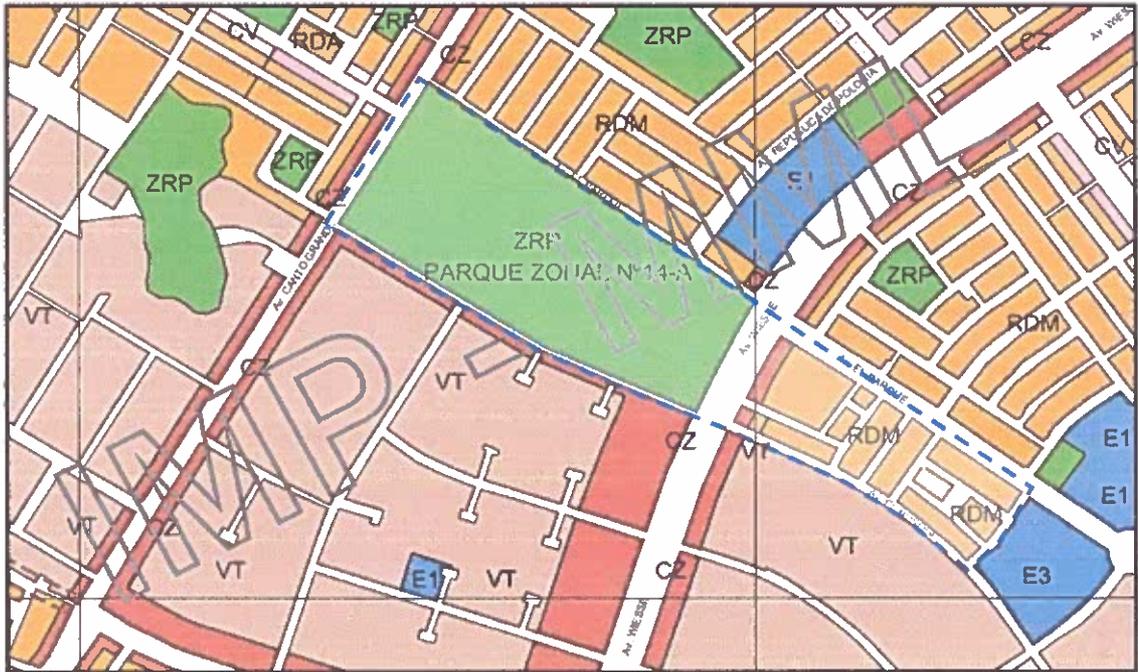
Sin embargo, la Municipalidad Distrital ha emitido distintas autorizaciones como la *Resolución de Alcaldía N°319-SJL*, de fecha 28.02.2000, y la *Resolución Sub Gerencial N° 150-2014-SGOPHU-GDU/MDSJL*, de fecha 09.07.2014, sobre dichas zonas, permitiendo la independización de nuevas unidades inmobiliarias, con lo cual **se demuestra que no ha existido un reconocimiento a la intangibilidad de los mismos al estar calificados primero como ZRP y luego como Parque Zonal**, además, se podrá verificar que dichos predios no fueron resguardados para el citado fin planificado, es por ello que en el año 1990 dentro del Reajuste de Zonificación de los Usos del Suelo se reduce el área destinada al Parque Zonal 14-A, asignando al Área Este la Zonificación Residencial al haberse permitido su ocupación, reduciendo el área destinada al Parque Zonal 14-A, solo por los predios del área Oeste.

RURÉN RENZO
 LOZADA DE GREGORI
 ARQUITECTO CAP 016461

 CD 152187
 CAP-RL 8673



Imagen 6. Zonificación de Predio Matriz (1990)



Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima

Con el análisis realizado, se ha podido constatar el abandono, desorden urbano, y desarrollo limitado, que han tenido estas extensiones de terreno convirtiéndose en lugares donde prima la delincuencia, insalubridad, informalidad, y deterioro. Por otro lado, la inacción de los gobiernos de turno ha llevado a que los plazos máximos (10 años) como horizonte de vigencia del plan, establecidos en las Ordenanzas N° 620-MML y Ordenanza N°1862-MML, para la ejecución y materialización de los Planes Urbanos, se hayan excedido. Han pasado más de 40 años, desde su asignación como Zona de Recreación Pública -ZRP y posteriormente como Parque Zonal 14-A, y HASTA LA FECHA DICHA ÁREA NUNCA PERDIÓ SU CONDICIÓN DE PROPIEDAD PRIVADA, al no haberse afectado en la calidad de la zonificación impuesta, ni realizado el proceso de expropiación por parte del Servicio de Parques de Lima - SERPAR, manifestando que inclusive no forma parte de su margesí de parques zonales, ni tampoco se encuentra dentro de sus planes de expansión para los siguientes años.

Es por ello que, el presente estudio realiza un diagnóstico de la condición actual del sector de intervención, identificando las características particulares de orden físico, social y económico, articulado al planeamiento urbano vigente

RUBÉN RENZO
 LOZADA DE GREGORI
 ARQUITECTO CAP 016468

CO 15216
 CAP-RL 8873

10

(zonificaciones), establecidas en el Plano de Reajuste Integral de Zonificación de Usos del Suelo del Distrito de San Juan de Lurigancho, aprobado por Ordenanza N°1081-MML, incluyendo la calificación de Zona de Reglamentación Especial - ZRE, dentro de la cual se establecerán las condiciones urbanísticas de planificación que formará parte del equipamiento urbano comercial para el distrito, teniendo en cuenta que el predio se ubica entre dos ejes viales, pertenecientes al Sistema Vial Metropolitano de gran importancia en el distrito, como son la Av. Canto Grande y la Av. Fernando Wiesse, las cuales nos brindan una adecuada accesibilidad. Por otro lado, es preciso mencionar que en todo el Distrito de San Juan de Lurigancho sólo se cuenta con un equipamiento comercial a nivel metropolitano que se ubica en uno de los extremos del distrito evidenciando la deficiencia de equipamientos comerciales que deberían plantearse considerando su radio de acción.

Por lo expuesto, se hace necesario, proponer y viabilizar el presente Plan Específico, en virtud de lo establecido en la **Ordenanza N° 1862-MML (Vigente)** y su modificatorias, en donde establece:

Artículo 22°. - Definición y Características del Plan Específico
"El Plan Específico – PE es un instrumento técnico normativo de carácter urbano del PMDU y/o de la zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana.

El Objetivo del Plan Específico es constituirse en un instrumento derivado de detalle del proceso de planificación urbana de la metrópoli, orientado a facilitar la actuación urbana-funcional y la operación urbanística en áreas específicas del territorio de la Ciudad de Lima, que por sus dimensiones, características particulares de orden físico, ambiental, social y/o económico, ameritan un tratamiento urbano integral en donde se pueden aplicar disposiciones reglamentarias especiales para mantener o mejorar su proceso urbano.

(...)

Para casos no previstos en el PMDU y/o zonificación, en la solicitud de Plan Específico debe considerarse el cambio de zonificación de la zona o área a intervenir, a Zona de Reglamentación Especial – ZRE," y lo señalado en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.



Imagen 7. Zonificación Propuesta



ZONAS RESIDENCIALES		ZONAS COMERCIALES		ZONAS DE EQUIPAMIENTO	
	RDM Residencial de Densidad Media		CV Comercio Vecinal		E1 Educación Básica
	RDA Residencial de Densidad Alta		CZ Comercio Zonal		E2 Educación Superior Tecnológica
	VT Vivienda Taller		CM Comercio Metropolitano		E3 Educación Superior Universitaria
					E4 Educación Superior Post Grado
					ZRP Zona de Recreación Pública

Fuente: Elaboración propia

RURÉN RENZO
LOZADA DEGREGORI
ARQUITECTO CAP 016466

CD 15213
CAP-RL 8873

12

1.2 Objetivo del Estudio

1.2.1 Objetivo General

Formular una herramienta de Planificación Urbana complementaria al Plan de Desarrollo Urbano vigente, que permita un adecuado desarrollo físico, social y económico del ámbito de intervención, constituido por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Ca. El Parque, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, orientado al desarrollo de espacios y equipamientos urbanos que contribuyan a mejorar las condiciones de vida de sus habitantes y alcanzar la sostenibilidad económica y social del distrito.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Proponer al área de intervención como *Zona de Reglamentación Especial – ZRE*, considerando las características del suelo y su potencial desarrollo, a fin de promover el desarrollo de espacios públicos y proyectos de infraestructura y equipamiento que permitan fortalecer el desarrollo sostenible del distrito.
- Proponer una normativa urbanística mediante la cual se regulen los usos compatibles y permisibles que permitan el óptimo aprovechamiento del suelo, en concordancia con el marco normativo vigente.
- Elaborar un Plan Específico para el área de intervención de 112,309.63 m², con el propósito de fomentar una planificación urbana sostenible y permita mejorar las condiciones de habitabilidad de la población colindante que habita en esta zona.



- Establecer las condiciones de diseño edificatorio que proponga albergar espacios semi públicos y privados que permitan dotar de espacios cada vez más eficientes en los que las personas puedan realizar sus actividades y alcanzar la sostenibilidad económica y social.

1.3 Marco Normativo

1.3.1 Normas Nacionales

- **Constitución Política del Perú**, publicada en fecha 30 de diciembre de 1993, en donde se establece:

“Artículo 191.- Los gobiernos Locales promueven el desarrollo de la economía local y la prestación de servicios de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Artículo 192.- Las municipalidades tienen competencia para: planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones y ejecutar los Planes y programas correspondientes.

Artículo 194.- las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

*Artículo 195.- Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo, siendo competentes entre otros, de **planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.** La competencia abarca, aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio*



ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

- **Ley N° 27783, “Ley de Bases de Descentralización”**, publicada en fecha 20 de julio de 2002, Define las normas que regulan la descentralización administrativa, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales. Así mismo señala como competencias exclusivas para los Gobiernos Locales **planificar y promover el desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones** y ejecutar los planes correspondientes; formular y aprobar el plan de desarrollo concertado con su comunidad; aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.
- **Ley N° 27867, “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”**, publicada en fecha 18 de noviembre de 2002, Define y articula que los Gobiernos Regionales, tienen por finalidad fomentar el **desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada**, y el empleo y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades a sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.
- **Ley N° 27972, “Ley Orgánica de Municipalidades”**, publicada en fecha 27 de mayo del 2003,
Dispone que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno promotores del desarrollo local, y que, gozan de autonomía política económica y administrativa en los asuntos de su competencia; debiendo aprobar el plan urbano distrital, con sujeción a la normatividad vigente sobre la materia. Establece como funciones de



las municipalidades distritales, planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales.

Dentro del marco de las competencias y funciones específicas con carácter exclusivo o compartido, el rol de las municipalidades dentro de la Organización del Espacio Físico – Uso del Suelo, conforme lo dispuesto en el artículo 79°, comprende entre otros a la Zonificación, Acondicionamiento Territorial; Infraestructura Urbana; Promoción del Desarrollo Económico Local, para la generación del empleo.

1.3.2 Normas Sectoriales

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS

A. Leyes:

- **Ley N° 30156, “Ley Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento”**, publicada en fecha 19 de enero del 2014, establece:

“Artículo 7.- Competencias Compartidas

(...)

Para el adecuado ejercicio de las competencias compartidas y de las funciones transferidas, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento promueve, desarrolla y concierta el fortalecimiento de capacidades de los gobiernos regionales y locales y les presta asesoría técnica”.

“Artículo 10.- Funciones Compartidas

- 1. Promover y apoyar la implementación de programas y proyectos regionales y locales en el marco de las políticas nacionales y sectoriales de su responsabilidad.**
- 2. Normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y**



urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y de municipalidades. (...)"

- **Ley N° 29090, “Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificación”**, publicada en fecha 25 de setiembre de 2007, establece:

Artículo 4.- Actores y responsabilidades, ...//

10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento: en su condición de ente rector, es competente para diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda, así como para ejercer la función de la actividad edificatoria y habilitadora.

- **Ley N° 31313, “Ley de Desarrollo Urbano Sostenible”**, publicada en fecha 25 de julio del 2021, establece:

Artículo 22. – Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

“El Numeral 22.1, “Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y desarrollo Urbano son los siguientes:

 - a. *Instrumento de Acondicionamiento Territorial:*
 - *El Plan de Acondicionamiento Territorial – PAT*
 - b. *Instrumentos de Planificación Urbana:*
 - *El Plan de Desarrollo Metropolitano – PDM*
 - *El Plan de Desarrollo Urbano – PDU*
 - *El Esquema de Acondicionamiento Urbano – EU*
 - c. *Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios:*
 - *El Plan Específico – PE*
 - *El Planeamiento Integral – PI*
 - d. *Otros planes maestros o temáticos que los Planes de Acondicionamiento Territorial y los Planes de Desarrollo Urbano definan. (...)*

El Numeral 22.3, .../. El Plan Específico y el Planeamiento Integral son a probados por las Municipalidades Provinciales y se sujetan



a los Planes de Acondicionamiento Territorial, los Planes de Desarrollo Metropolitano, los Planes de Desarrollo Urbano o a los Esquemas de Acondicionamiento Urbano.

Artículo 36. – Zonificación

"Los Numerales 36.1 y 36.2, "La zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones".

Artículo 38.- "El uso es el destino asignado al suelo, conforme a su clasificación y la zonificación que la regula ...//, en los instrumentos de planificación urbana que correspondan, el mismo que debe interpretarse de manera extensiva, fomentando áreas de usos mixtos y en función a la heterogeneidad de actividades que se dan en las ciudades y centros poblados".

Artículo 39.- "La edificabilidad es el volumen de aprovechamiento constructivo atribuido al predio mediante la planificación urbana, para la creación de obras de carácter permanente cuyo destino es albergar al ser humano en el desarrollo de sus actividades".

Artículo 45. – Reajuste de Suelo

"45.1 Consiste en la recomposición de predios urbanos ...//, modificando la estructura predial para fines urbanísticos, mediante la acumulación y nueva subdivisión de lotes ...//."

El Numeral 45.3. .../ **El Reajuste de Suelo se puede ejecutar por iniciativa pública o privada** mediante acuerdo o acuerdos entre los



titulares de los predios involucrados, pudiendo establecer una Unidad de Gestión Urbanística para la planificación urbana y gestión urbana del área comprendida dentro de este proceso. **El Reajuste de Suelo podrá originarse también en un Plan Específico aprobado por la Municipalidad Provincial en las áreas que establezca el Plan de Desarrollo Metropolitano o el Plan de Desarrollo Urbano, según corresponda.**

B. Decretos Supremos:

- **Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, “Reglamento Nacional de Edificaciones”,** publicada en fecha 23 de mayo del 2006, establece:

“Aprobar sesenta y seis (66) Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, comprendidas en el Índice aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2004-VIVIENDA”, con la finalidad de normar los criterios y requisitos mínimos para el Diseño y ejecución de las Habilitaciones Urbanas y las Edificaciones.

- **Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, “Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación”,** publicada en fecha 06 de noviembre de 2019, establece:

//...los procedimientos administrativos..., y requisitos entre los cuales se encuentran los procedimientos complementarios a la Habilitación Urbana - Subdivisión de Lote Urbano (artículos 31° y 32°).

- **Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, “Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible”,** publicada en fecha 05 de octubre del 2022, establece:

“Las disposiciones y procesos sobre el acondicionamiento territorial y planificación urbana del desarrollo urbano sostenible, regulados en la



Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, y tiene como finalidad promover y establecer las condiciones para lograr el desarrollo urbano sostenible mediante el acondicionamiento territorial y la planificación urbana, **impulsando una ocupación sostenible, eficiente, equitativa, segura y racional del suelo, permitiendo tener ciudades y centros poblados seguros, accesibles, justos competitivos, sostenibles y diversos que, protejan el patrimonio natural, cultural y paisajístico**", señalando lo siguiente:

Artículo 20.- Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

20.1 Las municipalidades en materia de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, según corresponda, formulan y aprueban los siguientes Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano:

(...)

3. Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios:

a) **Plan Específico – PE:** Para sectores que ameritan un **tratamiento integral especial identificados en los Instrumentos de Planificación Urbana, y que se encuentran dentro del suelo urbano categorizado como suelo consolidado, suelo urbano de transformación, suelo urbano en consolidación, y suelo urbanizable, así como del suelo de protección, de ser el caso.**

Artículo 57. – Definición y alcance del Plan Específico (PE)

"57.1. Producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades orientado a complementar la planificación urbana de los continuos poblados, facilitando la actuación o intervención urbanística en un sector determinado de un PDM, PDU o EU, según sea el caso, cuyas dimensiones y condiciones ameritan un tratamiento integral especial. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda.



Artículo 58. – Ámbito de Intervención del PE

"58.1. Los Planes Específicos se delimitan en base a un polígono establecido en los Instrumentos de Planificación Urbana y pueden desarrollarse para los siguientes casos:

(...) g) Con el fin de ejecutar un reajuste de suelo o integración inmobiliaria de corresponder.

Artículo 61. – Personas naturales o jurídicas facultadas a proponer un PE

"61.1. Las personas naturales o jurídicas de derecho privado o público pueden proponer a la municipalidad provincial un PE respecto de áreas no identificadas para la elaboración de PE en los Instrumentos de planificación Urbana, según corresponda, en las que se plantea una intervención urbanística integral."

Artículo 115. – Objeto de la zonificación

"La zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al suelo".

"Se concreta en:

1. **Plano de Zonificación u otros medios de representación gráfica.**
2. **Parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.**
3. **Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas".**

Artículo 121.- Reglamento de Zonificación.

"121.1. Es el documento técnico que regula el uso del suelo, estableciendo los parámetros urbanísticos y edificatorios en concordancia con lo establecido en la clasificación del suelo, el plano de zonificación y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.



121.2. *El Reglamento contiene los parámetros urbanísticos y edificatorios para todas las zonas establecidas en el plano de zonificación. En el caso de las ZRE, el Reglamento establece los parámetros urbanísticos y edificatorios acordes al mismo, salvo que sea necesaria la elaboración de un PE; en dicho caso, se establecen criterios generales para la planificación de estas áreas en concordancia con la clasificación del suelo”.*

C. Resoluciones Ministeriales:

- **Resolución Ministerial N° 061-2021-VIVIENDA, “Modificación de la Norma Técnica A.070 “Comercio” del Reglamento Nacional de Edificaciones”,** publicada en fecha 11 de febrero del 2021, establece: *“Modificar la Norma Técnica A.070 “Comercio”, contenida en el Numeral III.1 Arquitectura del Título III Edificaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada por el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, modificada por el Decreto Supremo N° 006-2011-VIVIENDA”, con el objeto de regular las condiciones mínimas de diseño para las edificaciones destinadas a desarrollar actividades comerciales de bienes y/o servicios”.*
- **Resolución Ministerial N° 191-2021-VIVIENDA, “Modificación de la Norma Técnica A.010 “Condiciones Generales de Diseño del Reglamento Nacional de Edificaciones”,** publicada en fecha 08 de julio del 2021, establece: *“Modificar la Norma Técnica A.010 “Condiciones Generales de Diseño”, contenida en el Numeral III.1 Arquitectura del Título III Edificaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada por el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, modificada por el Decreto Supremo N° 005-2014-VIVIENDA” con el objeto de regular los criterios y requisitos mínimos que debe cumplir el diseño arquitectónico de toda edificación, para garantizar el desarrollo*



de las actividades de las personas otorgándoles condiciones de habitabilidad, seguridad y la protección del medio ambiente.

D. Resolución Directoral:

- **Resolución Directoral N° 03-2018-MTC/14, “Aprueba Manual de Carreteras - Diseño Geométrico DG 2018”**, publicada en fecha 30 de enero del 2018, establece:

“Aprobar el Manual de Carreteras- Diseño Geométrico DG 2018, el cual consta de doscientos ochenta y cuatro (284) páginas”, con la finalidad de organizar y recopilar las técnicas y procedimientos para el diseño de la infraestructura vial en función a su concepción y desarrollo y normatividad vigente en la materia.

1.3.3 Norma Provincial

A. Ordenanzas:

- **Ordenanza N° 341-MML, “Aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima”**, publicada en fecha 06 de diciembre del 2001, establece:

Aprobar el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, que define la estructura vial del área metropolitana de Lima y Callao, la clasificación de las vías, los intercambios y las secciones viales normativas.

- Ordenanza N° 620-MML “Aprueban Ordenanza reglamentaria del proceso de Aprobación del Plan Metropolitano da Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, de Planes Urbanos Distritales y actualización de la zonificación de Lima Metropolitana”, publicada 04 de abril de 2004; modificado por la Ordenanza 719-MML, publicada el 29 de octubre de 2004.



- **Ordenanza N° 1081-MML, “Aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Juan de Lurigancho”,** publicada en fecha 07 de octubre del 2007, establece:
Aprobar el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo, las Normas Generales de Zonificación de los Usos de Suelo, el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para el distrito de San Juan de Lurigancho.

- **Ordenanza N° 1862- MML, “Ordenanza que regula el proceso de Planificación del Desarrollo Territorial – Urbano del Área Metropolitana de Lima”,** publicada en fecha 23 de diciembre de 2014, establece:

“Artículo 17°. - Instrumentos Técnicos

La Zonificación que regula el uso del suelo se concreta en los siguientes instrumentos técnico-normativos:

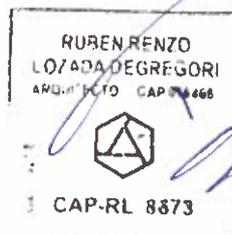
- a) El Plano de Zonificación de los Usos de Suelo;**
- b) El Reglamento de Zonificación de los Usos de Suelo;**
- c) El Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.**

Capítulo IV: Planes Específicos derivados del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano

“Artículo 22°. - Definición y Características del Plan Específico

El Plan Específico – PE es un instrumento técnico normativo de carácter urbano del PMDU y/o de la Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana.

El objetivo del Plan Específico es constituirse en un instrumento derivado de detalle del proceso de planificación urbana de la metrópoli, orientado a facilitar la actuación urbana-funcional y la operación urbanística en áreas específicas del territorio de la Ciudad de Lima, que por sus dimensiones, características particulares de orden físico, ambiental, social y/o económico, ameritan un tratamiento urbano integral en donde se puedan



aplicar disposiciones reglamentarias especiales para mantener o mejorar su proceso urbano.

En ese sentido, el Plan Específico se desarrolla en aquellas áreas identificadas y delimitadas en el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano y/o en la zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana, como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) y/o aquellas que defina el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano.

Las municipalidades distritales y entidades públicas y privadas que integran la provincia de Lima deberán acatar y ceñirse a los Planes Específicos Derivados que apruebe el Concejo Metropolitano de Lima. **Para casos no previstos en el PMDU y/o zonificación, en la solicitud de Plan Específico debe considerarse el cambio de zonificación de la zona o área a intervenir, a Zona de Reglamentación Especial – ZRE.**

- **Ordenanza N° 2133-MML, “Aprueba la Zona de Reglamentación Especial – ZRE – y el Plan Específico para un Sector de la Cuenca Baja de Río Lurín – Sector C – Distrito de Lurín”,** publicada en fecha 07 de diciembre del 2018, que resuelve:
Establecer como Zona de Reglamentación Especial – ZRE el área comprendida entre la Autopista Panamericana Sur, la Faja Marginal del Río Lurín, el límite con la Avenida Malecón San Pedro y el límite de la zona calificada como Residencial de Densidad Media – RDM, y Aprobar el Plan Específico de la Zona de Reglamentación Especial – ZRE del sector de la Cuenca Baja del Río Lurín.
- **Ordenanza N° 2209-MML, “Aprueba el Plan Específico Las Terrazas de Lima Norte – Unidad Catastral 10005 Distrito de Santa Rosa”,** publicada en fecha 20 de diciembre del 2019, que resuelve:
Aprobar el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo de la Zona de Reglamentación Especial, las Normas de Zonificación de los Usos del Suelo y las Especificaciones normativas y el Planeamiento Integral que



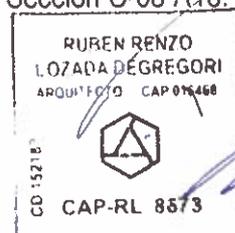
incluye las Vías Locales Principales que integran este sector con su entorno urbano.

- Ordenanza N° 2288-MML, “Modifica la Ordenanza 1862-MML que Regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del área metropolitana de Lima”, publicada en fecha 17 de enero de 2021, establece: **“Artículo 20°. - Aprobación del Reajuste Integral de la Zonificación General de Lima y los Planos de Zonificación Distrital.**

El Reajuste Integral de la actual Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, su Reglamento, el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y los consecuentes Esquemas o Planos de Zonificación Distrital, consiste en el proceso técnico de racionalizar la actual calificación que presentan estas normas, adecuándolo a la realidad urbanística, constructiva y funcional que hoy en día registra la ciudad metropolitana, incorporando su dinámica y tendencias, así como, obligatoriamente, la nueva tipología de Zonificación del Suelo Urbano de Lima que se precisa en la presente Ordenanza y en concordancia con el PMDU. (...).

- Ordenanza N° 2343-MML, “Actualiza el Plano del Sistema Vial Metropolitano, extendiéndolo hasta las localidades de Huaral por el Norte y Mala al Sur, incorporando nuevos accesos viales de comunicación y diversas vías de interconexión en Lima Metropolitana, incorporando también referencialmente los proyectos del Sistema de Transporte Intermodal”, publicada en fecha 20 de mayo de 2021 y actualizada mediante la Ordenanza N° 2499-MML, que aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040, que dispone:

Que la vía metropolitana colindante al ámbito de intervención, es la Vía Colectora denominada Canto Grande de Sección C-08-A18.



- **Ordenanza N° 2490-MML, “Aprueba la Zona de Reglamentación Especial y la Reglamentación Especial del Plan Especifico para parte de los predios ubicados entre las Avenidas República de Argentina, Enrique Meiggs y las Calles Herrera Monzón, Fernando Wiese y el Pasaje Gaspar Hernández, del Cercado de Lima”,** publicada en fecha 28 de julio del 2022, que establece: Aprobar la Modificación del Plano de Zonificación del Cercado de Lima de Industria Liviana (I2) a Zona de Reglamentación Especial (ZRE), la Reglamentación Especial propuesta en el Plan Especifico, el Plano de Trama Vial y secciones viales, y el Plano de Niveles de Intensidad de Usos.

- **Ordenanza N° 2499-MML, “Aprueba El Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040 – PLANMET 2040”,** publicada en fecha 16 de setiembre de 2022, establece:

El Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040 (PLANMET 2040), constituye un instrumento técnico, normativo y de gestión que se basan en la caracterización urbana de la ciudad y en la síntesis integrada del diagnóstico urbano de Lima metropolitana, la cual permite visualizar el comportamiento de la dinámica urbana actual de la metrópoli nacional, teniendo en cuenta las tendencias urbanas desde una lógica territorial, tanto interna como externa, en relación con su entorno inmediato; priorizando las inversiones que garanticen mejoras, cambios significativos y oportunidades con visión de futuro, precisando en sus capítulos, lo siguiente:

Capítulo 5: Régimen del Suelo y Estructuración Urbana de la Metrópoli; 5.1. Régimen Urbanístico del Suelo - Crecimiento urbano sostenible

“El plan hace posible, a través de sus instrumentos y procedimientos de ejecución, la implementación del modelo de ciudad descrito, que apuesta por un crecimiento urbano sostenible. En este sentido, el Régimen de suelo, a través de la clasificación y calificación del



suelo, prioriza el mejoramiento y/o la reconversión de las áreas urbanas existentes (...)"

Capítulo 7: Instrumentos de Implementación y de Gestión

7.4.2. Proyecto de Inversión Metropolitana según Ejes Estratégicos

*"El Programa de Inversiones Metropolitanas ha sido organizado en 5 Ejes Estratégicos, tales como: (1) **Metrópoli Saludable**, asociado a los componentes físico ambiental y de riesgo; (2) **Metrópoli Justa** asociado a los componentes físico espaciales, urbanísticos y de acceso a los servicios básicos; (3) **Metrópoli Interconectada**, asociada los aspectos de la movilidad, del transporte de infraestructura, seguridad y tránsito vial; (4) **Metrópoli Productiva, asociada a los aspectos socio culturales y productivos**; (5) **Metrópoli Participativa**, asociada a la gobernanza, el buen gobierno de la metrópoli en sus aspectos administrativos, normativos y, políticos institucionales".*

d) Eje Estratégico Metrópoli Productiva

*"La perspectiva social y económica-productiva se encuentra centrada en la generación de empleo, en el fortalecimiento de la seguridad ciudadana, de la competitividad de las empresas y actividades económicas metropolitanas, a través de **dotar de condiciones al territorio, al suelo urbano para el desarrollo del comercio**, de la industria, de la tecnología y los servicios orientados a la actividad productiva .../.*

- **Ordenanza N° 2569-MML, "Declara la prevalencia de las competencias municipales en parámetros urbanísticos y edificatorios, desarrolladas en las normas metropolitanas sobre zonificación de usos de suelo (...)", publicada en fecha 28 de setiembre del 2023; En su artículo Segundo. - Dispone que el Instituto Metropolitano de Planificación en coordinación con las municipalidades distritales, evalúen y gestionen las acciones pertinentes que permitan formular los Planes de Desarrollo Urbano**



y otros instrumentos de planificación y regulación urbanística que correspondan.

- **Ordenanza N° 2577-MML, “Aprueba el Plan Específico ubicado en la Quebrada Canto Grande Sector El Valle, en el distrito de San Juan de Lurigancho y parte del distrito de Comas”,** publicada en fecha 17 de noviembre del 2023, que establece: Aprobar la modificación del plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho y del distrito de Comas, de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP a Zona de Reglamentación Especial – ZRE, la Reglamentación y las Normas Urbanísticas del Plan Específico ubicado en la quebrada Canto Grande, Sector Valle, en el distrito de San Juan de Lurigancho y parte del distrito de Comas.
- **Ordenanza N° 2581-MML, “Aprueba el Plan Específico: Predio Ubicado en la Carretera Panamericana Sur Altura Km. 30.5 – del ATN IV del Distrito de Lurín”,** publicada en fecha 06 de diciembre del 2023, que establece: Aprobar un Plan Específico como Zona de Reglamentación Especial-ZRE conformada por el Sector A y Sector B, con sus respectivas Especificaciones Normativas y Cuadro Resumen de Normas Urbanísticas.
- **Ordenanza N° 933-MML, “Aprueba Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de una parte del distrito de Villa El Salvador conformante del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana”,** publicada en fecha 05 de mayo del 2006, que aprueba: el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas en el Área de Tratamiento Normativo I aplicable para el distrito de San Juan de Lurigancho.



2 ANTECEDENTES DE LA TITULARIDAD

2.1 Análisis de la Partida Registral

Conforme señalado, los predios materia del presente PLAN formaron parte de un área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N° 07023689 del Registro de Predios de Lima y títulos archivados, del cual se desprende el siguiente tracto sucesivo:

- Se ha podido verificar que, en el año 1926, el predio matriz del cual formaron parte los predios materia del presente estudio presentaba una extensión de 842 fanegadas 524 m2, (5.5 millones m2 aproximadamente) como terreno rústico. Los titulares registrales, conforme consta en la anotación preventiva de compraventa inscrita en el ASIENTO 1, FOJAS 341, TOMO 249, son los Señores Alfredo De Vernelli y Luis Angosto. Posteriormente, consta en el ASIENTO 4, FOJAS 434, TOMO 249 la ratificación de los titulares registrales sobre la adquisición del predio.

Con dicho acto inscrito, se acredita que, desde el año 1926, el terreno cuenta con la condición de PROPIEDAD PRIVADA.

- En esa misma línea se advierte que en el ASIENTO 11 FOJAS 275 DEL TOMO 275 se inscribe una Servidumbre Perpetua para Irrigación a favor de Sociedad de Irrigación y Parcelación de Canto Grande Sociedad Anónima Limitada, a fin de aumentar la capacidad de cauce; posteriormente en el ASIENTO 13 FOJAS 276 DEL TOMO 275: Se constituyó Hipoteca a favor de la Sociedad de Irrigación y Parcelación de Canto Grande Sociedad Anónima Limitada, la cual cambia de denominación a Compañía Irrigación y Parcelación de Canto Grande Sociedad Anónima Limitada.
- En el año 1945, de acuerdo con el ASIENTO 37 a FOJAS 383 DEL TOMO 303, se advierte la inscripción de la **adquisición** de este predio a favor de la Compañía Irrigaciones e Inversiones Generales Perú S.A.



- En el año 1961, de acuerdo con el ASIENTO 41 a FOJAS 232 DEL TOMO 944, se advierte la inscripción del **cambio de denominación del titular registral** a favor de Inmobiliaria Canto Grande S.A., quien transfiere el predio a Ciudad Satélite Canto Grande S.A. **Posteriormente**, en el año 1970, ambas empresas se fusionan y adoptan la denominación de Canto Grande S.R.L. quienes transfieren el dominio de la propiedad a San Juan de Canto Grande S.A.C. en el año 2000.
- Producto de las independizaciones efectuadas a lo largo de los años, el área queda reducida a 2341 Ha 7419 m2 conforme consta en el ASIENTO 55 FOJAS 261 DEL TOMO 1168.
- Asimismo, consta inscrito en el ASIENTO 56 FOJAS 261 DEL TOMO 1168, TITULO 1126, de fecha 04 de abril de 1962, la Resolución N° 842-F (18/09/1962), expedido por el Ministerio de Fomento, mediante el cual se autoriza la suscripción de la compraventa de las Manzanas M, N, Ñ, O. P correspondiente a un área de 328,935.38 m2 de la Parcelación Semirústica Canto Grande con fines agropecuarios. **Por lo que**, en el predio, hasta el año 1,961 no se contaba con una habilitación urbana para haber otorgado aportes reglamentarios.
- Mediante el TITULO 2995, de fecha 24 de julio de 1,962 se da mérito a la inscripción del ASIENTO 64 DE FOJAS 265 DEL TOMO 1168, referido a la CANCELACION DEL CENSO RESERVATIVO CONSTITUIDO A FAVOR DEL SUPREMO GOBIERNO; a través de un proceso judicial el Estado Peruano buscaba la restitución del predio, lo cual fue declarado INFUNDADO en las tres instancias judiciales. **RATIFICANDO LA CONDICION DE PROPIEDAD PRIVADA DEL PREDIO.**
- **Se resalta** que en el ASIENTO 67 FOJAS 267 DEL TOMO 1168 consta inscrita la declaración INFUNDADA de la demanda interpuesta en el proceso de **reivindicación de tierras, nulidad de contratos e indemnización de daños**



y perjuicios seguido por Comunidad de Jicamarca contra Inmobiliaria Canto Grande S.A.

- Asimismo, en el TITULO 2780 de fecha 09 de noviembre de 1,964, que dio merito a la inscripción del ASIENTO 70 FOJAS 271 DEL TOMO 1168 referido a la ANOTACION PREVENTIVA DE COMPRAVENTA, el dominio de dos lotes, a favor del Ministerio de Justicia y Culto que tenían como objetivo la construcción de un Establecimiento Penitenciario en San Juan de Lurigancho. Del citado título archivado se advierte que el objeto de la compraventa eran PREDIOS RUSTICOS, ACREDITANDO NUEVAMENTE LA TITULARIDAD DEL PREDIO, donde, ante la necesidad de la ciudad de contar con un equipamiento urbano para un Establecimiento Penitenciario, el Estado adquiere de la EMPRESA INMOBILIARIA CANTO GRANDE S.A. parte de su predio, mediante autorización de RESOLUCIÓN SUPREMA N° 150 E.P. de fecha 15 de junio de 1,964 expedida por el Ministerio de Justicia y Culto.
- Con el TITULO 30082 de fecha 16 de julio de 1,987 se dio mérito a la inscripción del ASIENTO 78-BIS DE FOJAS 298 DEL TOMO 1168, referido a la *Resolución Municipalidad de Lima Metropolitana N° 962 (04.05.1984)*, por el cual se identifica el Asentamiento Humano San Fernando y se independiza el área, al ser una propiedad privada ocupada por pobladores que asentaron sus viviendas, reconociendo de esta forma, conforme a la normatividad vigente a dicha fecha, la formalización de ese tipo de ocupación, reconociendo que el inmueble era de naturaleza ERIAZA. Desde esa fecha, la Municipalidad de Lima Metropolitana reconocía que el predio propiedad de INMOBILIARIA CANTO GRANDE S.A. NO TENÍA UNA HABILITACION URBANA.
- Entre los años 1986 al 2015, después de haberse reducido el área original como consecuencia de diversas parcelaciones efectuadas al terreno matriz, se independizan los terrenos rústicos, denominados: **Lote 1-F** del Fundo



Pampas Canto Grande, trasladada a la Partida Registral N° 43202952, con un área de 43,740.00 m² y **Sub-Lote 1-DA**, del Fundo Pampas de Canto Grande, trasladado a la Partida Registral N° 43202936, con un área de 68,569.63 m², **siendo adquiridas ambas por Inversiones Bairiki S.A.C.** en el año 2009.

En ese sentido, de lo antes expuesto, se ratifica que el terreno siempre ha contado con la condición de **PROPIEDAD PRIVADA y de uso exclusivo, y que nunca constituyo UN BIEN DE USO PUBLICO, como puede demostrarse del estudio de la Partida Matriz de donde se independizaron los referidos inmuebles, Partida LVIII que inicia a fojas 341 del Tomo 249 del registro de propiedad inmueble de Lima y que posteriormente continúa en la partida Registral N°07023689.**

3 ANTECEDENTES DE PLANIFICACION

3.1 Casuísticas de Planes Específicos y determinación de Zona de Reglamentación Especial

Como antecedente normativo, de la propuesta presentada, se tiene las siguientes casuísticas:

- a) **Ordenanza N° 2133-MML, publicada en fecha 07 de diciembre del 2018, que "Aprueba la Zona de Reglamentación Especial – ZRE – y el Plan Específico para un Sector de la Cuenca Baja de Río Lurín – Sector C – Distrito de Lurín"**, la cual establece, para el área comprendida entre la Autopista Panamericana Sur, la Faja Marginal del Río Lurín, el límite con la Av. Malecón San Pedro y el límite de la zona calificada como Residencial de Densidad Media – RDM, se le asigna como Zona de Reglamentación Especial – ZRE en el plano de zonificación vigente y se apruebe el Plan Específico que contiene, el Plano de Franjas de Intensidad de Suelo, Normas de Zonificación de los Usos de Suelo, Consideraciones Normativas, Plano del Sistema Vial Metropolitano y un Plano de las Secciones Viales Normativas.

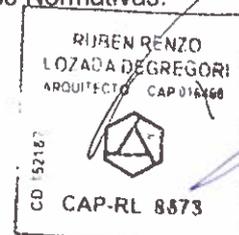
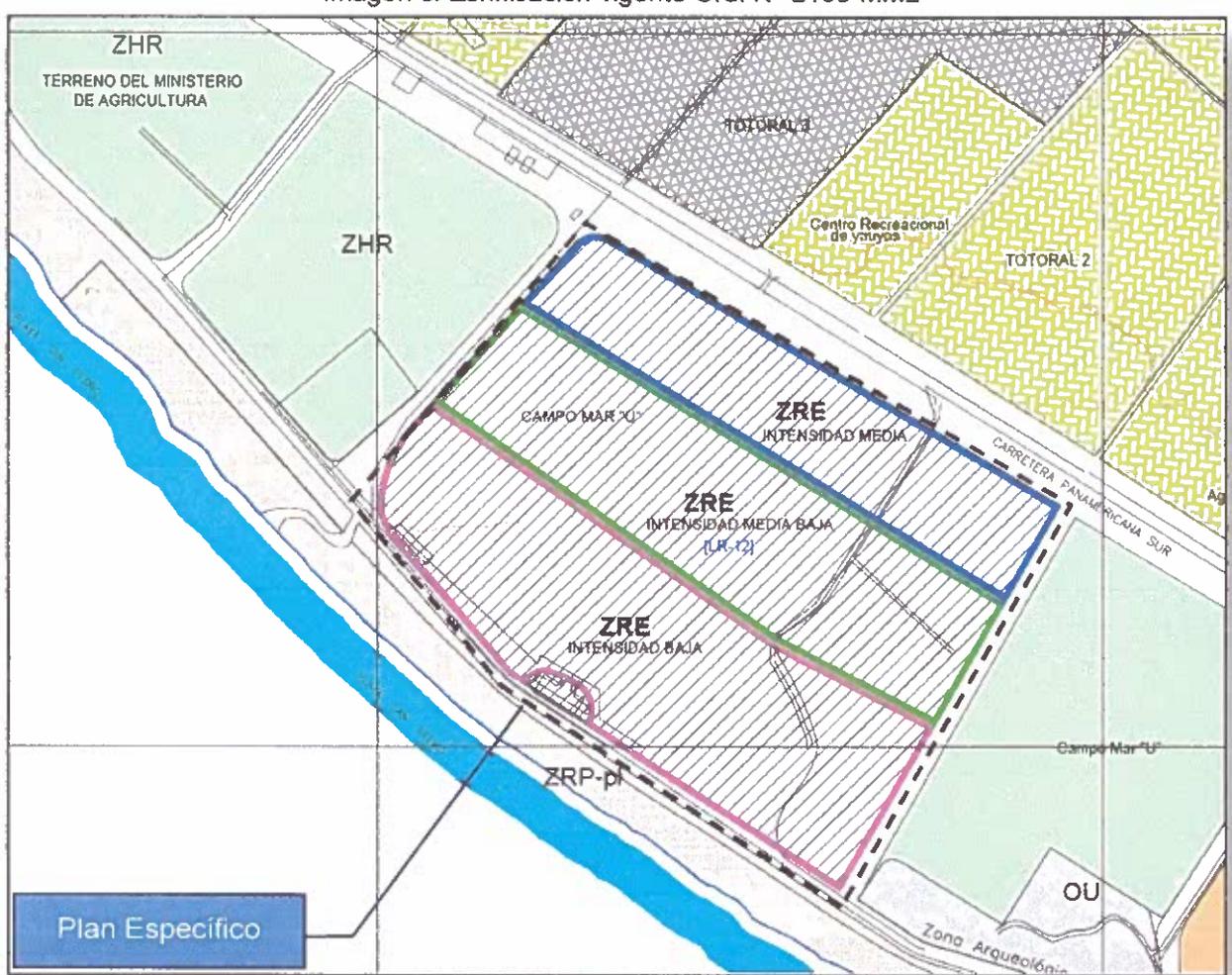


Imagen 8. Zonificación vigente Ord. N° 2133-MML

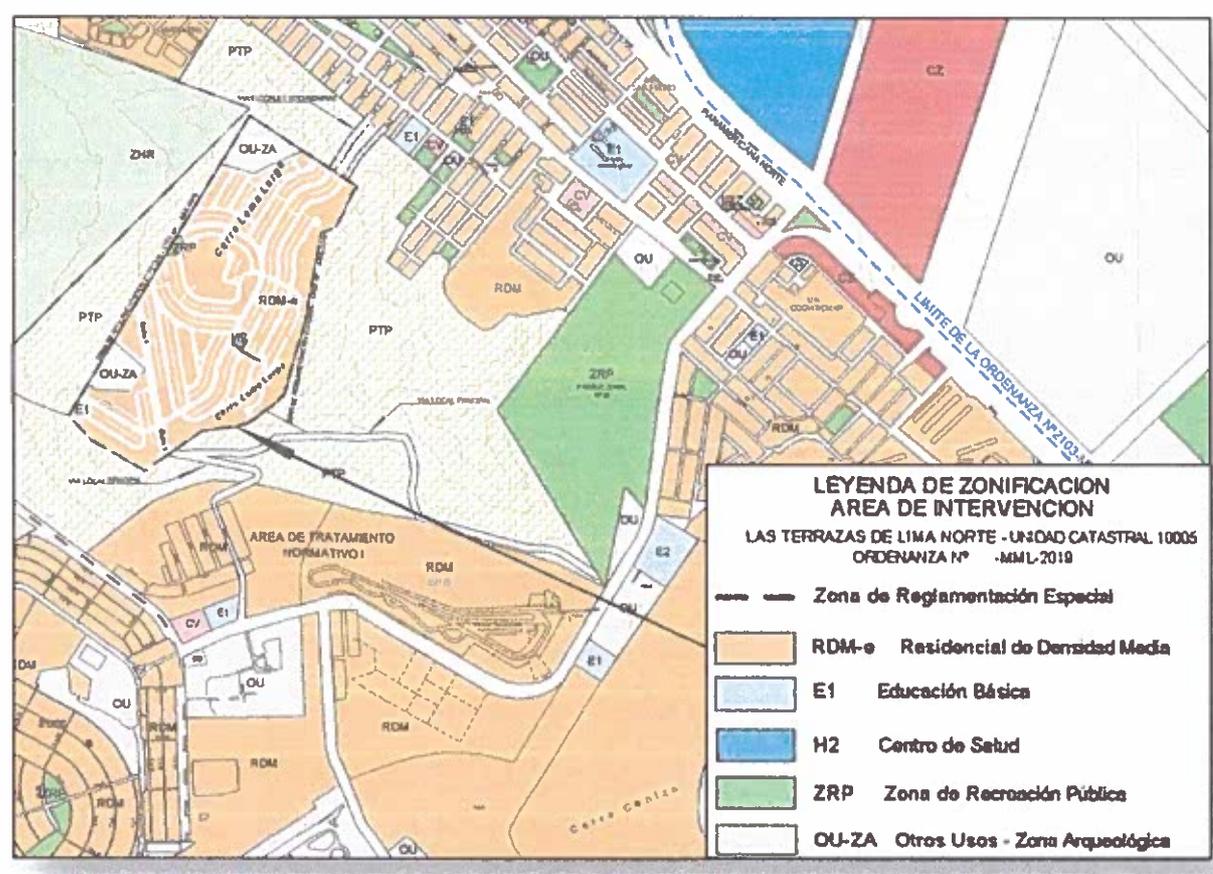


Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación – IMP

b) **Ordenanza N° 2209-MML**, publicada en fecha 20 de diciembre del 2019, que “Aprueba el Plan Especifico Las Terrazas de Lima Norte – Unidad Catastral 10005 Distrito de Santa Rosa”, que resuelve aprobar el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo de la Zona de Reglamentación Especial, las Normas de Zonificación de los Usos del Suelo y las Especificaciones normativas y el Planeamiento Integral que incluye y las Vías Locales Principales que integran este sector con su entorno urbano.

RUBEN RENZO
 LOZADA DE GREGORI
 ARQUITECTO CAP 016468
 CO 15216
 CAP-RL 8873
 34

Imagen 9. Zonificación vigente Ord. N°2209-MML



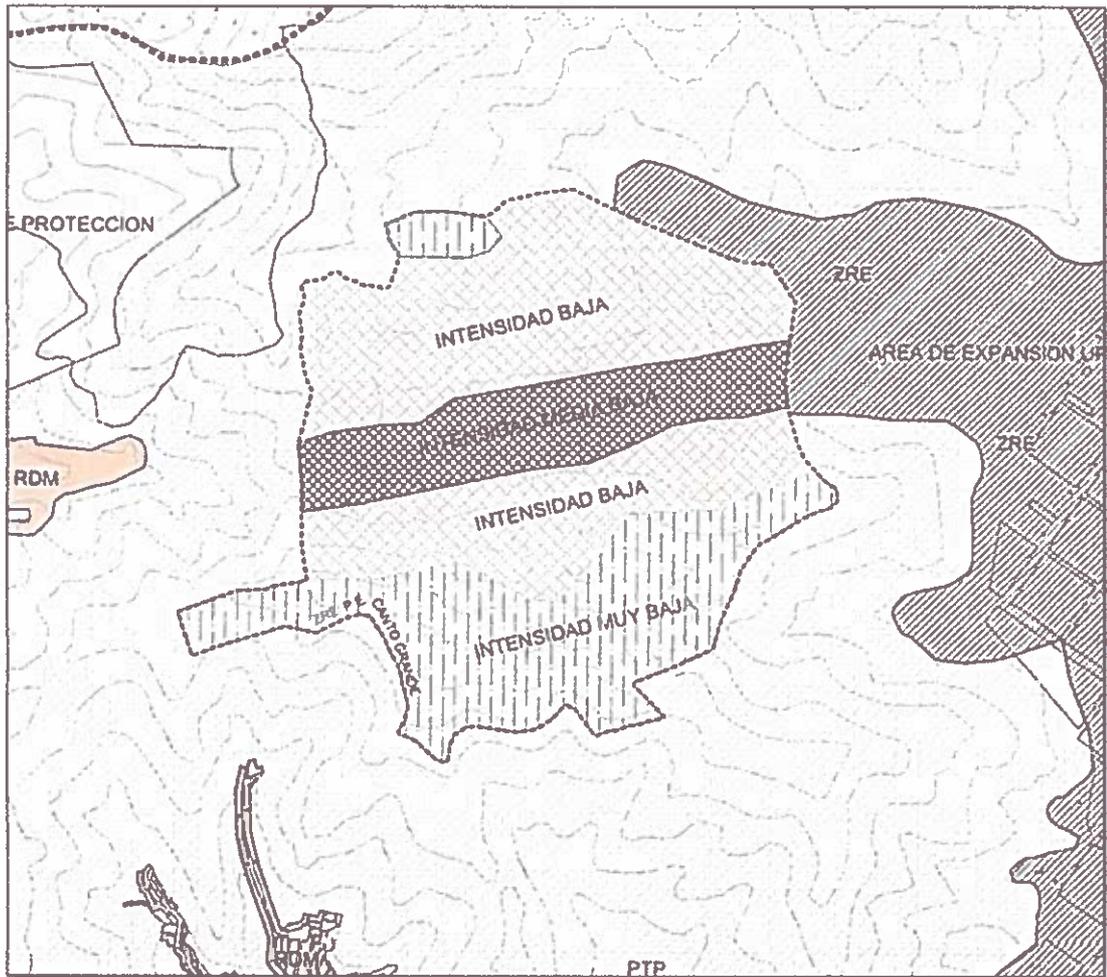
Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación – IMP

c) **Ordenanza N° 2577-MML**, publicada el 17 de noviembre del 2023, que “Aprueba el Plan Especifico ubicado en la quebrada Canto Grande sector El Valle, en el distrito de San Juan de Lurigancho y parte del distrito de Comas”, la cual aprueba la modificación de los planos de zonificación aprobados por las Ordenanzas N° 1081-MML y N° 1015-MML, de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP a Zona de Reglamentación Especial – ZRE, la Reglamentación y las Normas Urbanísticas del Plan Especifico.

RUBEN RENZO
LOZADA DE GREGORI
ARQUITECTO CAP 016468

CO 15278
CAP-RL 8873

Imagen 10. Zonificación vigente Ord. N° 2577-MML

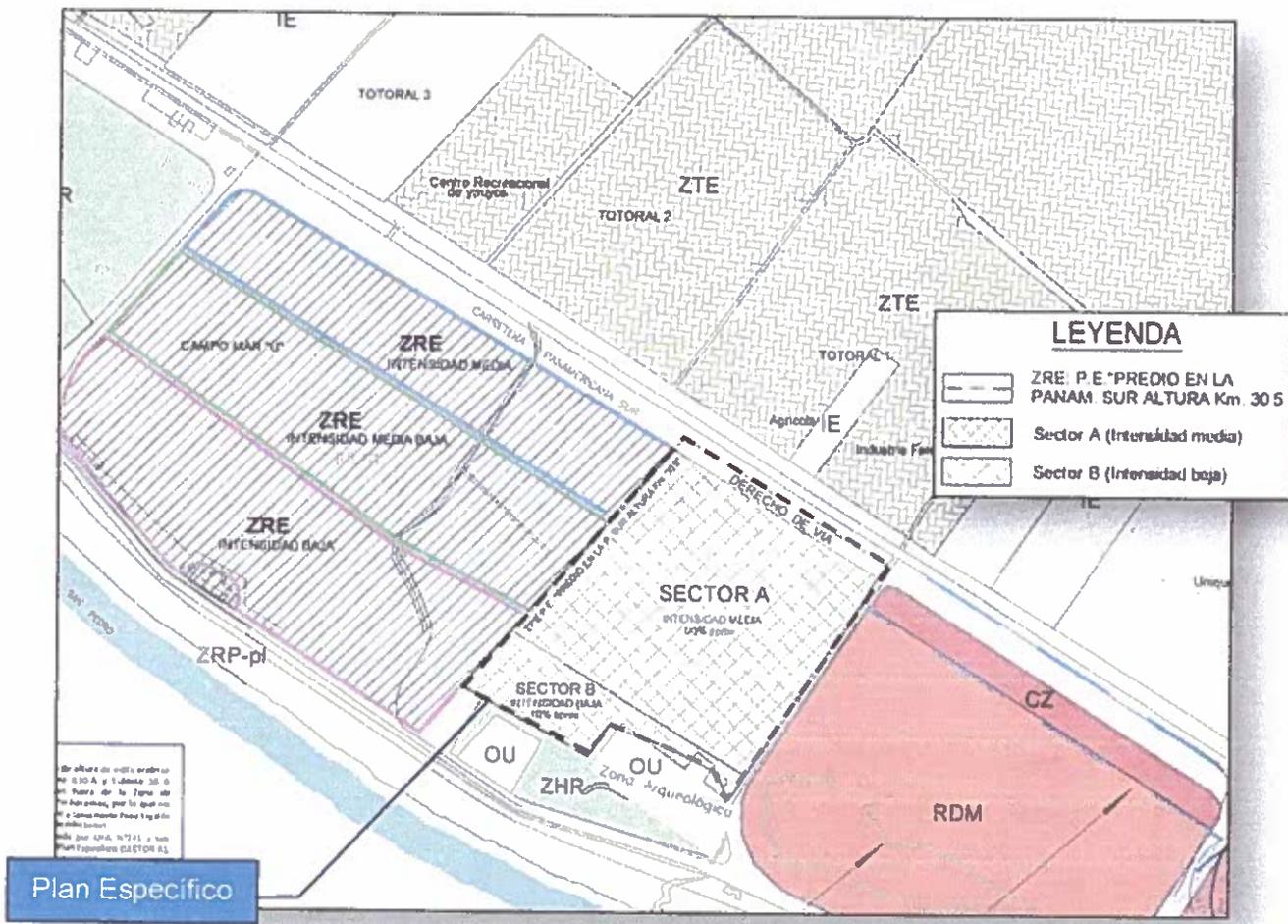


Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación – IMP

- d) **Ordenanza N° 2581-MML**, publicada en fecha 06 de diciembre del 2023, que **"Aprueba el Plan Específico: Predio Ubicado en la Carretera Panamericana Sur Altura Km. 30.5 – del ATN IV del Distrito de Lurín"**, la cual establece, aprobar un Plan Específico como Zona de Reglamentación Especial-ZRE, con sus respectivas Especificaciones Normativas y Cuadros de Resumen de Normas Urbanísticas.



Imagen 11. Zonificación vigente Ord. N° 2581-MML



Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación – IMP

Por lo expuesto, y conforme a las casuísticas precitadas, debemos concluir que resulta factible modificar, incorporar y/o actualizar los usos regulados en un reglamento de, que establece las normas específicas, incorporando dentro de los usos permitidos el Uso Comercial, así como los lineamientos edificatorios de acuerdo con las necesidades de la zona y respetando su entorno inmediato.

RUBEN RENZO
 LOZADA DE GREGORI
 ARQUITECTO CAP 016368

24/05/2023
 CAP-RL 8573

4 CARACTERISTICAS DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

4.1 Ámbito de intervención

El ámbito de intervención materia del presente Plan Especifico se encuentra delimitado por los frentes a las **Av. Canto Grande, Av. Wiese, Av. Del Bosque y la Av. Del Parque**, constituido por los lotes **Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande**, en el distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y departamento de Lima.

Imagen 12. Ubicación del Ámbito de Intervención



Fuente: Imagen Satelital, Google Earth

MIRIAM RENZO
OZANA DE GREGORI
PROYECTISTA CAP 016408

38

CAP-RL 8575

4.2 Extensión y Límites

El área de intervención está conformada por dos predios inscritos en las Partidas Registrales N° 43202936 y N° 43202952, como se muestra en el siguiente gráfico:

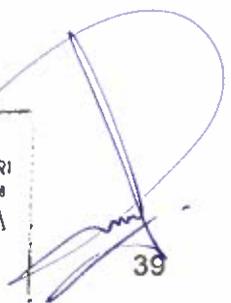
Imagen 13. Ubicación de las Partidas Registrales en el Ámbito Intervención



Fuente: Registros Públicos. Imagen Satelital Google Earth

Predio 1: Inscrito en la Partida N° 43202952, constituido por el Lote 1-F del Fundo Pampas de Canto Grande, con un área de 43,740.00 m² cuyos linderos y medidas perimétricas son como se detalla a continuación:

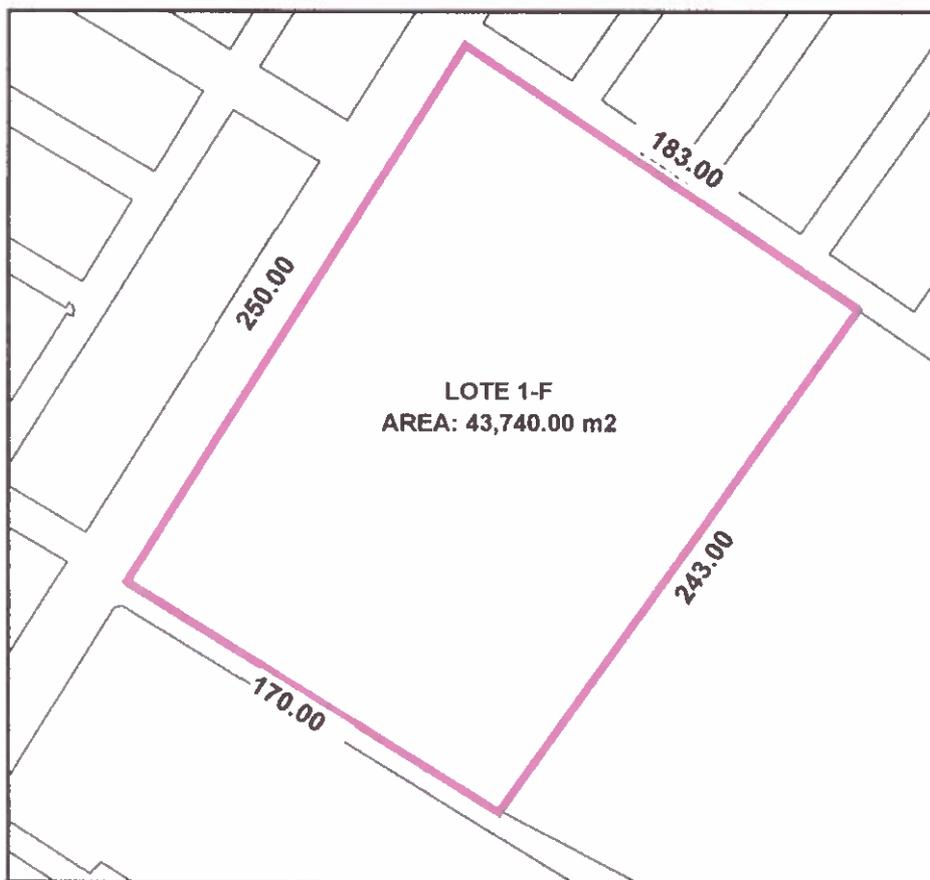
- Por el Norte: Colinda con Av. Del Parque, con una línea recta de 183.00 ml.
- Por el Sur: Colinda con Av. El Bosque, con una línea recta de 170.00 ml.
- Por la izquierda: Colinda con el SubLote 1-D-A, con una línea recta de 243.00 ml.
- Por el fondo: Colinda con la Av. Canto Grande, con una línea recta de 250.00 ml.


 39

RUBEN RENZO
 LOZADA DE GREGORI
 ARQUITECTO CAP 015208

 CAP-RL 8573

Imagen 14. Áreas y Medidas Perimétricas del Predio 1



Fuente: Registros Públicos

Predio 2: Inscrito en la Partida N° 43202936, constituido por el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, con un área de 68,569.63 m² cuyos linderos y medidas perimétricas son como se detalla a continuación:

Por el frente: Colinda con la Av. El Bosque, con una línea recta de 358.34 ml.

Por la derecha: Colinda con el Sub-Lote 1-D-B y el Sub-Lote 1-D-C en ocho tramos de 23.21 ml., 9.96 ml., 4.43 ml., 2.00 ml., 54.98 ml., 60.14 ml., 53.47 ml., 79.41 ml.

Por la izquierda: Colinda con la Unidad 1F con una línea recta de 243.00 ml.

Por el fondo: Colinda con Av. Del Parque, con una línea recta de 268.71 ml.

Nota: Existe una independización Provisional denominada 1-D-A-2 con un área de 2,770.40 m² a favor del Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social en la Partida N° 13784164



Imagen 15. Áreas y Medidas Perimétricas del Predio 2

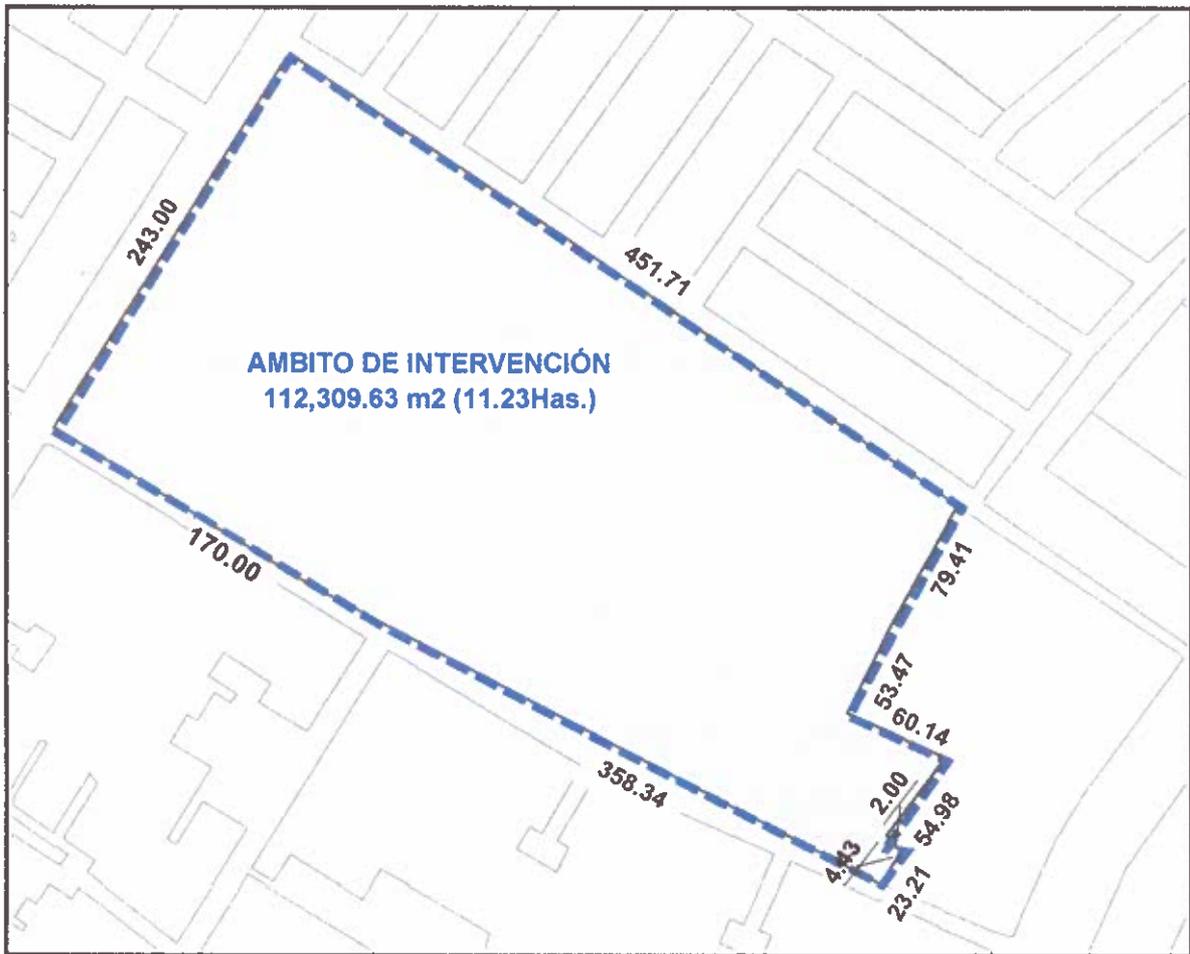


Fuente: Registros Públicos

En consecuencia, el presente estudio, se desarrollará sobre una extensión total de 112,309.63 m2 (11.23 Has.).

RUBEN RENZO
LOZADA DE GREGORI
ARQUITECTO CAP 016468
2021
CAP-RL 8873

Imagen 16. Áreas y Medidas Perimétricas del Ámbito de Intervención



Fuente: Registros Públicos

4.3 Titularidad

De acuerdo al análisis de las **Partidas Registrales N° 43202936 y N° 43202952**, desarrollado en el ítem 2 del presente PLAN, se describe como **titular registral** de los predios que forman parte del área de intervención, a la empresa **INMOBILIARIA BAIRIKI S.A.C.**



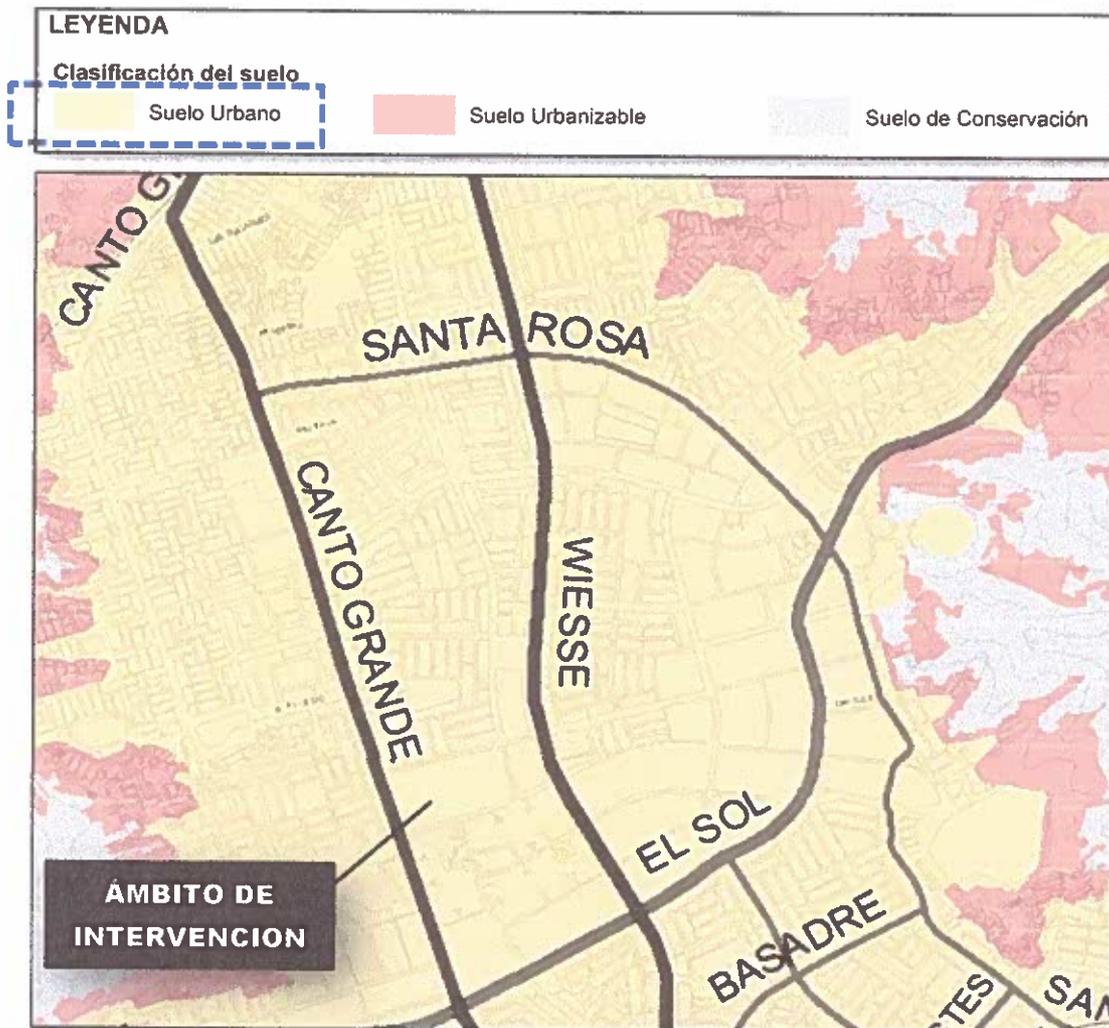
5 DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN Y SU ENTORNO

5.1 Instrumentos Normativos Vigentes

5.1.1 Clasificación de Suelo

El **ámbito de intervención**, conforme lo establecido en la **Ordenanza N° 2499-MML**, "Ordenanza que Aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040, **PLANMET 2040**", se encuentra ubicada dentro de la clasificación de SUELO URBANO, tipo de suelo, destinado para los usos urbanos de la ciudad, dentro de los Instrumentos de Planificación Urbana.

Imagen 17. Clasificación de Suelo del Ámbito de Intervención



Fuente: Ordenanza N° 2499-MML

RUBEN BENZO
LOZADA DE GREGORI
ARQUITECTO CAP 016458

CD 152187
CAP-RL 8573

43

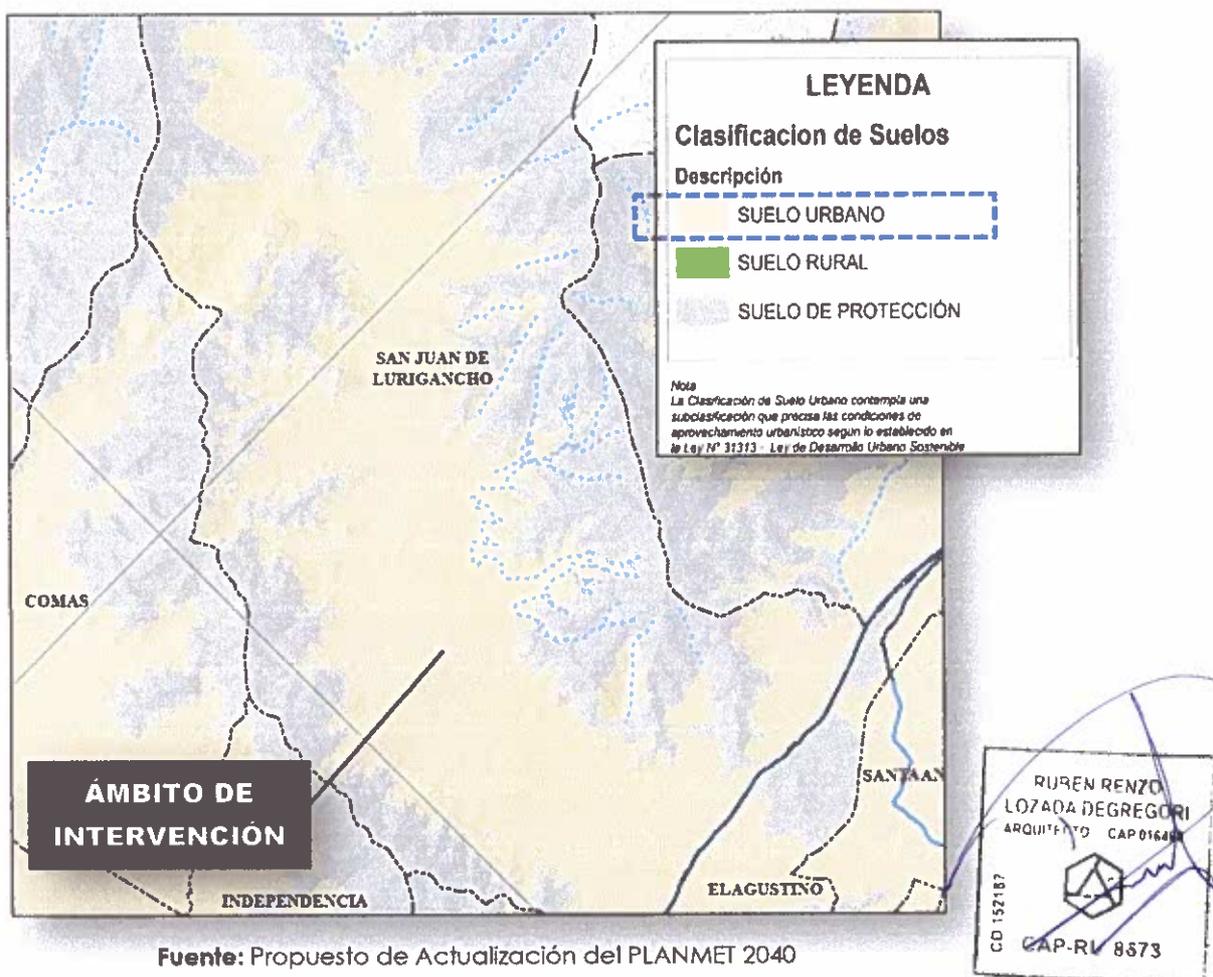
Asimismo, el PLANMET 2040 aprueba los planos de Clasificación de Suelo (PG-5.1.1.) y Subclasificación del Suelo (PG-5.1.1.1), observándose que, los predios materia de análisis que forman parte del ámbito de intervención, se encuentran ubicados dentro de la clasificación de SUELO URBANO con la subclasificación de suelo **-CONSOLIDADO - tipo de suelo donde se pueden realizar Planes Específicos, de acuerdo con el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, conforme el siguiente párrafo:**

“Artículo 20.- Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

3. Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios:

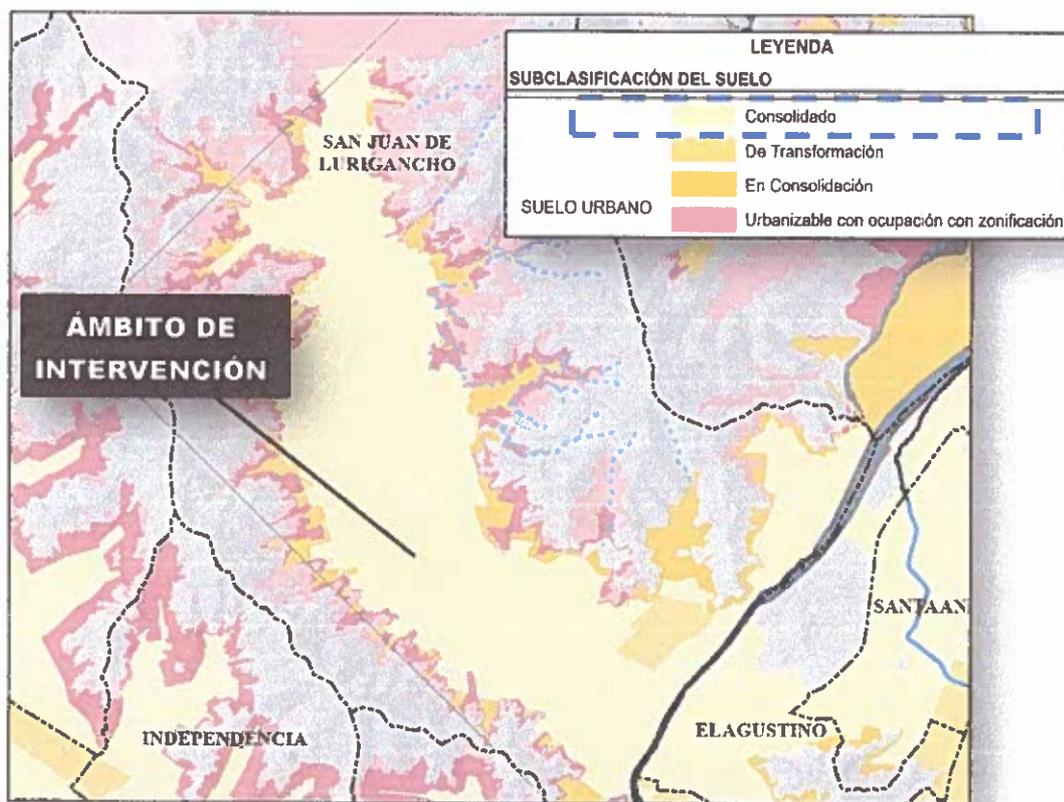
a) El Plan Específico - PE: Para sectores que ameritan un tratamiento integral especial identificados en los Instrumentos de Planificación Urbana, y que se encuentran dentro del **suelo urbano categorizado como suelo consolidado, suelo urbano de transformación, suelo urbano en consolidación, y suelo urbanizable, así como del suelo de protección, de ser el caso”.**

Imagen 18. Clasificación de Suelo del Ámbito de Intervención (Actualizada)



Fuente: Propuesto de Actualización del PLANMET 2040

Imagen 19. Subclasificación del Ámbito de Intervención (Actualizada)



Fuente: Propuesto de Actualización del PLANMET 2040

5.1.2 Zonificación y Usos Permitidos

5.1.2.1 Antecedentes de Planificación Urbana

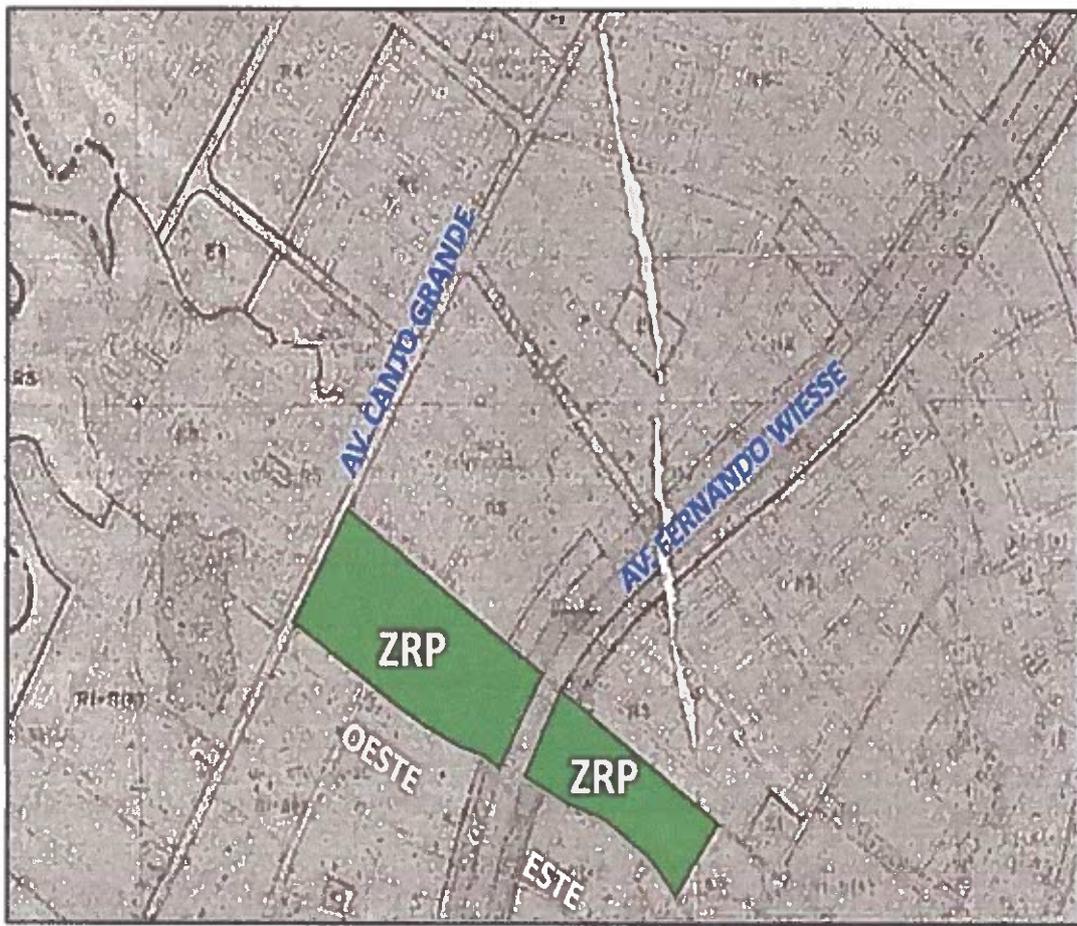
En el tiempo, los predios que forman parte del ámbito de intervención, han ido presentando una transformación en el uso del suelo tomando en cuenta el crecimiento urbanístico del distrito en este sector de la ciudad y la planificación urbana planteada por los gobiernos de turno; en ese sentido, hemos advertido que desde el año 1980, mediante la *Resolución Suprema N° 0038-80-VC-6400*, se dispuso calificar como Zona de Recreación Pública – ZRP, a los terrenos ubicados a ambos lados de la Av. Wiese, conforme se muestra en la siguiente imagen:

RUFEN RENZO
 LOZADA DEGREGORI
 ARQUITECTO CAP 016468

CD 15211

CAP-RL 8673

Imagen 20. Zonificación del año 1980



Fuente: Plano que forma parte de la R.M. N° 0038-80-VC-6400

Por otro lado, si bien en el año 1969, con el *Decreto Supremo N° 032/69-VI* se identificaron y declararon grandes áreas urbanas de Lima Metropolitana como Parques Zonales, este no considero la declaración del Parque Zonal 14-A; es recién en el año 1986 que se declararon como "Parque Zonal 14-A" a ambas áreas (Este y Oeste) calificadas como Zona de Recreación Pública – ZRP;

RUBEN RENZO
LOZADA DEGRÉGORI
ARQUITECTO AP 016488

CD 152167
CAP-RL 8573

46

Imagen 21. Zonificación del año 1986



Fuente: Plano que forma parte del D.A. N° 059-MML

Posteriormente en fecha 10 de agosto de 1990, mediante la Resolución N° 335-90-MML-AM-SMDU, con el cual se aprueba el Reajuste de Zonificación, debido a la ocupación existente, por la inacción de los gobiernos de turno, asignan al área Este la zonificación Residencial – R4, reduciendo con ello el área destinada al Parque Zonal 14-A que sólo será para el área Oeste

RUBEN RENZO
LOZADA DE GREGORI
ARQUITECTO CAP 016488
CD 152187
CAP-RL 8373
47

Imagen 22. Zonificación del año 1990



Fuente: Plano que forma parte de la Resol. N° 335-90-MML-AM-SMDU

Zonificación que se ha mantenido en la Ordenanza N° 1081-MML de fecha 07 de octubre de 2007, sin que el Servicio de Parques de Lima SERPAR-LIMA, órgano competente de la administración de los Parques Zonales de Lima Metropolitana, inicie las acciones correspondientes para materializar dicha calificación.

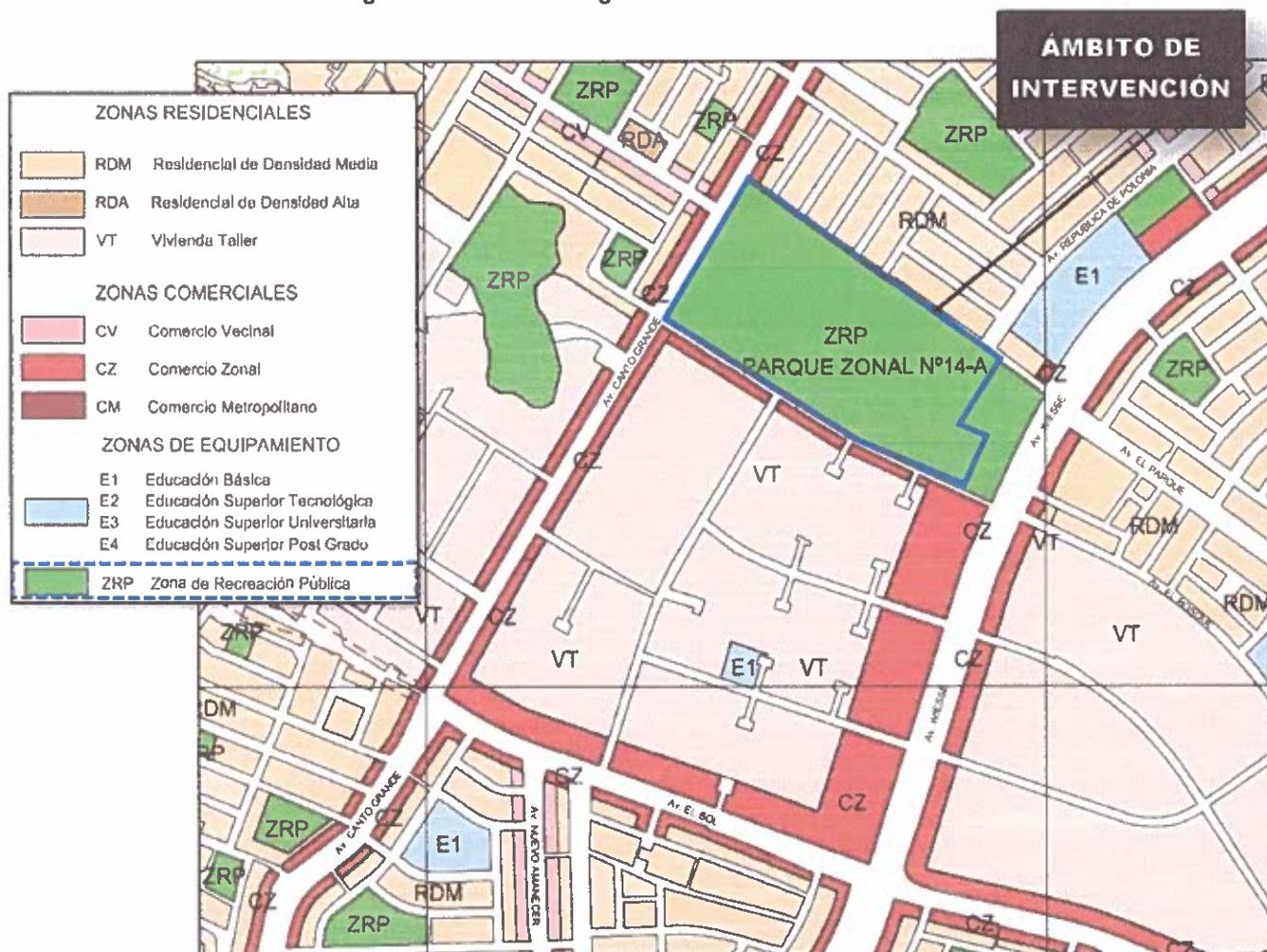
5.1.2.2 Zonificación Vigente

El ámbito de intervención, hasta la fecha se encuentra calificada con zonificación “Zona de Recreación Pública - ZRP” (Parque Zonal N° 14-A), dentro del Área de Tratamiento Normativo I, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 1081-



MML "Ordenanza que Aprueba El Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo del Distrito de San Juan de Lurigancho, que forma parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana" y su modificatorias, como se muestra en la siguiente imagen:

Imagen 23. Zonificación vigente del Ámbito de Intervención



Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación, Ord. N° 1081-MML

Como se puede apreciar, en la imagen precedente, del Plano de Zonificación vigente y aprobado desde octubre del 2007 por la Ordenanza N° 1081-MML, la zonificación del entorno al ámbito de intervención ha tenido un crecimiento predominantemente residencial **determinándose el desarrollo comercial**



principalmente sobre los ejes viales de la Av. Canto Grande y Av. Fernando Wiese y Av. El Sol, calificado con zonificación Comercial Zonal – CZ.

De conformidad con el Inciso 9, Numeral 117.3, Artículo 117 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, las actividades permitidas para predios calificados como "Zona de Reglamentación Pública (ZRP)" son las siguientes:

"Zona de Recreación Publica (ZRP): Área ubicada en suelo urbano y/o de protección **destinada a actividades recreativas actividad y/o pasivas como: Plazas, parques, juegos infantiles y similares."**

Además, el Artículo 8°, Numeral 1, Inciso), de la Ordenanza N° 1852-MML, Ordenanza para la Conservación y Gestión de Áreas Verdes en la Provincia de Lima.

"Parque Zonales. - Son las áreas verdes de una extensión significativa cuyo radio de servicio es superior al de un distrito, destinadas a satisfacer necesidades de recreación activa y pasiva de una zona metropolitana, así como proveer servicios ambientales, y pueden contar con instalaciones e infraestructura como juegos infantiles, locales de espectáculos, centros de deporte, centros culturales, zonas de campamento, entre otras.

Sin embargo, a lo largo de los años la inacción de los Gobiernos Provinciales y Distritales **no ha permitido el desarrollo de ningún proyecto recreacional**, que haya permitido la consolidación de este sector de la ciudad como Zona de Recreación Publica ni como Parque Zonal 14-A; por otro lado, en ningún momento Municipalidad Metropolitana de Lima inició alguna acción que



50

podiera cambiar la condición de propiedad privada a los predios que forman parte del ámbito de intervención.

Asimismo, esta inacción se refleja en el **Informe N° 019-2018/SERPAR/SG/SGEP/LRCH**, de fecha 13/06/2018, emitido por el Servicio de Parques de Lima – SERPAR LIMA, la cual señala que el ámbito de intervención calificada como Parque Zonal 14-A, **no se encuentra en la relación de Parques Zonales que administra dicha entidad y que tampoco están dentro de los planes de desarrollo del SERPAR LIMA**, excediendo los plazos máximos (10 años), establecido por Ley, para la ejecución de los planes urbanos.

5.1.3 Sistema Vial

El ámbito de intervención se encuentra circunscrita por las **vías del Sistema Vial Metropolitano de Lima Metropolitana denominadas Av. Canto Grande y Av. Fernando Wiesse, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 2343-MML y sus modificatorias, y por dos vías locales denominadas Av. Del Parque y Av. El Bosque.**



Imagen 24. Vías circunscritas al Ámbito de Intervención



Fuente: Imagen Satelital, Google Earth y Ordenanza N° 2343-MML

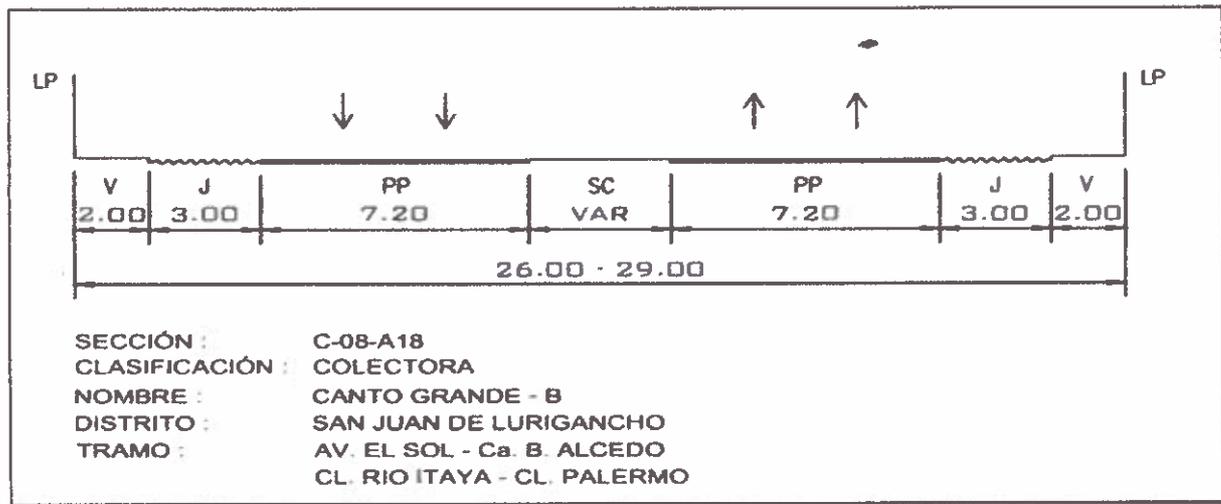
Respecto a las vías metropolitanas antes descritas tenemos:

- **La Av. Canto Grande**, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 2343-MML, se encuentra clasificada como **Vía Colectora denominada Canto Grande – B, de sección C-08-A18** de 26.00 – 29.00 ml. en los tramos: Av. El Sol – Ca. B. Alcedo y Cl. Río Itaya – Cl. Palermo.

Conforme lo establecido en la Ordenanza N° 341-MML, sobre la definición de Vías Colectoras indica que: *“Son aquellas vías que tiene por función llevar el tránsito desde un sector urbano hacia las vías Arteriales y/o vías Expresas. Sirven por ello también a una buena proporción de tránsito de paso”.*



Imagen 25. Sección Vial de Canto Grande - B

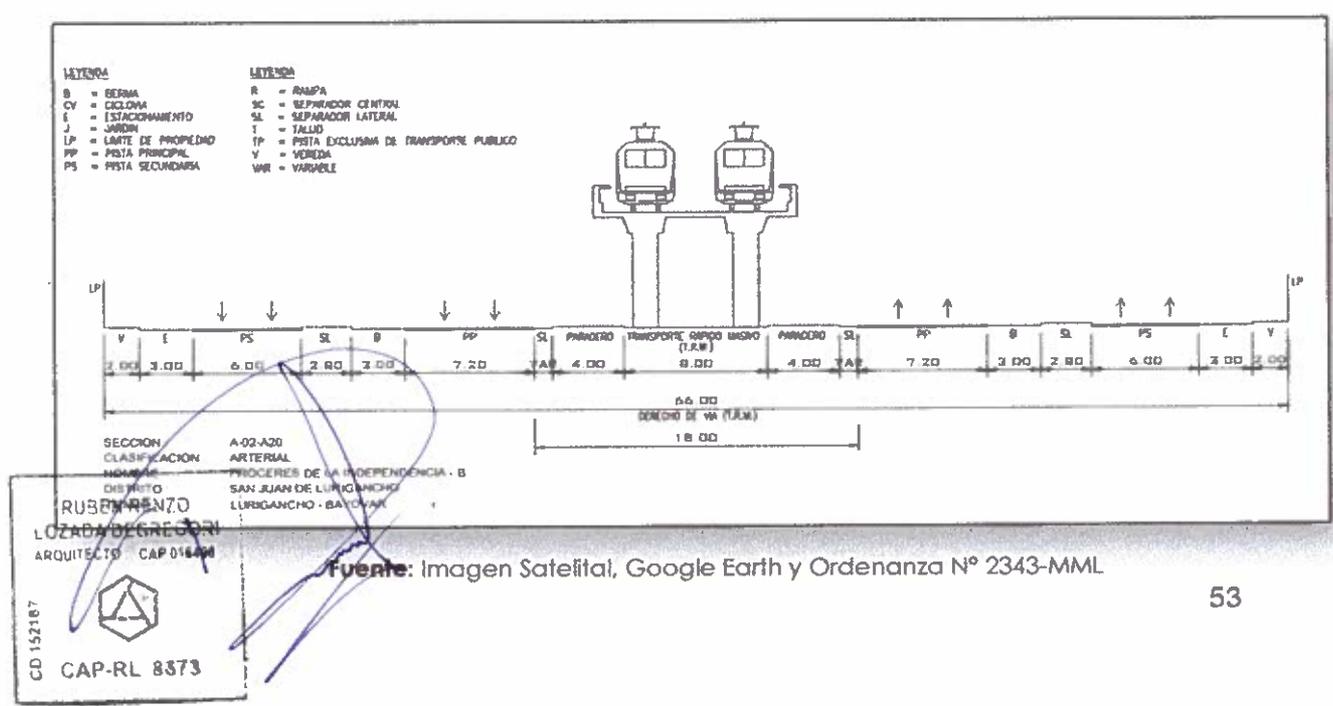


Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación - IMP

- **La Av. Fernando Wiesse**, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 2343-MML, esta vía se encuentra clasificada como **Vía Arterial denominada Próceres de la Independencia - B, de sección A-02-A20** de 66.00 ml. en el tramo: Lurigancho – Bayovar.

Conforme lo establecido en la Ordenanza N° 341-MML, sobre la definición de Vías Arteriales indica que: "Son aquellas vías que también llevan apreciables volúmenes de tránsito entre áreas principales de generación de tránsito y a velocidades medias de circulación."

Imagen 26. Sección Vial de Proceres de la Independencia - B



En ese sentido, las vías metropolitanas que circunscriben al predio están consideradas como ejes articuladores del distrito de San Juan de Lurigancho, ya que su función principal es la de articular transversal y longitudinalmente con los anillos viales del ámbito urbano de esta parte de la ciudad, conectando el ámbito de intervención con otros distritos aledaños de la ciudad de Lima.

Asimismo, respecto a las vías locales denominadas Av. Del Parque y Av. El Bosque, colindantes al ámbito de intervención, presentan buen servicio vial y se encuentran integradas vialmente a la trama urbana existente, con salida inmediata a las vías metropolitanas Av. Canto Grande y Fernando Wiese.

En ese sentido, encontrándose el ámbito de intervención del Plan Específico, articulada a su entorno urbano existente, es que resulta es factible desarrollar usos diferentes al asignado desde 1980 como Zona de Recreación Pública – ZRP y posteriormente en el año 1986 como Parque Zonal – ZRP-PZ 14A, sin alterar el crecimiento urbano ordenado de este sector del distrito de San Juan de Lurigancho.

5.2 Caracterización Socio – Económica

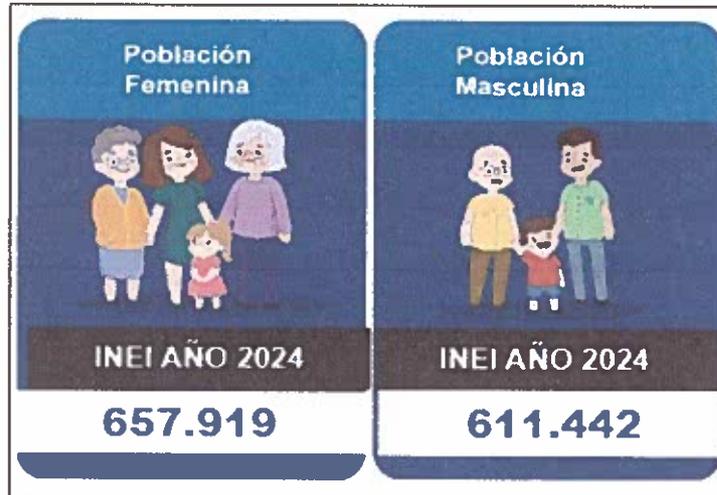
5.2.1 Población

El Repositorio Único Nacional de Información en Salud – REUNIS, del Ministerio de Salud, disponible en la página web del citado ministerio, informa que al año 2024, el distrito de San Juan de Lurigancho contará con una población total de 1'269,361 habitantes, lo cual representará el 12.3% de la población de Lima Metropolitana, por lo que este distrito, seguirá siendo el más poblado de Lima, según datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI al 2024.



Por otro lado, del total de la población del distrito de San Juan de Lurigancho, 657,919 (51.83%) corresponden a la población femenina y 611,442 (48.17%) corresponden a la población masculina.

Imagen 27. Población del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2023



Fuente: Repositorio Único Nacional de Información en Salud - REUNIS

En ese sentido, debido a que el aumento de la población urbana del distrito San Juan de Lurigancho ha generado un crecimiento urbano desordenado, se propone, el presente Plan Específico, con la finalidad, de organizar la ocupación y el uso del suelo del ámbito de intervención, constituido por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Ca. El Parque, que permitirá impulsar el desarrollo ordenado y sostenible en esta parte de la ciudad.

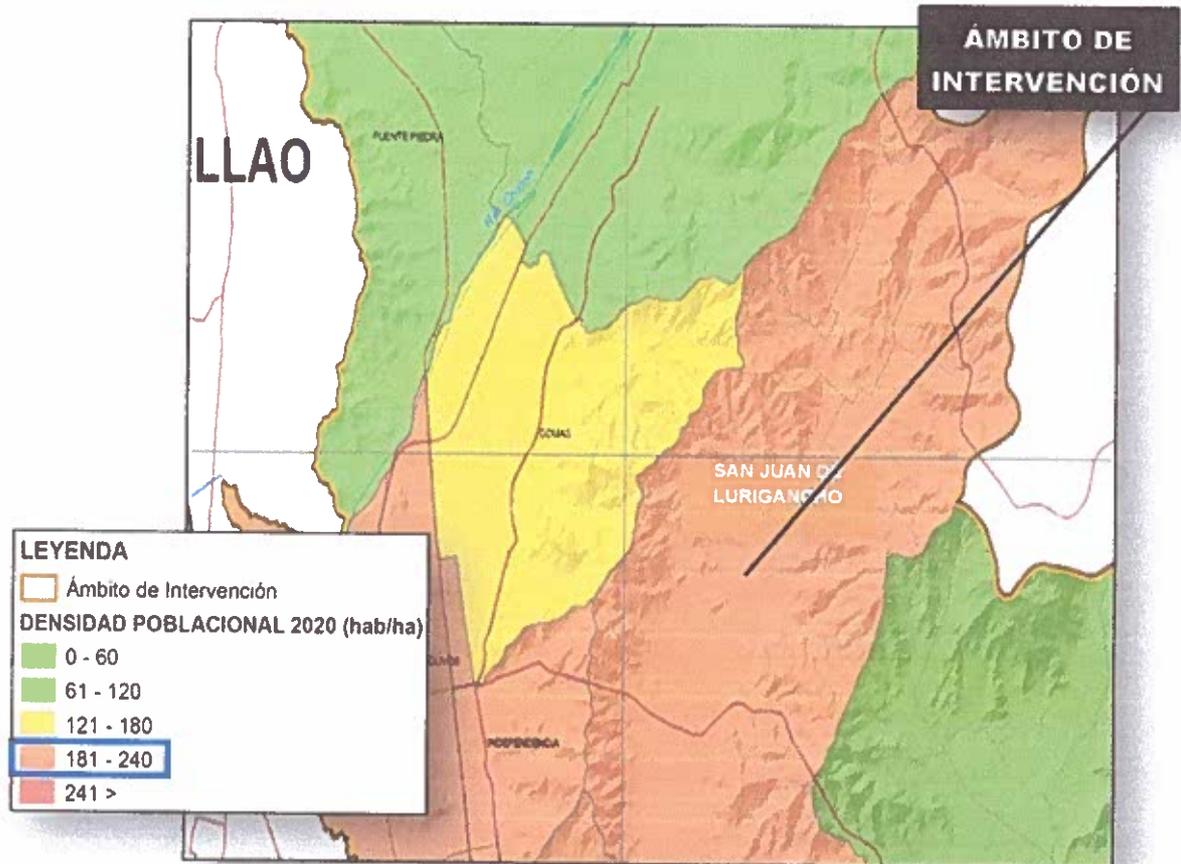
5.2.2 Densidad poblacional

De acuerdo con la información obtenida del Mapa de Densidad Poblacional de la etapa de diagnóstico del PLANMET 2040, se observa, que la densidad poblacional al año 2020, del ámbito de intervención y su entorno inmediato, oscila entre 181 hasta 240 hab/ha., registrando el distrito de San Juan de Lurigancho una de las más altas tasas de



densidad poblacional de la ciudad de Lima, lo que representa una oportunidad de desarrollo de negocios, que permita a empresas diversas, invertir en este distrito y mejorar la calidad urbanística de la zona, siendo posible el desarrollo de la propuesta planteada.

Imagen 28. Densidad Poblacional del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2020



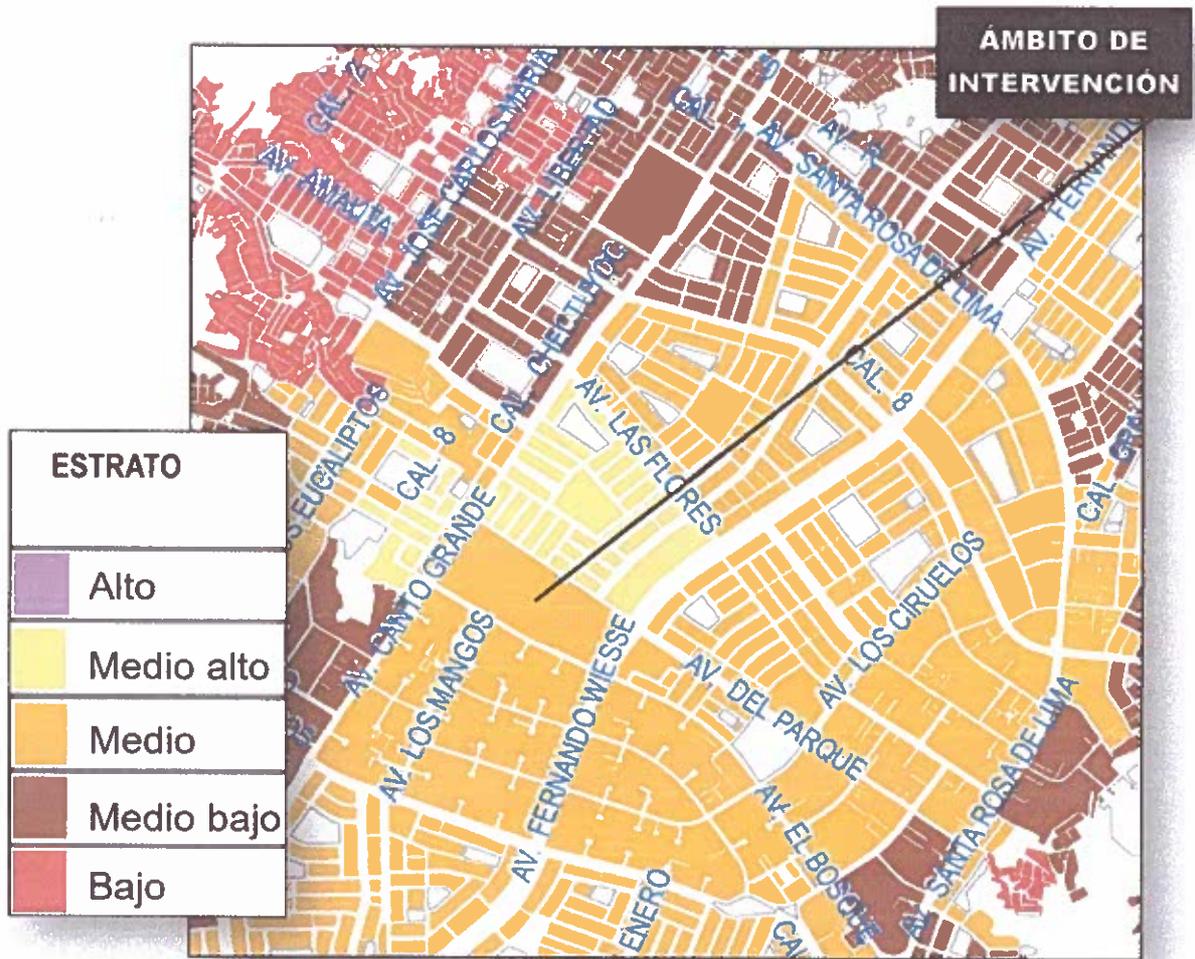
Fuente: Plano de Diagnostico – PLANMET 2040

5.2.3 Estrato Socio – Económico

De acuerdo con la estadística más reciente obtenida del Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI del año 2020, los estratos socioeconómicos de la población residente, en el entorno inmediato al ámbito de intervención predominante, son: bajo, medio bajo y medio. Esta situación podría revertirse si se impulsan las actividades comerciales formales, generando puestos de trabajo para la población residente del distrito.

RUIREN RENZO
 LOZADA DE GREGORIO
 ARQUITECTO CAP 014668
 56
 CD 152167
 CAP-RL 8573

Imagen 29. Estrato Socio – Económico del Distrito de San Juan de Lurigancho al Año 2020



Fuente: Plano de Diagnostico – PLANMET 2040

5.3 Caracterización Físico – Territorial

5.3.1 Usos Actuales del Suelo del Ámbito de Intervención

Del levantamiento de información, sobre los usos de suelo del ámbito de intervención, se ha identificado, que gran parte de esta área se encuentra cercada y no viene siendo ocupada ni cuenta con área verde alguna.

Cabe indicar que existen ocupaciones como: la Iglesia Inmaculada Concepción, el Puesto de Salud Medalla Milagrosa, Los bomberos de Canto Grande y dos locales de terceros, los cuales serán considerados

RUBEN RENZO
LOZADA DE GREGORI
ARQUITECTO CAP 915468

CD 152187
CAP-RL 8573

en el desarrollo del proyecto a ejecutarse en el momento que se cuente con las normas urbanísticas aprobadas mediante el presente Plan Especifico que permita su formalización.

Imagen 30. Usos de Suelo del Ámbito de Intervención



Fuente: Propia, Google Earth

RUIRENTO
 LOZADA GREGORI
 ARQUITECTO CAP 015468
 CD 152187
 CAP-RL 8575

58

Imagen 31. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Bosque



Fuente: Propia

RUBEN RENZO
LOZADA DE GREGORI
ARQUITECTO CAP 015.68
CD 152187
CAP-RL 8573

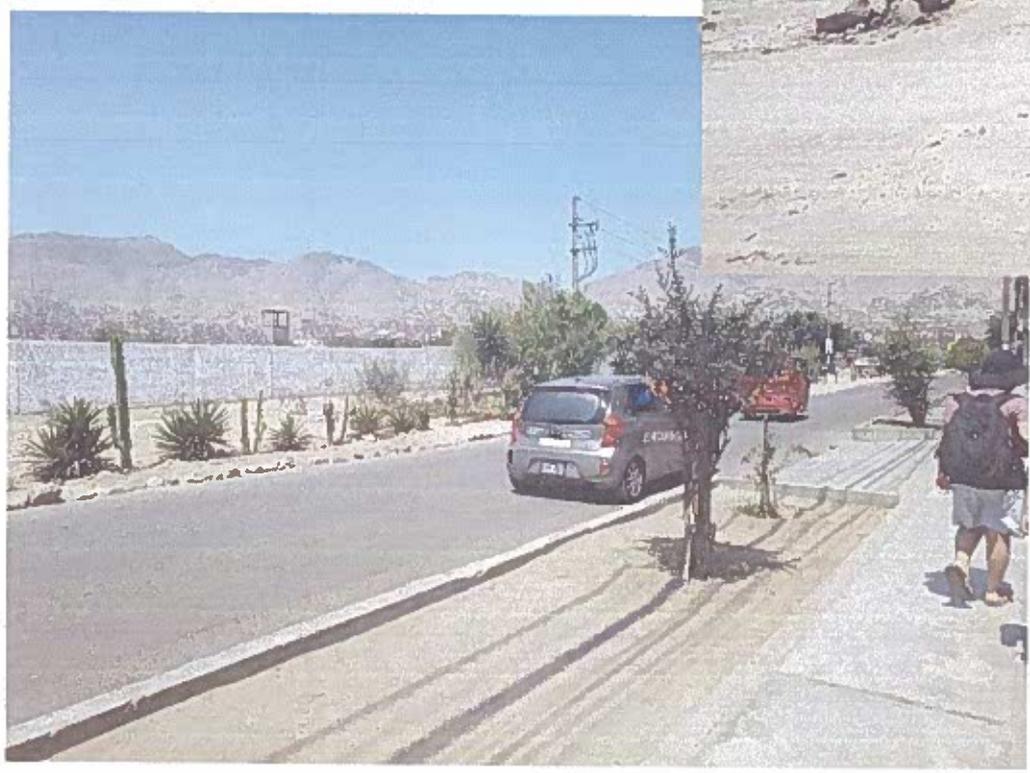
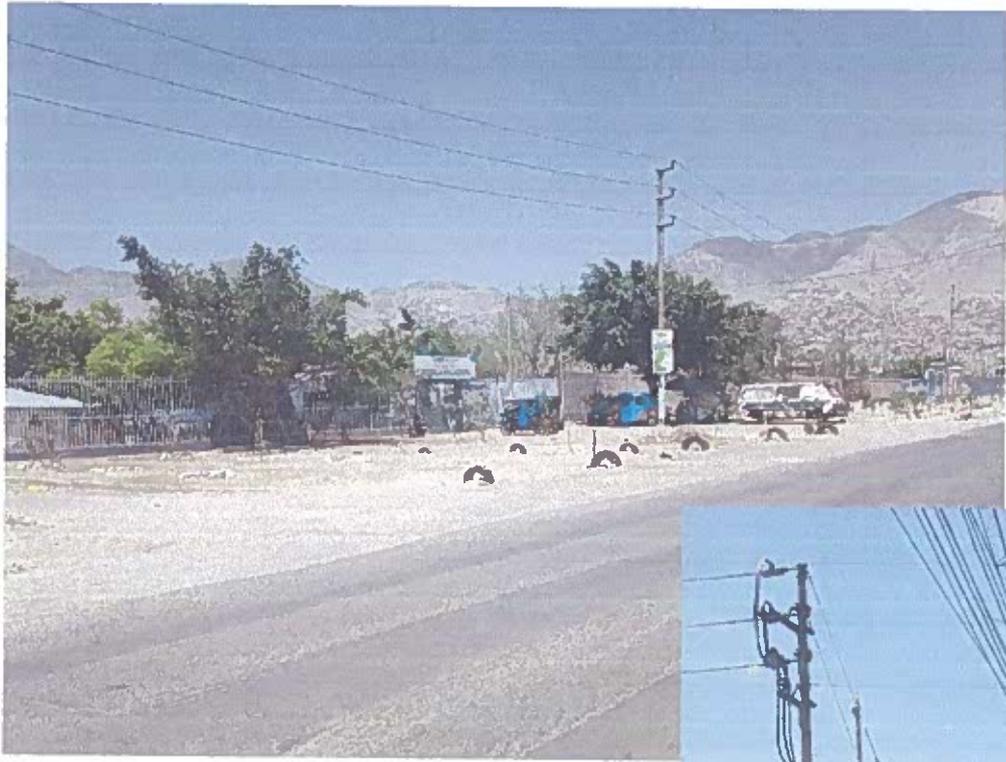
Imagen 32. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Bosque



Fuente: Propia

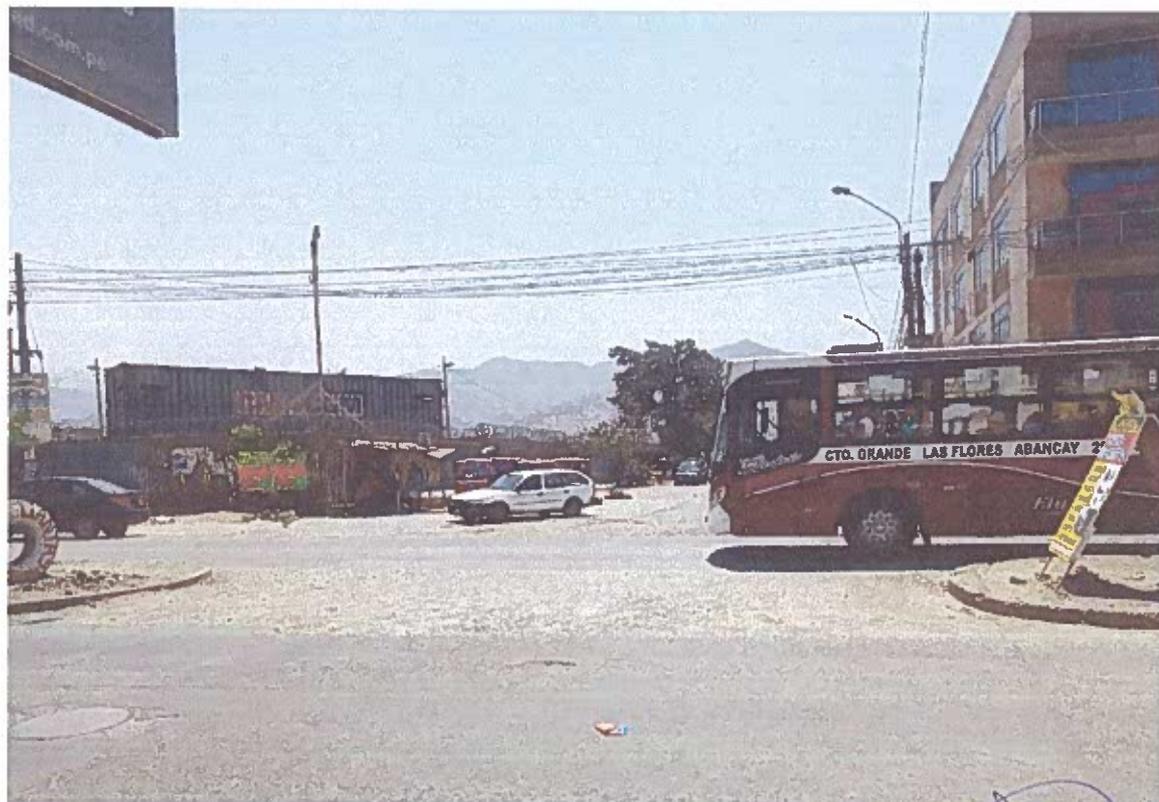
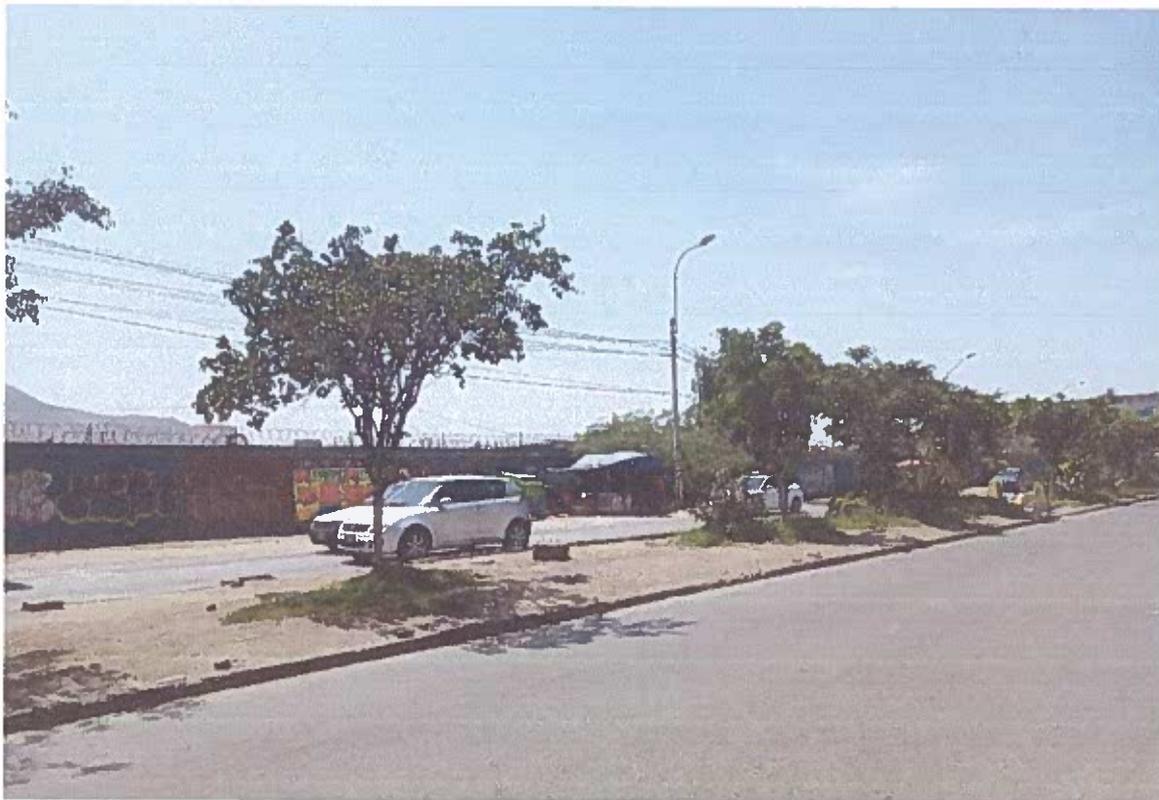
RUBEN RENZO
LOZATA DEGRASSI
ARQUITECTO CAP 05468
CD 15487
CAP-RL 8573

Imagen 33. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. El Parque



Fuente: Propia

Imagen 34. Fachada del Ámbito de Intervención frente a la Av. Canto Grande



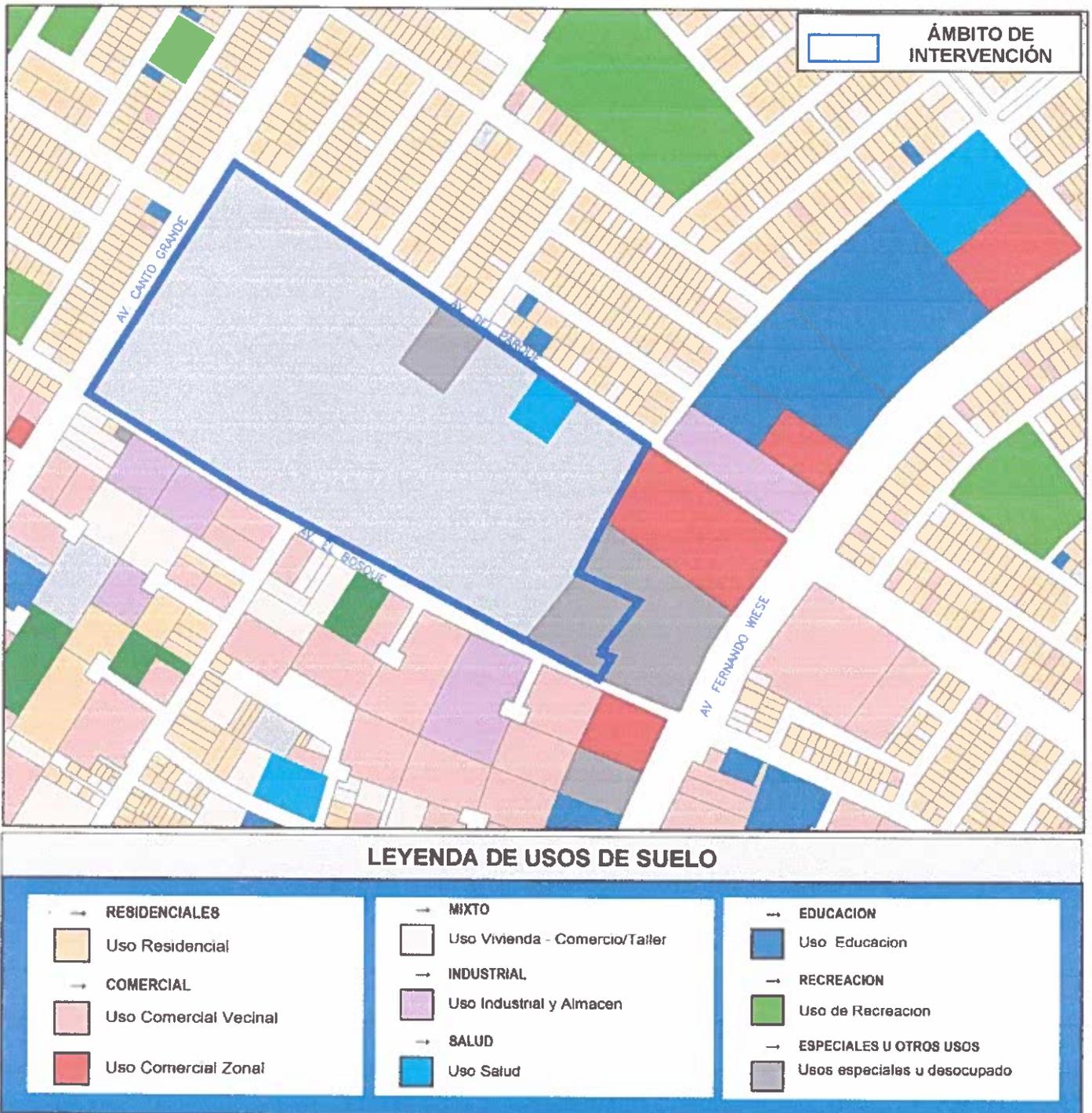
Fuente: Propia

WILBER RENTO
LOZADA DE GREGORI
ARQUITECTO CAP 016488
CD 15218
CAP-RL 8573

5.3.2 Usos Actuales del Suelo del Entorno Inmediato

En el entorno inmediato al ámbito de intervención, se vienen desarrollando actividades Residenciales, Comerciales, Industriales y de Almacenes, así como actividades de recreación activa, **predominando en este sector el uso de suelo comercial y residencial**, como se muestra en el siguiente gráfico:

Imagen 35. Usos de Suelo del Ámbito de Intervención



Fuente: Propia

Imagen 38. Vista de las actividades residenciales frente a la Calle Simón Bolívar



Fuente: Propia

Imagen 39. Vista de las actividades residenciales frente a la Calle San Martín

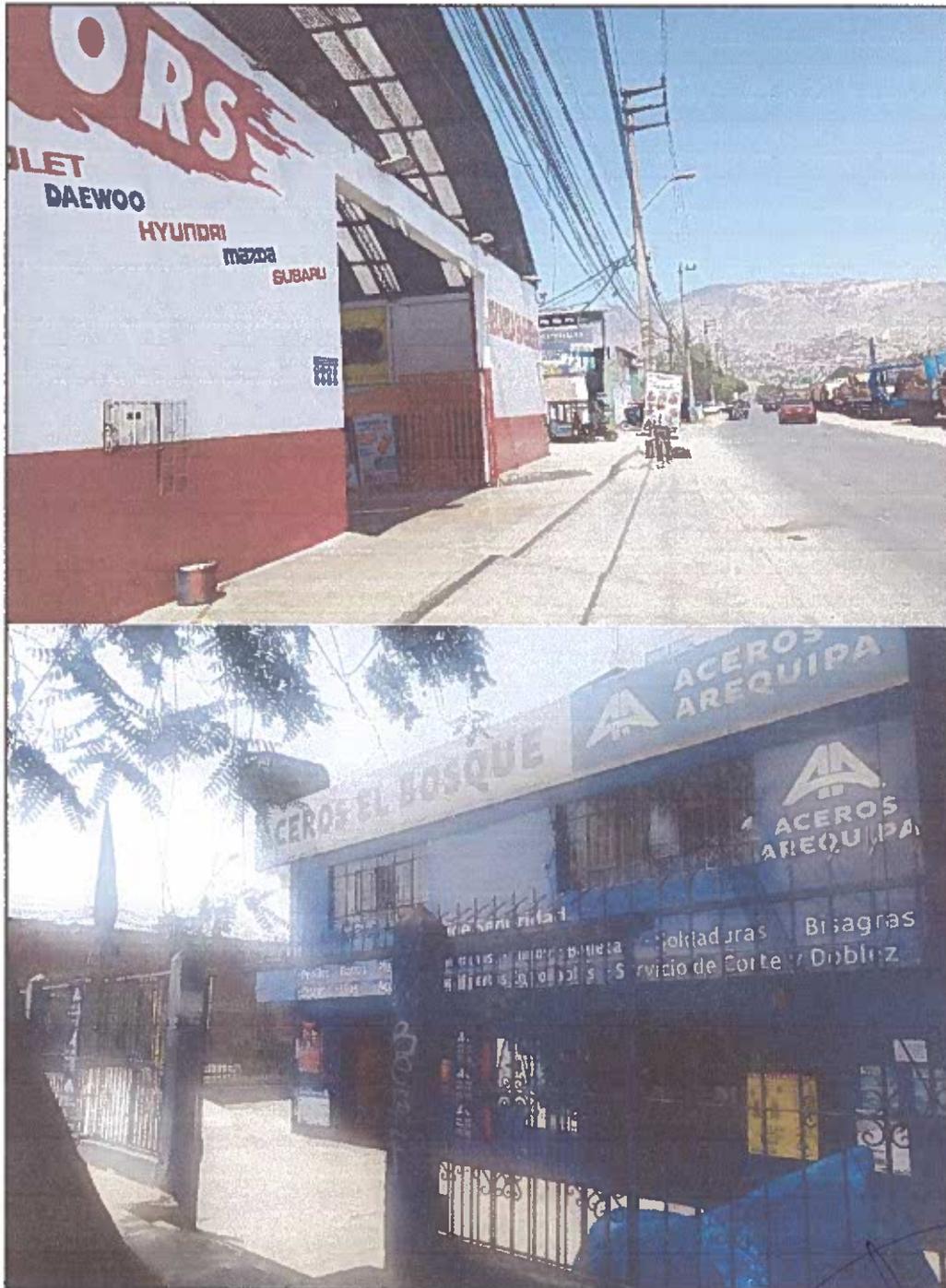


Fuente: Propia

RUBEN RENZO
LOZADA GREGORI
ARQUITECTO CAP 916368
CO 152187
CAP-RL 8573

- En el uso comercial, existen actividades comerciales y de servicios, destinadas a: Lavado de Autos, Ferreterías, Venta de Vidrios, Venta de Artículos para el Hogar, Tiendas de Autoservicios, Bodegas, Restaurantes, Peluquerías, Panadería, Pastelería, Lavandería, Grifos, Farmacias y oficinas.

Imagen 40. Vista de las actividades comerciales frente a la Av. El Bosque



Fuente: Propia

RUBEN RENZO
LOZANO DE GREGORI
ARQUITECTO CAP 015468
CO 152187
CAP-RL 8573

Imagen 41. Vista de las actividades comerciales frente a la Av. Canto Grande



Fuente: Propia

QUINRENTO
LOZADA GREGORI
ARQUITECTO CAP 15468
CD 152187
CAP-RL 8573

Imagen 42. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. El Bosque con Av. Próceres de la Independencia



Fuente: Propia

RIVERENZO
LOZADA GREGORI
ARQUITECTOS CAP 01468



CD 152187
CAP-RL 8573

Imagen 43. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. Del Parque con Av. Fernando Wiesse



Fuente: Propia

Imagen 44. Vista de las actividades comerciales en la esquina de la Av. Fernando Wiesse con Av. Las Flores



Fuente: Propia

RUBEN RENZO
LOZADA DEGRADORI
ARQUITECTO CAP 01468
CD 152187
CAP-RL 8573

- **En el uso industrial**, existen establecimiento generalmente destinado a fábricas y grandes almacenes, dedicados a la obtención y transformación de las materias primas, así como a su envasado, almacenaje, transporte y distribución.

Imagen 45. Vista de las fachadas de los almacenes de chatarra frente a la Av. El Bosque



Fuente: Propia

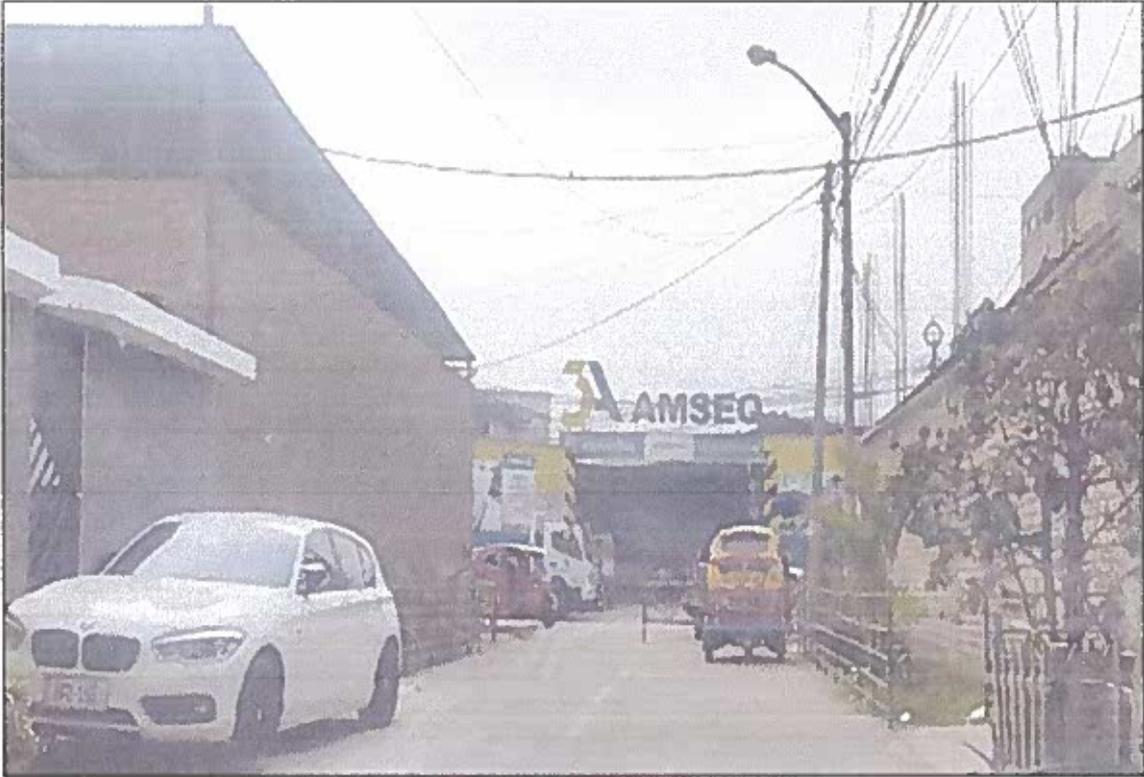
RUBEN RENO
LOZADA DE GREGORI
ARQUITECTO CAP 04368



CD 152187
CAP-RL 8573

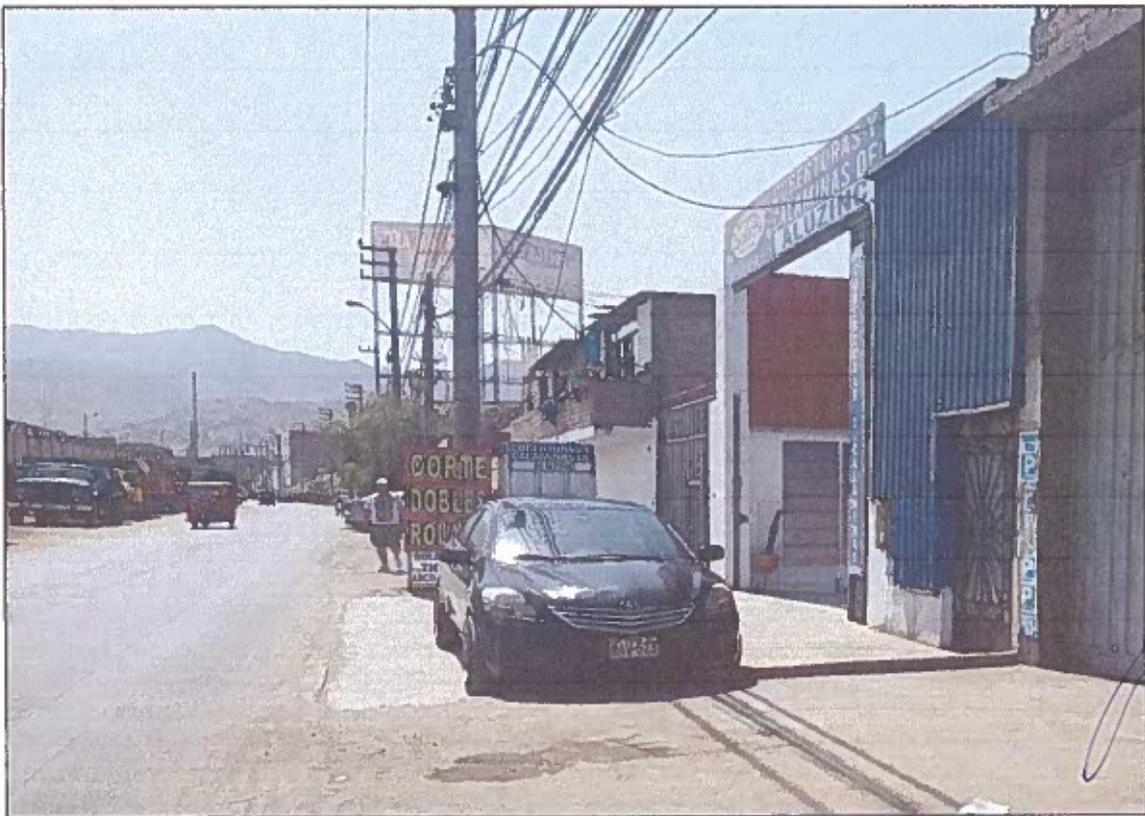
70

Imagen 46. Vista de la fachada de la distribuidora de acero frente a la Av. Los Mangos



Fuente: Propia

Imagen 47. Vista de distribuidora de acero frente a la Av. El Bosque

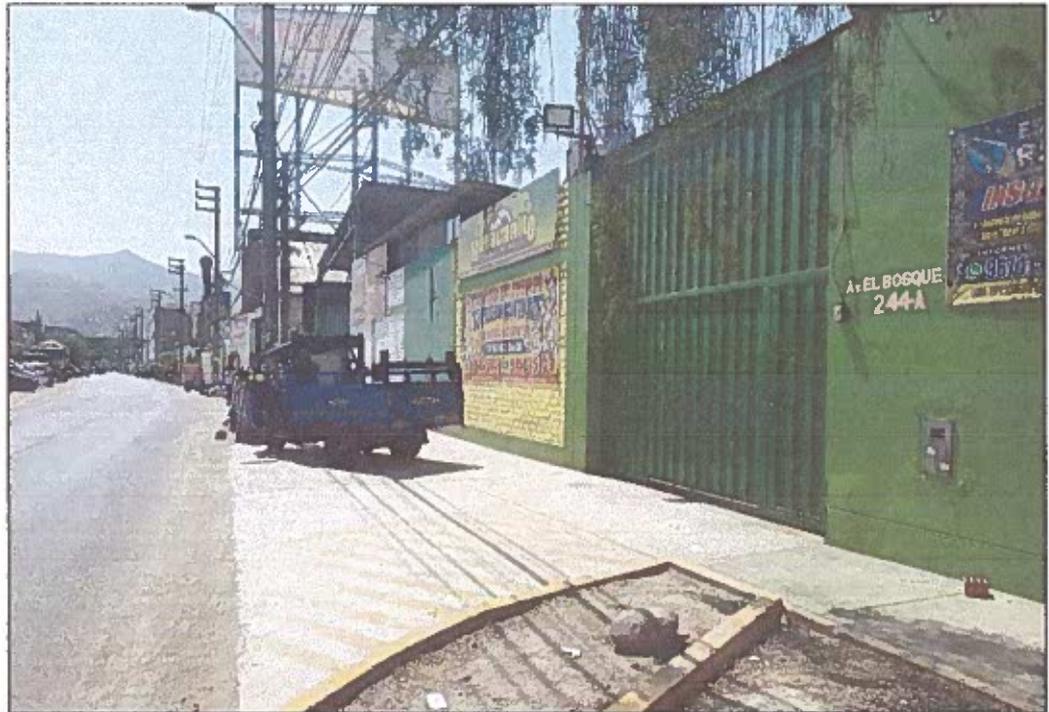


Fuente: Propia

RIUREN RENTC
NOZADA DEGRES
ARQUITECTOS CAPOTR
CAP-RL 8873

- En el uso recreación activa, existen establecimientos dedicados a canchas deportivas.

Imagen 48. Vista de la fachada de la Cancha Deportiva "Maracanito" frente a la Av. El Bosque



Fuente: Propia

Imagen 49. Vista de la Cancha Deportiva "Bella Durmiente" ubicada frente a la Av. Canto Grande



Fuente: Propia

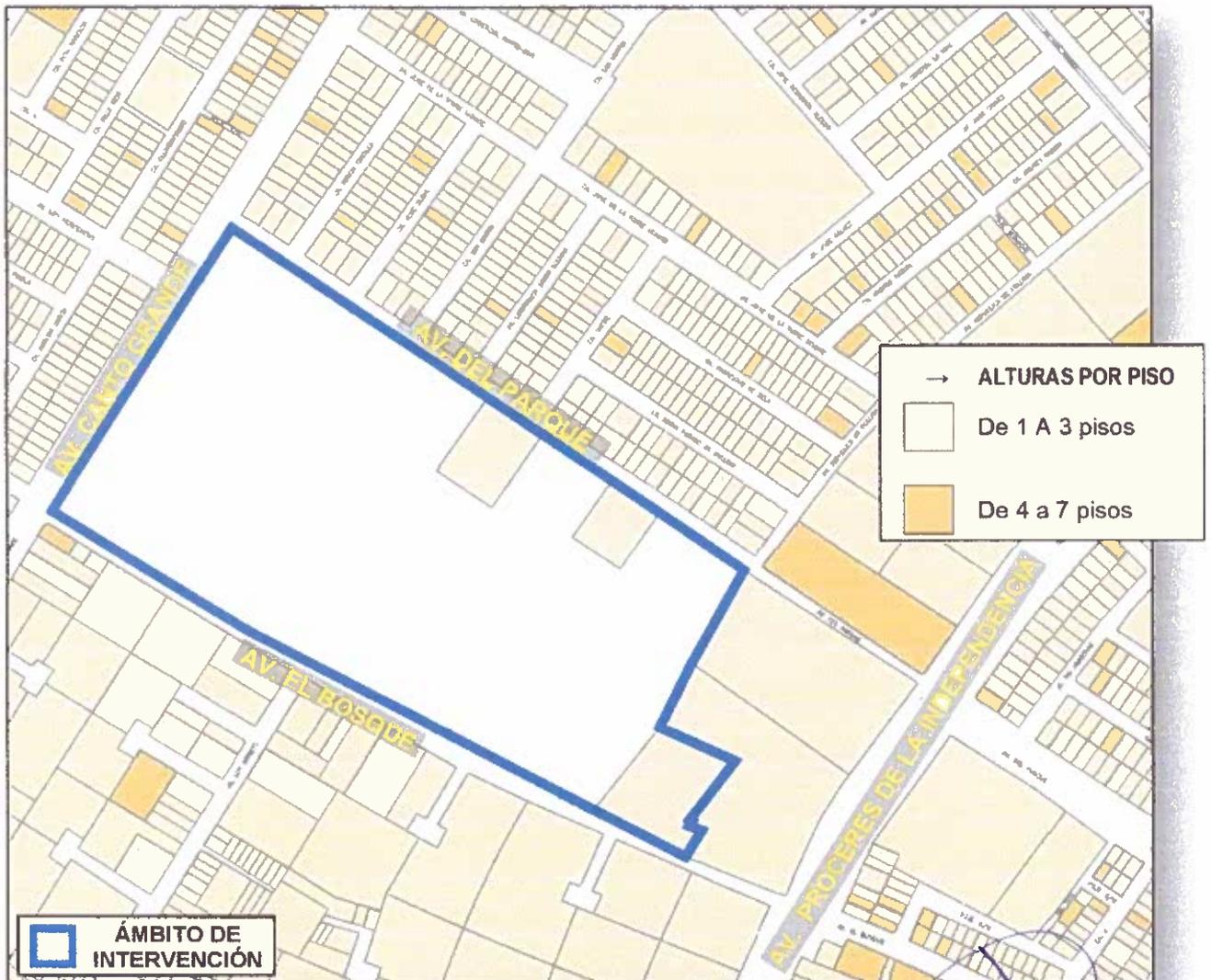


En ese sentido, al evidenciarse que el uso del suelo predominante del entorno inmediato al ámbito de intervención es Comercial y Residencial, resulta viable, el Plan Específico presentado, debido a que los usos propuestos de este Plan se integrarán a los usos existentes de este sector de San Juan de Lurigancho, con la finalidad de promover el uso eficiente del suelo y el desarrollo sostenible.

5.3.3 Alturas Existentes

Las alturas existentes colindante al ámbito de intervención, oscilan entre 1 a 7 pisos, por lo que, las actividades que se propondrán dentro del Plan Específico respetarán dichas alturas, manteniendo el perfil urbano existente.

Imagen 50. Alturas Existentes del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato



Fuente: Propia

RIJREN RENZO
LOZANATEGREGORI
ARQUITECTO CAP 14468



73

CAP-RL 8573

5.4 Equipamiento Urbano

5.4.1 Equipamiento Comercial

De la revisión del Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho (vigente), aprobado por la Ordenanza N° 1081-MML, y dada su gran extensión urbana, se ha identificado, que las actividades comerciales, se han venido desarrollando y planificando sobre los grandes ejes viales, cuyo trayecto comunican a gran parte del distrito, como son: la Av. Canto Grande / Av. Las Flores y la Av. Fernando Wiesse / Av. Próceres de la Independencia, principales ejes viales interdistritales del distrito de San Juan de Lurigancho y que presentan una calificación de Comercio Zonal – CZ.

Sin embargo, como se puede apreciar en toda la extensión del distrito de San Juan de Lurigancho, no existen polos comerciales que articulen y abastezcan adecuadamente a todo el distrito; por el contrario, existe un único sector, calificado con zonificación Comercio Metropolitano – CM (Equipamiento Comercial Metropolitano), ubicado a la entrada del distrito de San Juan de Lurigancho, el cual agrupa diferentes actividades institucionales, financieras, comerciales y/o servicios de mediana escala que se complementan entre sí para todo este distrito.

En tal sentido, consideramos que, dentro de la planificación urbana, estos polos comerciales constituyen un elemento clave en el ordenamiento territorial, cuyo objetivo es dotar a un sector de la población una centralidad para el consumo de servicios, abastecimiento, recreación, entre otros; dichas centralidades deben ser articuladas mediante ejes viales que permitan su interconexión.

En este esquema de planificación, el sector materia de evaluación podría constituir un polo comercial, articulado al existente, a través de los grandes ejes viales como la Av. Fernando Wiesse y Av. Canto Grande las cuales propiciarían una distribución de servicios, equipamientos y zonas de esparcimiento, que

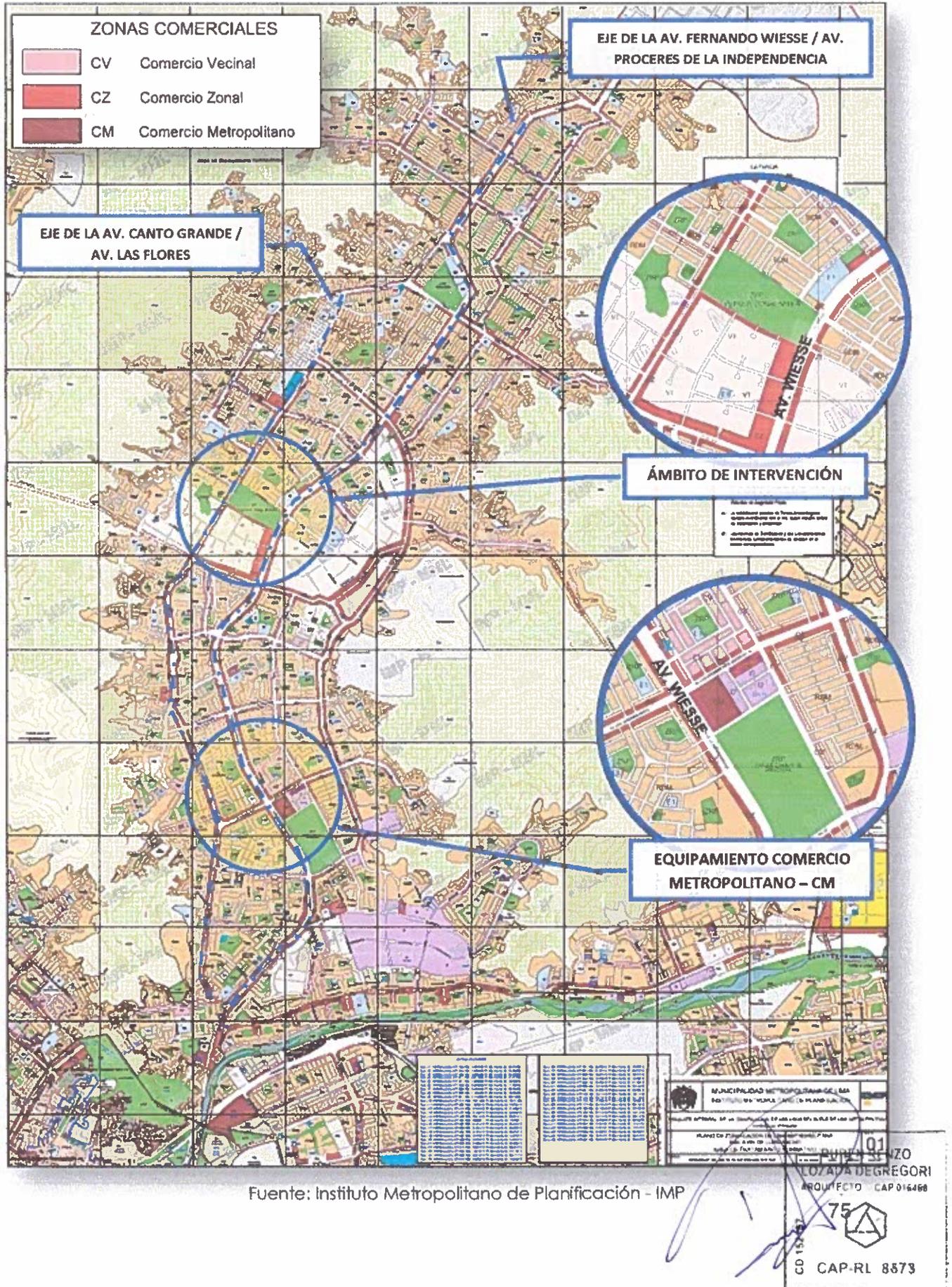
RUBEN RENZO
LOZADA DE GREGORI
ARQUITECTO CAP 016468

CD 132187
CAP-RL 8573

74

disminuyan los desplazamientos y optimicen la distribución territorial creando espacios de convivencia y servicios públicos accesibles a todos.

Imagen 51. Equipamiento Comercial del Entorno Inmediato del Ámbito de intervención



Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación - IMP

En ese sentido, si bien, sobre los ejes comerciales antes descritos se viene consolidando cierta actividad comercial a nivel local, la existencia de una centralidad comercial, calificada con zonificación Comercio Metropolitano – CM, resulta insuficiente para un distrito que concentra el mayor número de habitantes de Lima Metropolitana (1'225,092.00 hab). A ello, se debe considerar que, dada su configuración territorial, resultan poco accesible para un sector de su población a los equipamientos existentes en otros distritos.

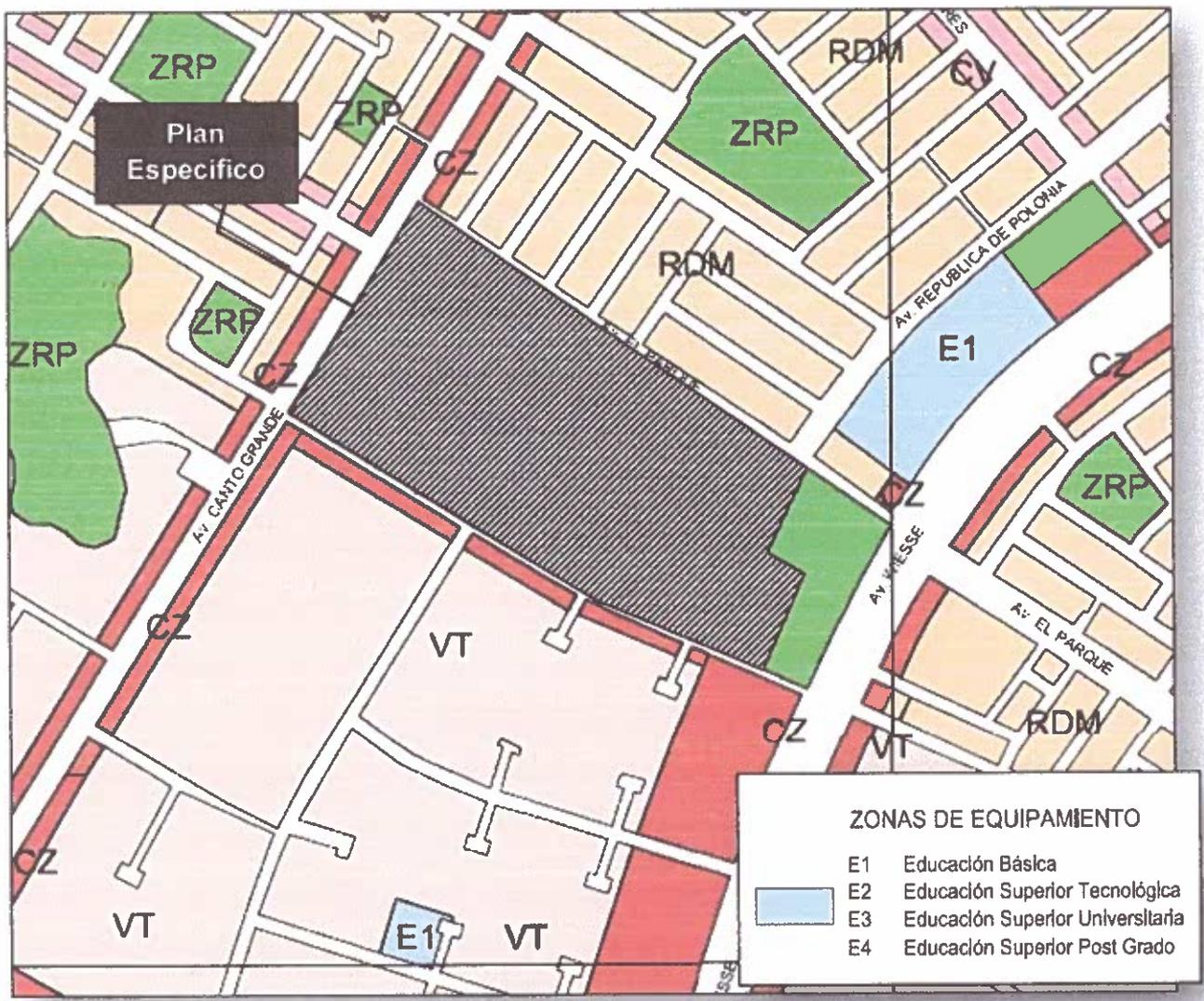
Finalmente, podemos precisar que, conforme a los resultados obtenidos en otros polos comerciales, la actividad comercial propiamente no sólo genera lugares de esparcimiento y de servicio para el ciudadano, sino también aumenta el valor del suelo, genera fuentes de trabajo y revaloriza el entorno inmediato promoviendo la seguridad, salubridad y desarrollo del distrito.

5.4.2 Equipamiento Educativo

En el Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho, vigente y aprobado por la Ordenanza N° 1081-MML, se aprecia, en el entorno inmediato al ámbito de intervención, como equipamiento educativo, a dos predios calificados como zonificación de Educación Básica – E1, tal como se muestra en la siguiente imagen:



Imagen 52. Equipamiento Educativo



Fuente: Ordenanza N° 1081-MML – Instituto Metropolitano de Planificación – IMP

De la revisión de las Normas de Infraestructura Educativa y el Manual para la Elaboración de los Planes de Desarrollo Metropolitano y Planes de Desarrollo Urbano en el marco de la reconstrucción con cambios aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS, se observa que las actividades incompatibles con la actividad educativa son: Velatorios y/o Cementerios, Plantas de Transferencia y Tratamiento de Residuos Sólidos, Rellenos Sanitarios y Rellenos de Seguridad,, los predios usados para disposición final de residuos sólidos, Hospitales, Plantas Envasador de Gas Licuado de petróleo, estaciones de Servicio y puesto de Venta de Combustibles (grifos), como se muestra en el siguiente cuadro:

RIJREN RENZO
 LOZADA DE GREGORI
 ARQUITECTO CAP 116468
 CO 132187
 CAP-RL 8573

Imagen 53. Ubicación y Compatibilidad de Uso

Ubicación y compatibilidad de uso		
N°	Incompatibilidad por cercanía	Dispositivo legal, alcances y comentarios
1	Velatorios y/o cementerios	DS N°003-94-SA Reglamento de la Ley de Cementerios y Servicios Funerarios, art. 44 Por salubridad, deben ubicarse a 150 m. en línea recta de I. E.
2	Plantas de transferencia y tratamiento de residuos sólidos	DS N°057-2004-PCM Reglamento de la Ley N°27314, Ley General de Residuos Sólidos, art. 69.a Las plantas de transferencia y tratamiento de residuos sólidos no deberán ubicarse en áreas de zonificación residencial, comercial o recreacional. ³¹
3	Rellenos sanitarios y rellenos de seguridad	DS N°057-2004-PCM Reglamento de la Ley N°27314, Ley General de Residuos Sólidos, art. 69.b Los rellenos sanitarios y rellenos de seguridad deberán ubicarse a una distancia no menor a 1000 m. de poblaciones.
4	Predios usados para disposición final de residuos sólidos	DS N°057-2004-PCM. - Reglamento de la Ley N°27314, Ley General de Residuos Sólidos, art. 90 Se prohíbe la construcción de una I. E., en áreas que fueron utilizadas como infraestructura de disposición final.
5	Hospitales	RM N°045-2015/MINSA del 27.01.2015 Norma Técnica de Salud N° 113-MINSA/DGIEM-V.01 "Infraestructura y equipamiento de los establecimientos de salud del Primer nivel de Atención." ³²
6	Plantas envasadoras de gas licuado de petróleo	DS N°027-94-EM Reglamento de seguridad para instalaciones y transporte de GLP, art. 7 Deben ubicarse a una distancia no menor 100 m. de I. E
7	Estaciones de servicio y puestos de venta de combustibles (Grifos),	DS N°054-93-EM (modificado por D.S. 027-2005-EM) Reglamento de Seguridad para Establecimientos de Venta al Público de Combustibles Derivados de Hidrocarburos, art. 11, art. 19 y art. 24 Distancia mínima de

Fuente: Ministerio de Vivienda

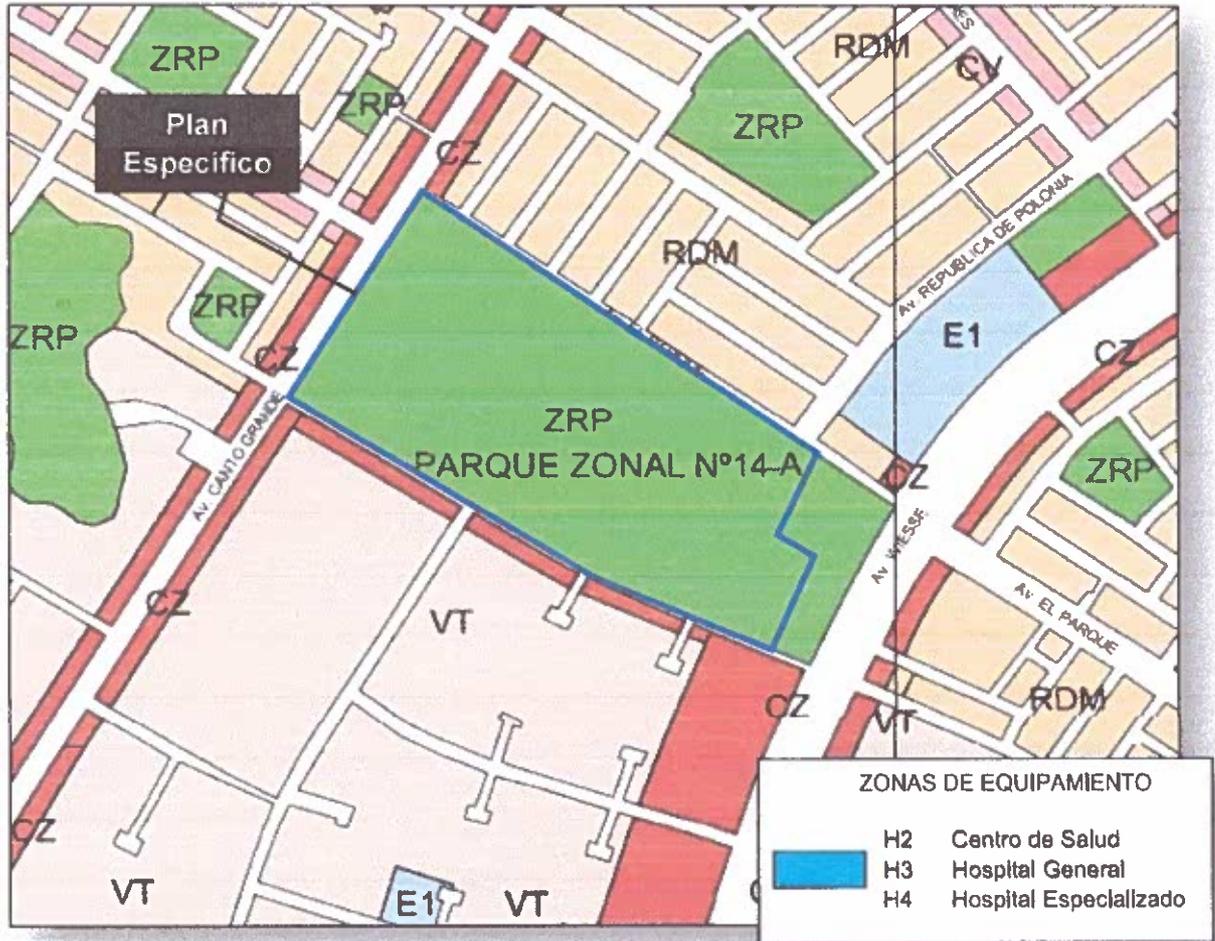
En ese sentido, debido a las actividades comerciales, que se proponen en el presente PLAN, éstas no se encuentran en el listado de actividades incompatibles por la cercanía al equipamiento educativo zonificado en el distrito de San Juan de Lurigancho, con lo cual estaríamos resguardando la calidad de dicho servicio, la estabilidad física de la infraestructura y la seguridad del mismo.

5.4.3 Equipamiento de Salud

De la revisión del Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho, vigente y aprobado por la Ordenanza N° 1081-MML, en el entorno inmediato al ámbito de intervención, no se ha identificado ningún equipamiento de Salud como podemos apreciar de la siguiente imagen:



Imagen 54. Equipamiento de Salud



Fuente: Ordenanza N° 1081-MML – Instituto Metropolitano de Planificación – IMP

De la revisión de la información del Sistema Geoespacial de Redes Integradas – GEORIS del Ministerio de Salud (MINSa), en el entorno inmediato al ámbito de intervención, se advierte que existen dos (02) instituciones de Salud, el Centro de salud “Medalla Milagrosa” y el Hospital Municipal de San Juan de Lurigancho, categorizadas como Establecimientos de Salud de Primer Nivel y Segundo Nivel de Atención respectivamente; sin embargo, cuando se contrasta dicha información con el Plano de Zonificación vigente del distrito de San Juan de Lurigancho, advertimos que dichos establecimientos se encuentran ubicados sobre zonificación Zona de Recreación Pública - ZRP, lo cual no permitiría su funcionamiento por encontrarse en ubicación NO CONFORME.

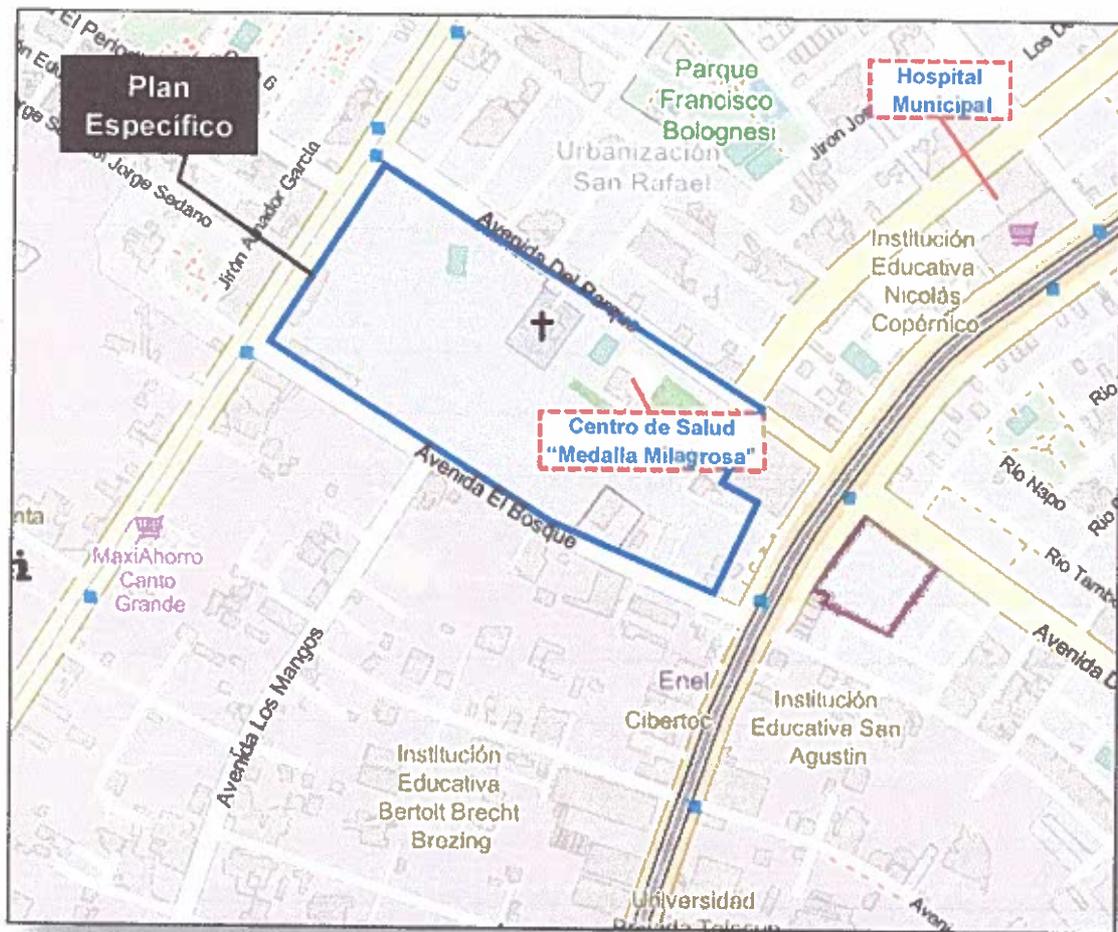
PIREVA RENZO
 LOZADA REGRECORI
 ARQUITECTO CAP 014468

201518
 CO CAP-RL 8573

[Handwritten signature]

79

Imagen 55. Establecimientos de Salud



Fuente: Ministerio de Salud - GEORIS

Respecto al Centro de Salud denominado "Medalla Milagrosa", que se encuentra ubicado dentro de nuestra propiedad (ámbito de intervención) y que no cuenta con la autorización municipal correspondiente debería ser considerado dentro del presente estudio para la continuidad del servicio a la comunidad.

Respecto al Hospital Municipal de San Juan de Lurigancho, categorizado como un establecimiento de salud de segundo nivel de atención, la Norma Técnica de Salud N° 110-MINSA/DGIEM-V.01 "Infraestructura y Equipamiento de los Establecimientos de Salud de Segundo Nivel de atención" dispone lo siguiente:

6.1.1.3 Relacionado a la ubicación del terreno

(...)

- A una distancia menor a 100 m. equidistantes al límite de propiedad del terreno de estación de servicios de combustibles.



- A una distancia no menor a 300 m. lineales al borde de ríos, lagos o lagunas ni a un 1 km del litoral.
- Cera de fuentes de contaminación ambiental provenientes de plantas químicas y/o contaminación por ruidos, considerando una distancia no menor a los 300 m. lineales al límite de propiedad del terreno de proyecto. De igual manera, no deben estar localizados a menos de 300 m. lineales de establos, granjas, camales, fábricas, depósitos de fertilizantes o cualquier otro tipo de industrias y cementerios. Para el caso de rellenos sanitarios, basurales y planta de tratamiento de aguas residuales la distancia mínima será de 1 km.

En ese sentido, debido a las actividades comerciales, que se proponen en el presente PLAN, éstas estarían acordes con lo establecido en la Norma de Salud vigente, no afectando su operatividad.

5.4.4 Equipamiento de Recreación Pública

Es el equipamiento orientado al desarrollo de actividades recreativas activas y/o pasivas tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.

De acuerdo con información obtenida de PLANMET 2040 – Etapa de Diagnostico – Mapa de localización de Equipamientos Urbanos – Recreación Pública de Lima Metropolitana, y el levantamiento de información, el ámbito de intervención **no se encuentra como un equipamiento de recreación pública**, sin embargo, en su zona de influencia se encuentran numerosos parques con una extensión no mayor a 8,000 m², siendo el Play Park SJL (Parque Bolognesi) con una extensión de 20,563 m², uno de los parques más grandes y emblemáticos de esta zona del distrito de San Juan de Lurigancho.



Imagen 56. Equipamientos de Recreación Pública existentes en el Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención



Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación – IMP (PLANMET Diagnostico)

Para poder calcular los radios de cobertura de las áreas de recreación pública, tomaremos la extensión de sus áreas, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Imagen 57. Área de Cobertura de los Equipamientos de Recreación Pública

Radios de influencia de la cobertura a las áreas de recreación pública		
RADIO	TIEMPO DE RECORRIDO	EXTENSION DE SUS AREAS
400 metros	5 minutos a pie	Entre 800m ² y 8,000m ²
800 metros	10 minutos a pie	Entre 8,000m ² y 20,000m ²
1,600 metros	20 minutos a pie	Mayores a 20,000m ²

Fuente: PLANMET 2040 (ETAPA DIAGNOSTICO)



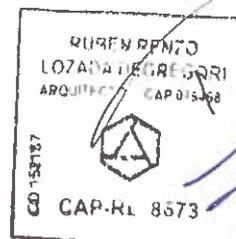
Realizado el trazado de los radios de cobertura de 400 y 1,600 m. de los equipamientos de recreación pública que se encuentran dentro del entorno inmediato del ámbito de intervención, se ha identificado que existe una adecuada cobertura de este equipamiento en este sector del distrito de San Juan de Lurigancho, como se muestra a continuación:

Imagen 58. Área de Influencia de los Equipamientos de Recreación Pública existentes en el Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención



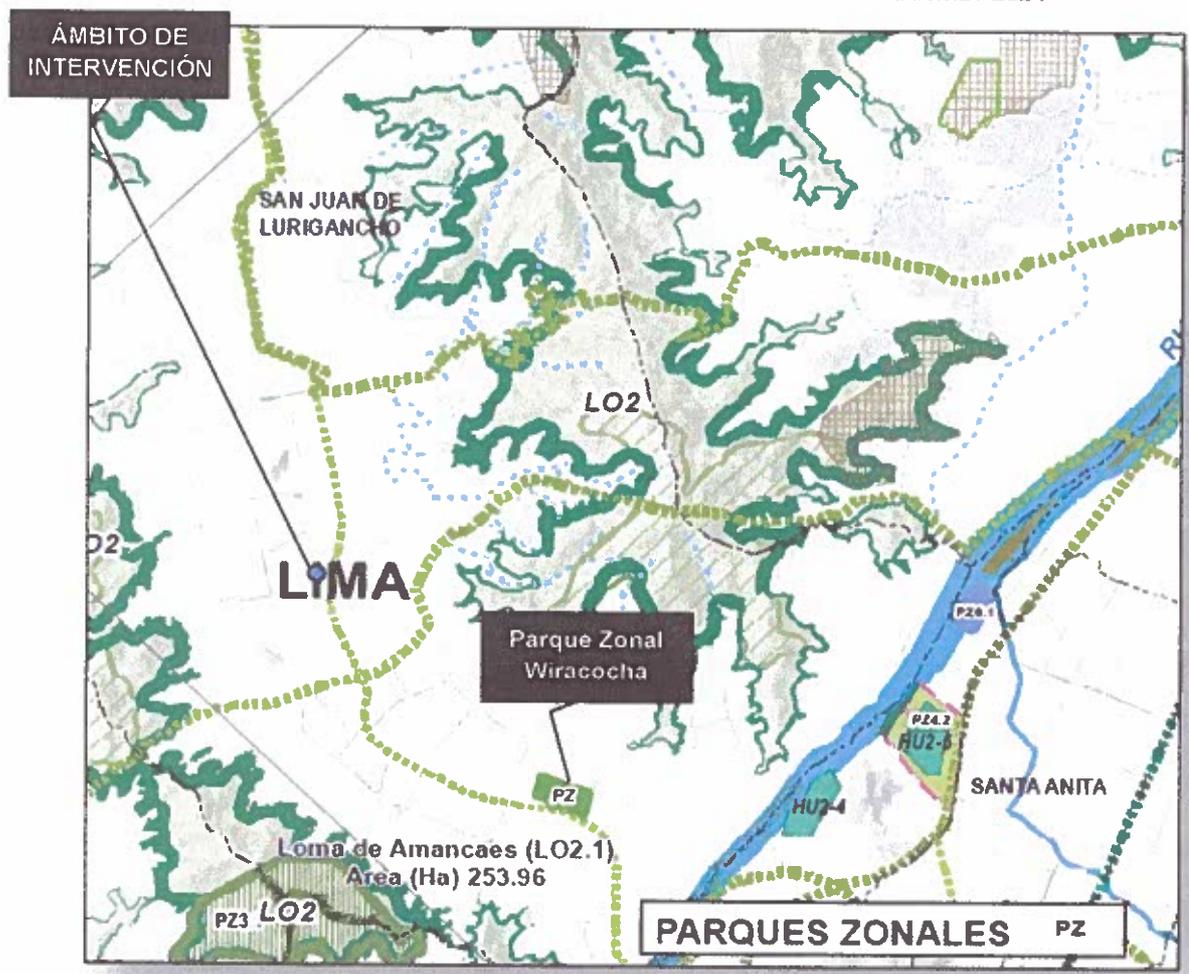
Fuente: Propia

Adicionalmente, habría que mencionar que en el distrito de San Juan de Lurigancho se han identificado que existen 79 losas deportivas y 07 complejos deportivos que son de libre acceso para la población del distrito además que



existe el Parque Zonal Wiracocha, equipamiento Urbano Recreacional Metropolitano, ubicado a una distancia de 3,35 Km del ámbito de intervención, el cual se encuentra considerado como el único Parque Zonal del Distrito, conforme se advierte del Plano del Sistema de Patrimonio Cultural y Natural (Lámina A-11) de la Ordenanza N°2499-MML (PLANMET 2040), el mismo que alberga grandes áreas verdes con servicios destinados a la recreación activa y/o pasiva que sirven a la población residente del ámbito de intervención.

Imagen 59. Equipamientos Urbanos Recreación Publica en el PLANMET 2024

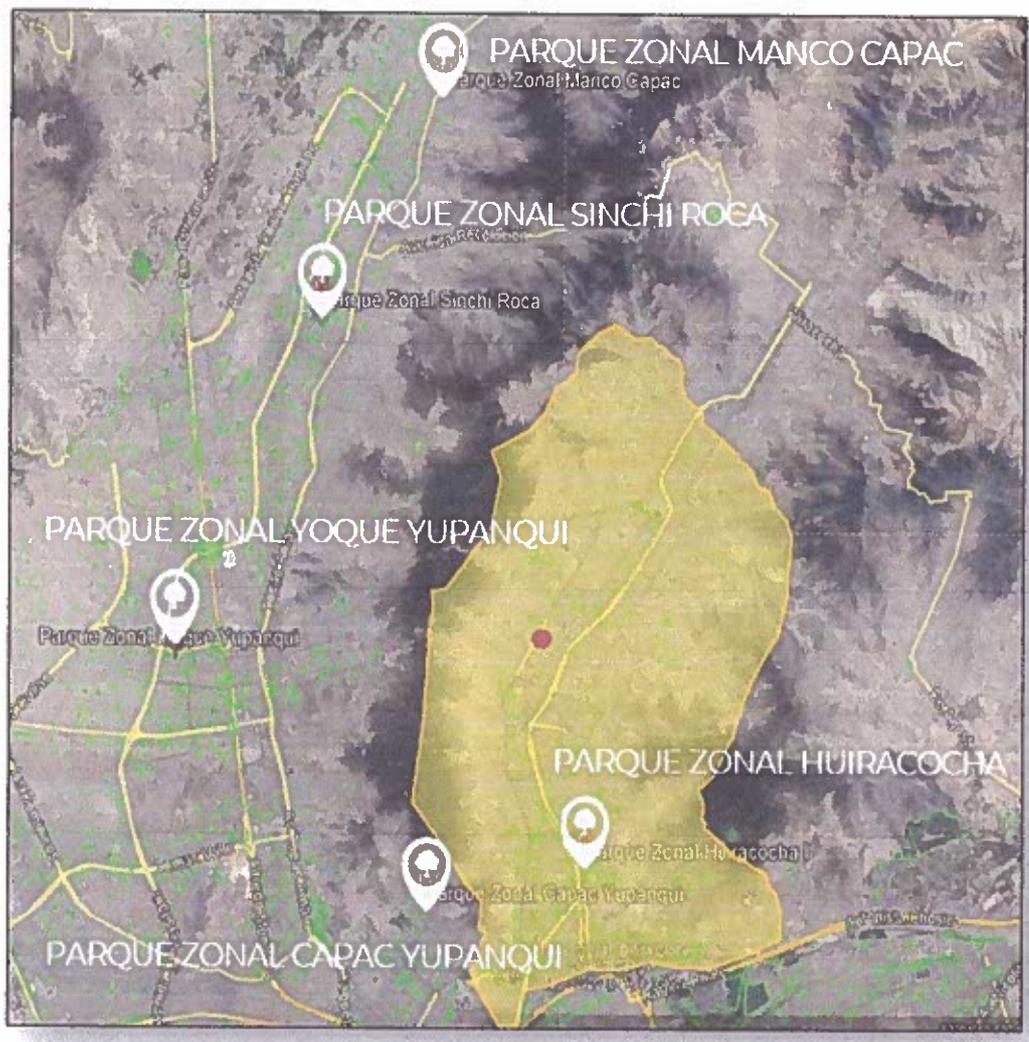


Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación

Por otro lado, resulta importante señalar que el distrito de San Juan de Lurigancho se encuentra rodeado de cuatro (04) Parques Zonales denominados Sinchi Roca, Lloque Yupanqui, Cápac Yupanqui y Manco Cápac, los cuales abastecen de áreas verdes y de espacios de esparcimiento en esta parte de la Ciudad, tal como se muestra en la siguiente imagen:



Imagen 60. Equipamientos Urbanos de Recreación Pública del distrito de San Juan de Lurigancho y distritos colindantes



Fuente: Google Earth, Propia

Tabla 1. Distancias de Parques Zonales próximos al Ámbito de Intervención

PARQUE ZONAL	DISTRITO	ÁREA	DISTANCIA AL DISTRITO (aprox) respecto a 2000 ml de radio de influencia
Parque Zonal Sinchi Roca	Comas	543.757.50 m2	5.40 km
Parque Zonal Lloque Yupanqui	Los Olivos	91.100 m2	1.60 km
Parque Zonal Huiracocha	San Juan de Lurigancho	234.763.58 m2	En el distrito
Parque Zonal Cápac Yupanqui	Rímac	31.749.39 m2	En el límite del distrito
Parque Zonal Manco Cápac	Corabayo	60.000 m2	6.85 km

Fuente: Propia



En ese sentido, y conforme lo planificado en el Plan Metropolitano PLANMET 2040, es que resulta viable lo propuesto en el presente PLAN.

5.4.5 Equipamientos Seguridad y Servicios

Son los equipamientos conformados por el equipamiento administrativo y de gestión y de seguridad, encontrándose, dentro del entorno inmediato al ámbito de intervención, las siguientes instituciones:

1. "Iglesia del Nazareno"
2. "Iglesia de Inmaculada Concepción"
3. Estación de Bomberos "Canto Grande"
4. Instituciones Estatales (RENIEC).
5. Empresas Prestadoras de Servicios (Sedapal, Enel)

Considerándose esta zona como un lugar estratégico para el desarrollo social, cultural y económico del distrito de San Juan de Lurigancho que permitirá el desarrollo de un Plan Especifico con actividades diversas.

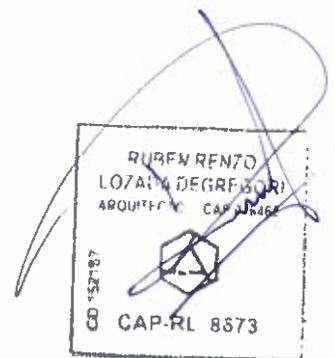
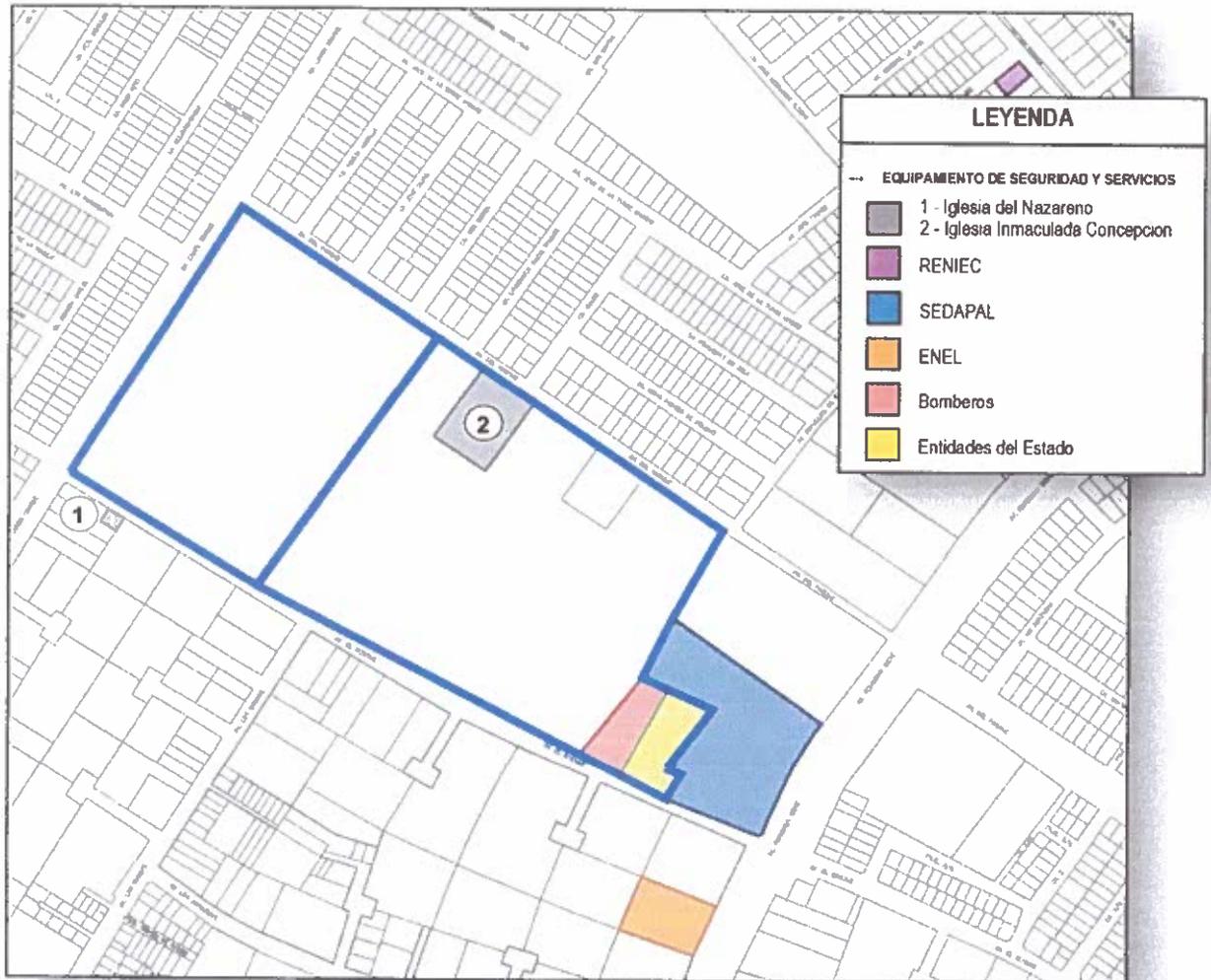


Imagen 61. Equipamientos Complementarios existentes en el Entorno Inmediato del Ámbito de Intervención



Fuente: Propia

5.4.6 Equipamiento Cultural Inmueble

De la información obtenida del Ministerio de Cultura, el ámbito de intervención no cuenta con calificación de monumento ni se encuentra superpuesto con sitio arqueológico alguno, condición, que se repite en su entorno inmediato, por lo que, resulta viable el Plan Específico propuesto.



Imagen 62. Equipamientos Cultural Inmueble existentes en el Ámbito de Intervención



Fuente: Propia

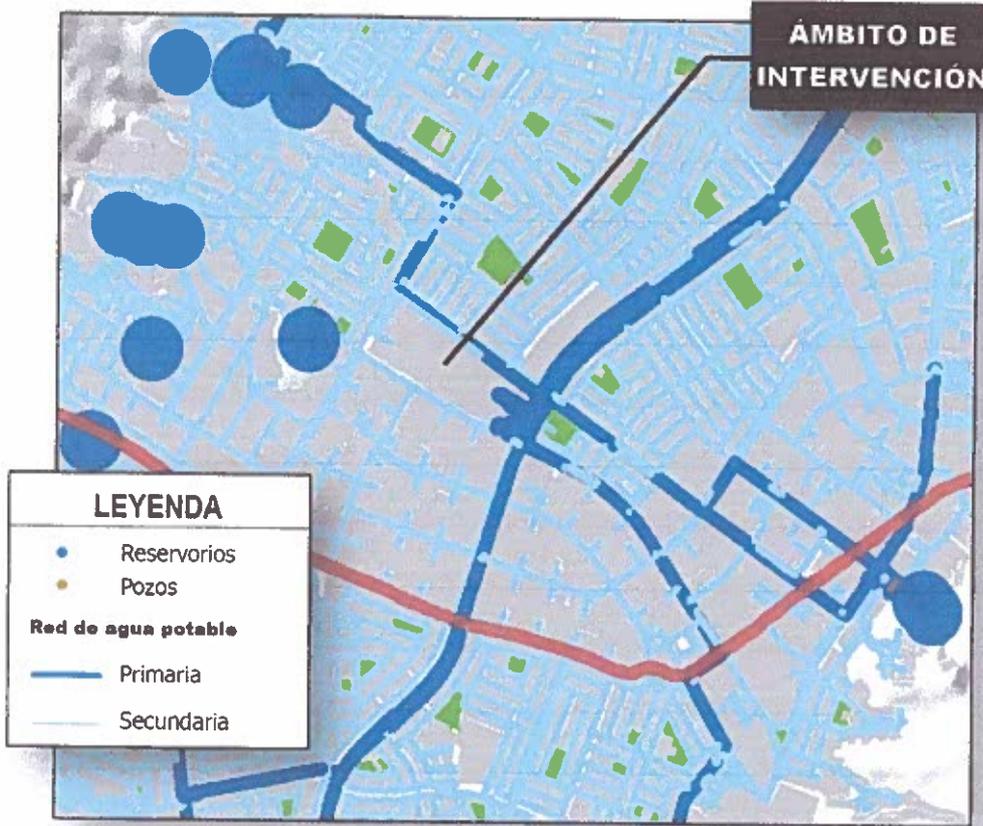
5.5 Infraestructura de Servicios Básicos

5.5.1 Sistema de agua y alcantarillado

De acuerdo con información obtenida del PLANMET 2040 en la etapa de Diagnostico – Mapa de Infraestructura de Agua Potable y de Alcantarillado, basada en la información del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (SEDAPAL), en el ámbito de intervención y su entorno existen Redes de Agua y Alcantarillado con posibilidad de ampliación, por lo que, el Plan Especifico, resulta viable, teniendo en cuenta, que por encontrarse la propuesta dentro de un entorno urbano consolidado, esta área se encuentra suficientemente abastecida con estos servicios.

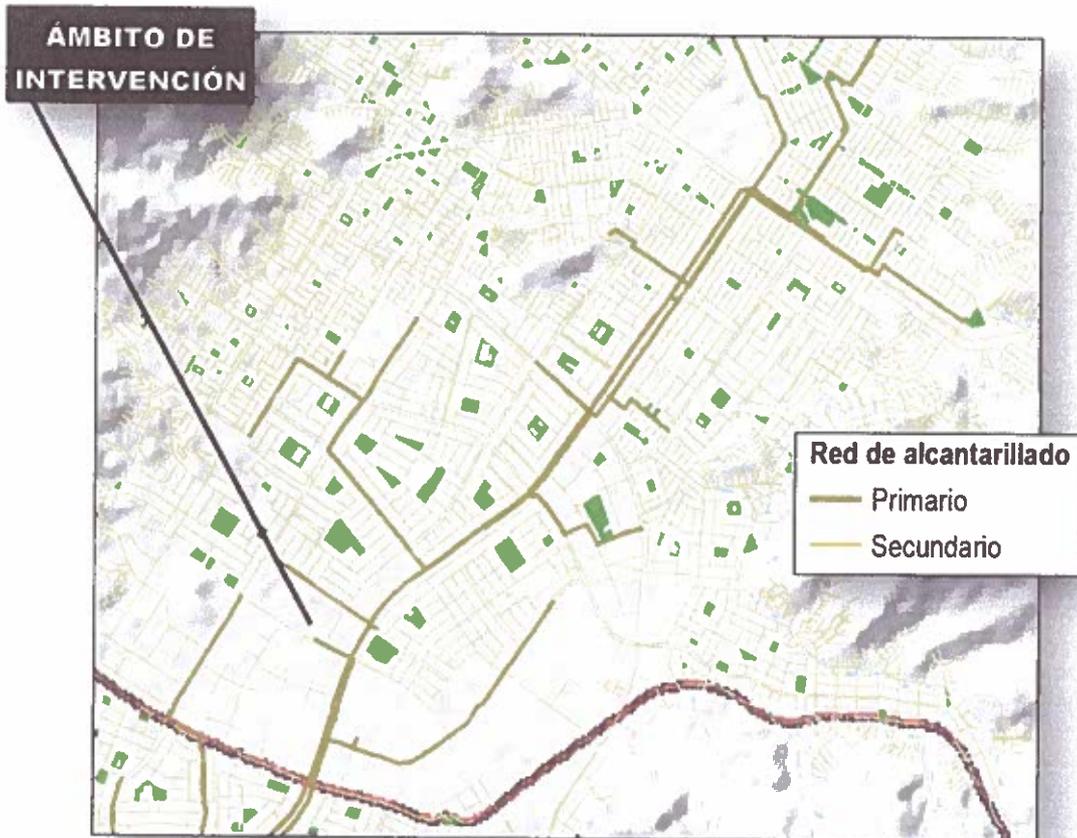


Imagen 63. Infraestructura de Agua existente



Fuente: PLANMET 2040 (DIAGNOSTICO)

Imagen 64. Infraestructura de Alcantarillado existente



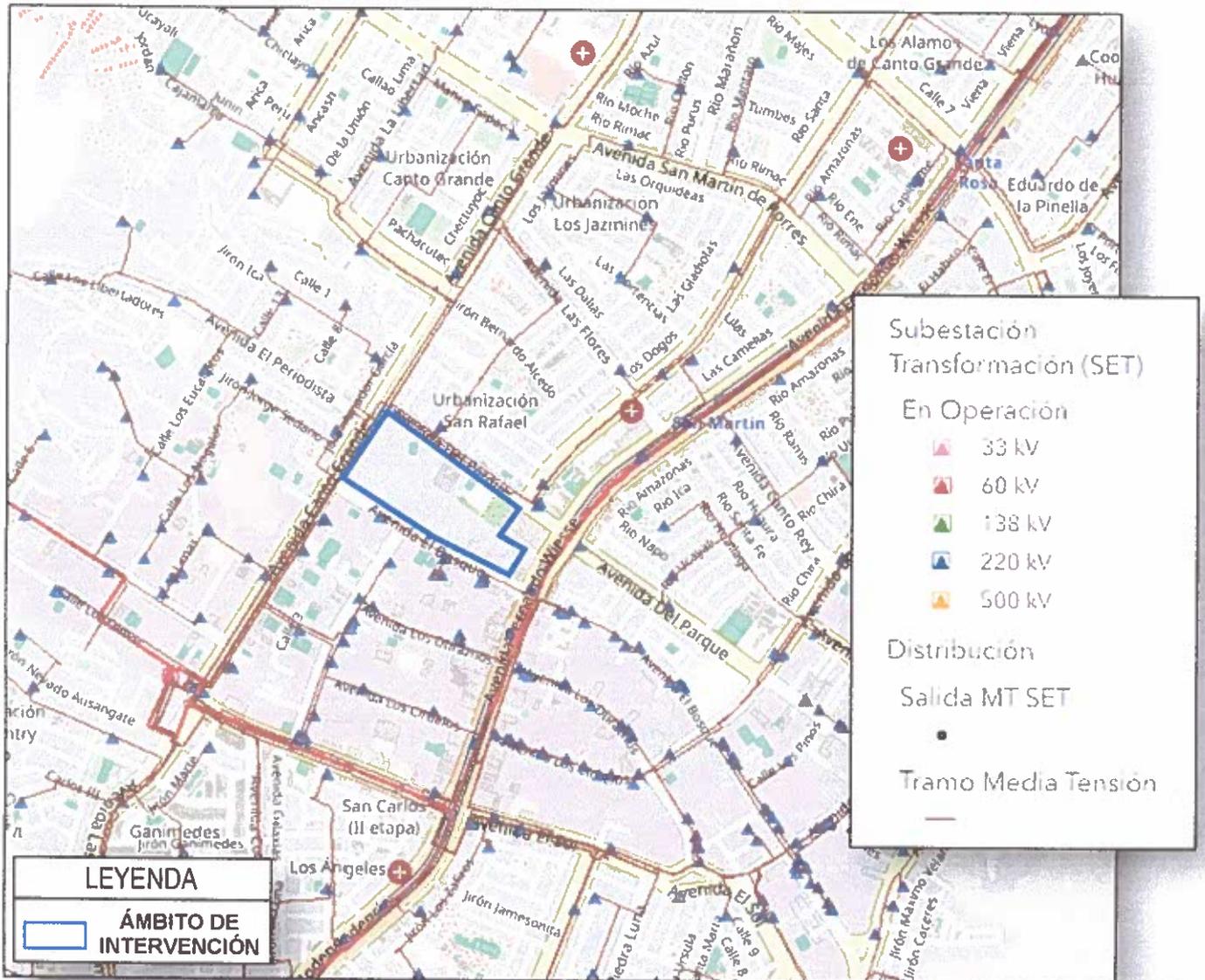
Fuente: PLANMET 2040 (DIAGNOSTICO)

RIVERO RENZO
 LÓPEZ DE GREGORI
 ARQUITECTO CAP 016468
 CO. 15278
 CAP-RL 8673

5.5.2 Sistema de energía eléctrica

De acuerdo con información obtenida por el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERMIN, en el ámbito de intervención, como su entorno inmediato, cuentan con el servicio de energía eléctrica, por lo que, la propuesta del presente estudio resulta viable.

Imagen 65. Infraestructura de Energía Eléctrica existente



Fuente: OSINERMIN

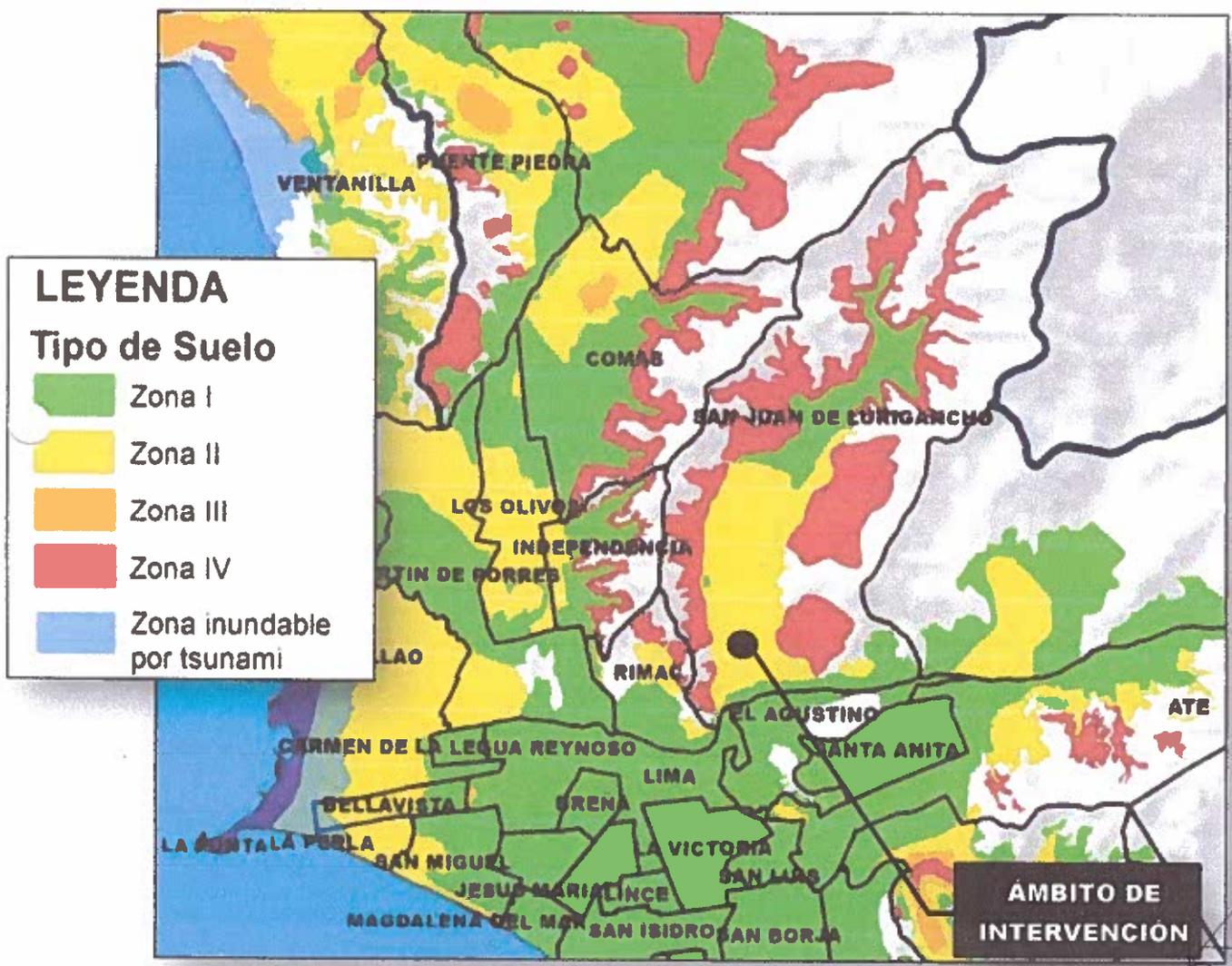
RUBEN RENO
 LOZADA DEGRASORI
 ARQUITECTO CAP 05666
 CO 152137
 CAP-RL 8673

5.6 Gestión de Riesgos de Desastres

5.6.1 Microzonificación Sísmica

De acuerdo con información obtenida en el Mapa de Microzonificación Sísmica – Geotécnica para Lima Metropolitana y Callao, que forma parte del Plan de Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres de Lima Metropolitana (2019-2022), el tipo de suelo del ámbito de intervención y de su zona de influencia, conforme su capacidad portante, se encuentra dentro de la Zona II: Zona de depósitos de arena de compacidad media a densa o arcillas y limos de consistencia media. Periodos de vibración ambiental menores a 0.40 s., presentando características geotécnicas favorables para la cimentación de edificaciones, por lo que, la propuesta presentada resulta viable.

Imagen 66. Mapa de Microzonificación Sísmica del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato



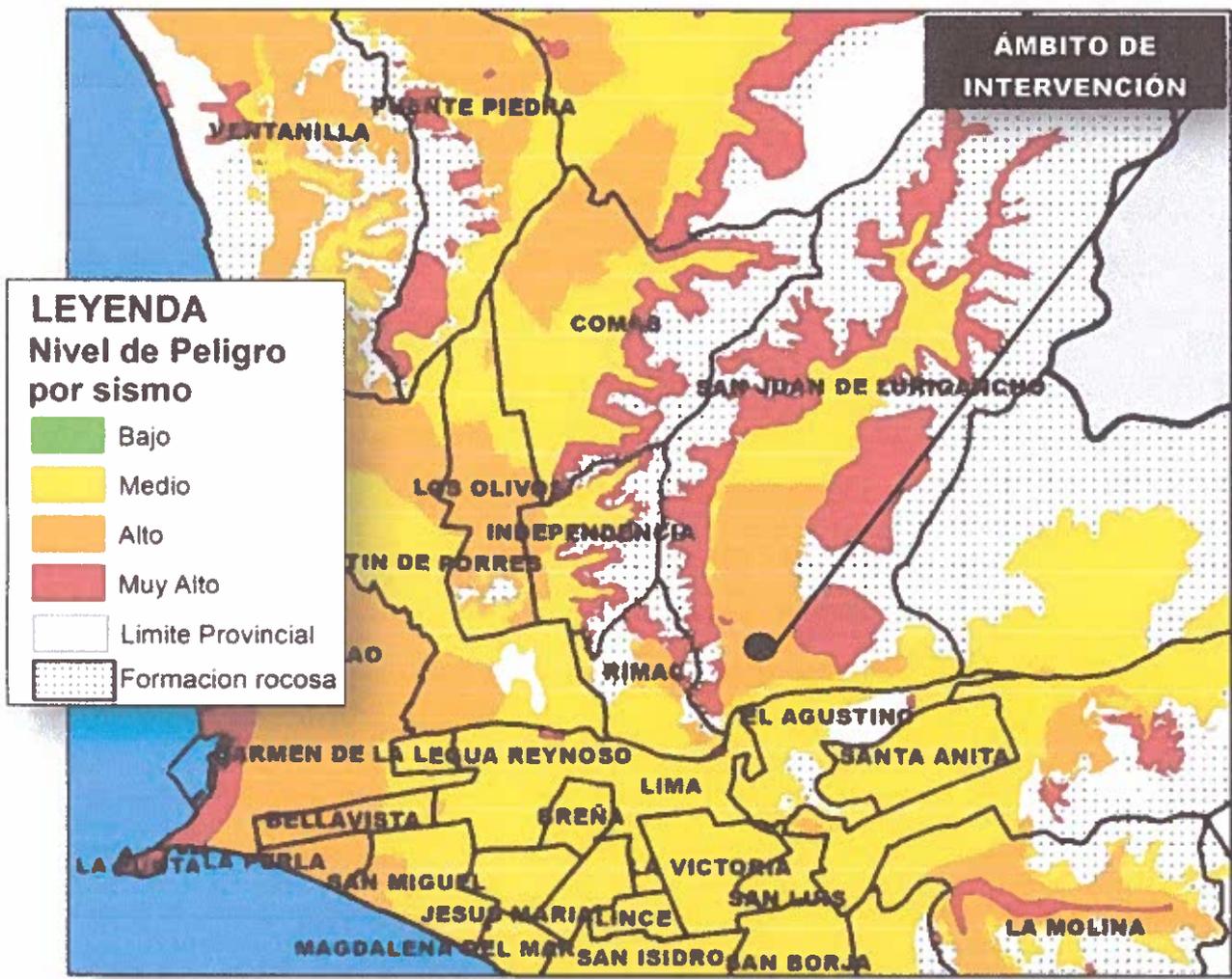
Fuente: Plan de Prevención y Riesgos de Desastres de Lima Metropolitana (2019-2022)

PROYECTO -
LOZAJA DEGRADADA
ARQUITECTURA
CD 14219
91
CAP-RL 8673

5.6.2 Vulnerabilidad y Riesgos Sísmico

En base al Mapa de Peligro por Sismo de 8.8 Mw para Lima Metropolitana y Callao, que forma parte del Plan de Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres de Lima Metropolitana (2019-2022), se advierte que la probabilidad que ocurra un sismo en el ámbito de intervención y su entorno inmediato es de nivel alto.

Imagen 67. Mapa de Peligro por Sismo del Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato



Fuente: Plan de Prevención y Riesgos de Desastres de Lima Metropolitana (2019-2022)

RUIFEN RENZO
 LOPEZ ALEGRE GORI
 ARQUITECTO CAP 016468
 92
 CD 5212
 LAP-RL 8573

En ese sentido, al encontrarse el ámbito de intervención y su entorno inmediato en un nivel de peligro alto para sismo con daños colaterales moderados para las edificaciones que pudieran encontrarse en esta zona. El presente Plan Especifico dispondrá que para la etapa de habitación urbana y de proyecto, se debe incluir estudios complementarios como la Evaluación de Riesgos (EVAR) por sismo, el estudio de mecánica de suelo del terreno, además en la etapa de proyecto debe incluirse el plan de contingencia ante sismo en donde se determinen rutas de evacuación y zonas seguras, que permitan de salvaguardar la integridad de los individuos y mitigar los efectos que pudiera ocasionar un sismo en este sector del distrito de San Juan de Lurigancho.

5.7 Caracterización Ambiental

5.7.1 Calidad del Aire

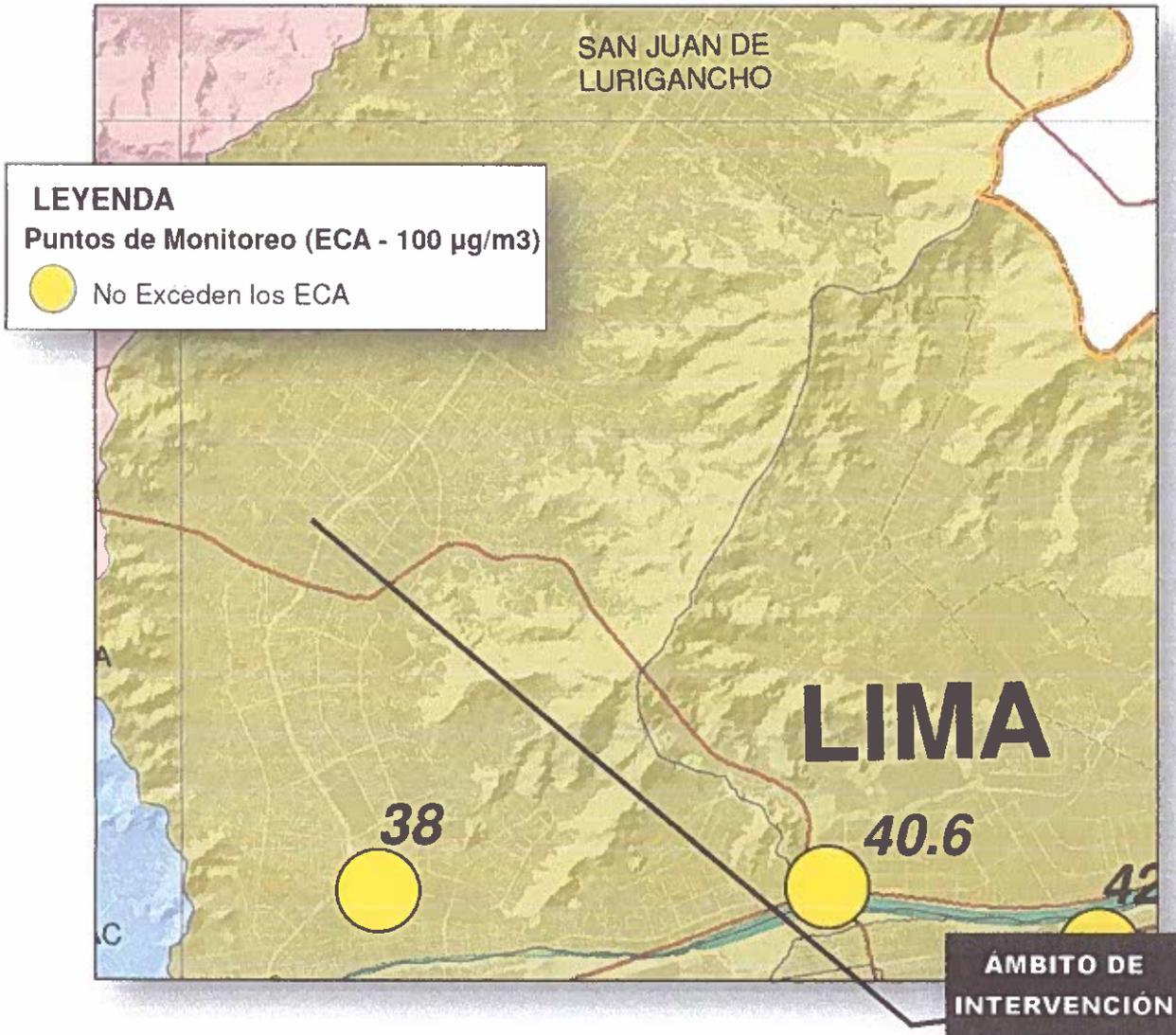
De acuerdo con la información obtenida del PLANMET 2040 en la etapa de Diagnóstico en los Mapas de Calidad de Aire para Niveles de NO2, basada en el muestro de Calidad de Aire de las estaciones del Servicio Nacional de Meteorología e Hidrología – SENAMHI y PROTRANSPORTE de año 2018, se registra la óptima calidad del aire en el ámbito de intervención y su entorno, según los estándares de calidad ambiental (ECA) del Decreto Supremo N° 003-2017-MINAN.

RUIRENZO
LOZADA DEFGREGORI
ARQUITECTO CAP 01468

CO 152117
CAP-RL 8673

94

Imagen 69. Calidad del Aire en el Área de Intervención y su Entorno Inmediato para Niveles NO2



Fuente: PLANMET 2040 (DIAGNOSTICO)

5.7.2 Ruido Ambiental

De acuerdo con la información obtenida del PLANMET 2040 en la etapa de Diagnóstico en el Mapa de los Niveles de Ruido, basadas en el monitoreo ambiental de ruido de las estaciones del Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental – OEFA del año 2019, **se registra que el sonido en el ámbito de intervención y su zona de influencia oscilan entre 71.6 – 75.4 dB., no cumpliendo con los estándares de calidad ambiental (ECA) de ruido permitido del Decreto Supremo N° 085-2003-PCM, por lo que, el**

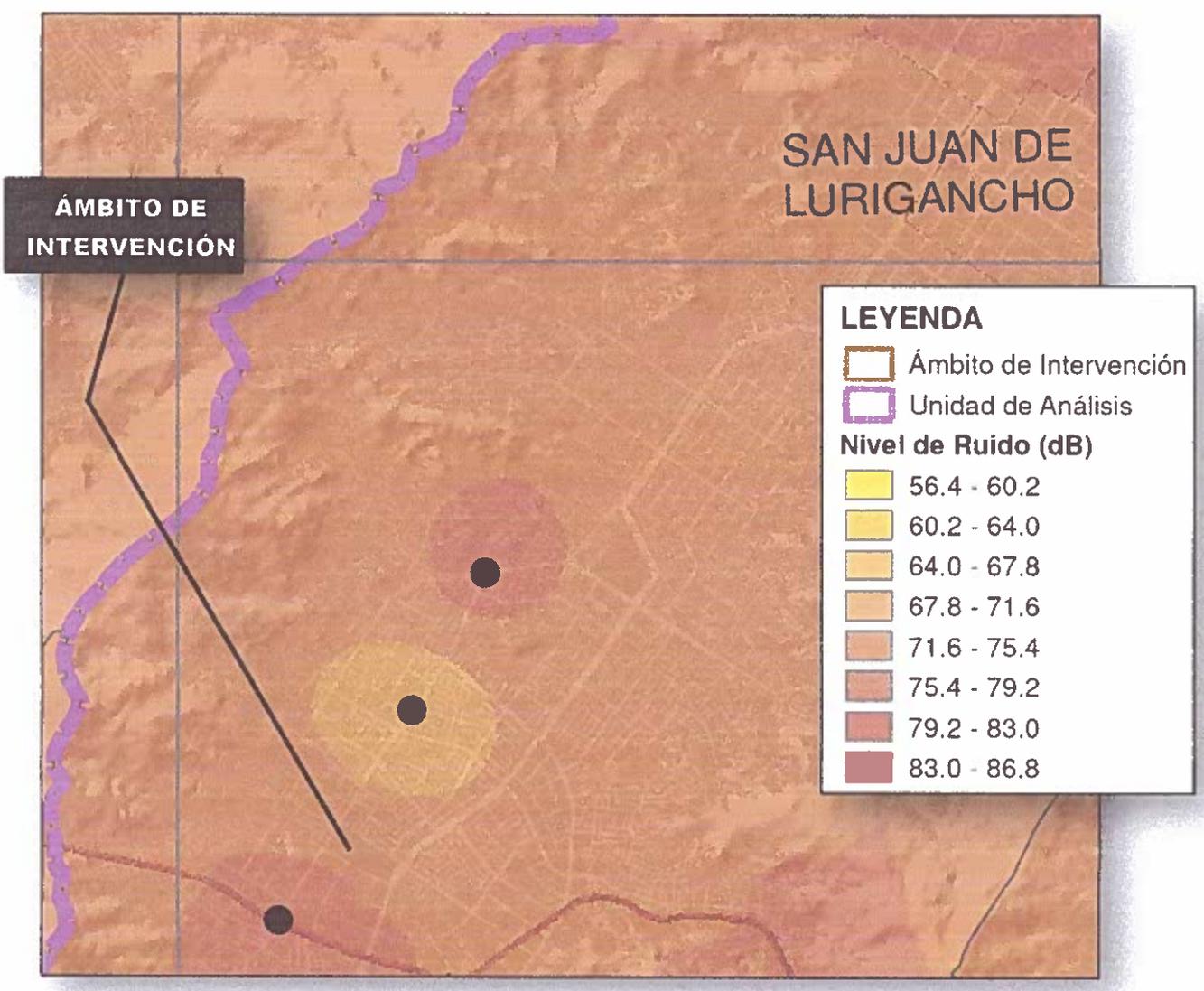
RIVERA RENZO
LOZADA DEGRISORI
ARQUITECTO CAP 012568

CD 152787

CAP-RL 8573

presente Plan propondrá que en la etapa edificatoria, se realice el estudio de impacto ambiental pertinente para mitigar la contaminación sonora.

Imagen 70. Ruido Ambiental en el Ámbito de Intervención y su Entorno Inmediato



Fuente: PLANMET 2040 (DIAGNOSTICO)

RUIREN RENZO
LOZADA REGGREDI
ARQUITECTO CAP 016166

CO 152187
CAP-RL 8673

96

6 FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA Y CONCLUSION DEL DIAGNOSTICO DEL PLAN ESPECIFICO

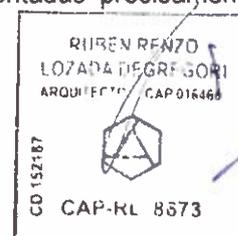
Tomando en cuenta el análisis realizado, la problemática generada por la subutilización del suelo y desidia de los gobiernos de turno ante la falta de acción de mejoramiento del uso de suelo en propiedad privada, para los predios constituidos por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA del Fundo Pampas de Canto Grande, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Ca. El Parque, distrito de San Juan de Lurigancho, se plantea, el presente PLAN ESPECIFICO, que responde al potencial crecimiento y desarrollo del distrito; en ese sentido, la modificación de la actual zonificación de Zona de Recreación Pública – ZRP (Parque Zonal) a Zona de Reglamentación Especial - ZRE, , con su reglamento e instrumentos técnicos normativos, justifican un tratamiento integral y de conjunto teniendo en cuenta las consideraciones técnicas, sociales, económicas y legales, que por su situación, requieren ser tratados unitariamente, eliminando o reduciendo los factores de deterioro existentes.

6.1 Estrategia de Intervención

- Reconversión del espacio urbano de manera integrada al contexto metropolitano, basado en la calidad del suelo y mejoramiento del uso actual, proponiendo un nuevo centro de servicios, comercio metropolitano y recreación pública que permita optimizar el suelo urbano dirigido a la sostenibilidad del sector en el aspecto económico, social y ambiental.

Esta acción resulta factible considerando que actualmente, los predios materia del presente Plan Especifico se encuentran limitados en su desarrollo, desaprovechando su actual ubicación dentro del suelo urbano consolidado, zona que además cuenta con un sistema de transporte masivo importante como es la Línea 1 del Metro.

- El cambio normativo del uso de suelo y lineamientos urbanísticos, son incentivos económicos para erradicación de actividades precarias contaminantes y mejora de la infraestructura urbana, convirtiéndose en una zona complementaria de servicios, comercio y recreación para el distrito.
- La nueva propuesta normativa, las intervenciones público - privadas de renovación y regeneración urbana propuestas en el Plan, están orientadas precisamente a un



cambio significativo del valor urbano e integración, como nuevo polo de desarrollo comercial, servicios y otros, que permitirá la revalorización no solo del entorno inmediato sino a la revitalización del distrito de manera integral, ecosostenible, seguro, productivo y sustentable.

- Los cambios en el uso del suelo permitirán ganar territorio para la implementación de espacios publico privados con la consecuente mejora de la infraestructura vial desarrollo de nuevas áreas verdes, con alamedas, bermas y vías peatonales o ciclovías.
- Lograr la Diversificación del tejido urbano creando secuencias, hitos y recorridos a lo largo del distrito que permita la revalorización del suelo dentro del tejido urbano consolidado adoptando una política de reordenamiento del uso de suelo.



7 PROPUESTA DE ZONIFICACION Y REGLAMENTACION ESPECIAL

7.1 Propuesta de Zonificación

De acuerdo con el diagnóstico realizado y la normatividad vigente, se propone incorporar al ámbito de intervención que cuenta con un área de 112,309.63 m² como **Zona de Reglamentación Especial – ZRE, de intensidad media**, la cual contará con su reglamento, que regulará el uso del suelo y establecerá parámetros urbanos y edificatorios que permitan implementar en el distrito de San Juan de Lurigancho nuevos equipamientos urbanos. (Ver Imagen 71).

7.2 Etapas de Desarrollo de la Visión Integral

Conforme al análisis realizado la visión integral de dicho sector de la ciudad corresponderá a la visión de desarrollo urbano y mejoramiento del distrito a la que pertenece; en ese sentido, se busca que el área de intervención se convierta en un espacio de articulación metropolitana, centro de servicios, comercio metropolitano y recreación pública, para lo cual se propone la renovación y optimización del suelo urbano repotenciando el suelo dirigido a la sostenibilidad del sector en el aspecto económico, social y ambiental.

Para dicho fin se establece como estratégica la reconversión del uso del suelo actual que a lo largo del tiempo han tenido un uso precario motivando un efecto de aumento de la plusvalía como resultado del mayor aprovechamiento del uso del suelo, así como polos generadores de trabajo, lo que la convierte en un área especial para atraer inversiones inmobiliarias de gran escala para el distrito.

7.3 Propuesta de Integración Vial con el Entorno Inmediato

El ámbito de intervención se encuentra circunscrito **dentro de un suelo urbano consolidado** (conforme lo establecido en la **Ordenanza N° 2499-MML**, "Ordenanza que Aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040, **PLANMET 2040**") que cuentan con accesibilidad, infraestructura de servicios, equipamientos urbanos



cercanos, y transporte urbano que otorga a dicho sector de la ciudad un nivel de vida de calidad que ha permitido su crecimiento; por tanto, su integración vial se encuentra integrada al entorno inmediato constituido por dos vías de carácter metropolitano existentes como la Av. Wiese y Av. Canto Grande interconectadas por dos vías locales (denominadas Avenida El Parque y Avenida El Bosque) que corren paralelas al predio.

Imagen 71. Clasificación de Suelo del Ámbito de intervención



Fuente: Ordenanza N° 2499-MML

En tal sentido, el presente PLAN ESPECIFICO deberá disponer que los proyectos de habilitación urbana y edificatorios que se requieran ejecutar dentro de la Zona de Reglamentación Especial, deberán respetar las vías y secciones viales del Sistema Vial Metropolitano aprobado por la Ordenanza N° 341 y sus modificatorias, así como, lo dispuesto en el Artículo 8 de la Norma GH-020 del Reglamento Nacional de Edificaciones

Asimismo, para la habilitación urbana y proyecto, el propietario, de corresponder, deberá cumplir con las exigencias establecidas en la Ordenanza N° 2087-MML, "Ordenanza que Regula los Estudios de Impacto Vial de Lima Metropolitana".

RUREN RENZO
 LOZADA GREGORIO
 ARQUITECTO CAP 015404

CD 152187
 CAP-RL 8573

100

7.4 Propuesta para la implementación de los instrumentos de gestión de suelo.

Conforme al análisis realizado, el uso del suelo es un aspecto clave dentro de una planificación urbana y del desarrollo de la ciudad. Del presente Plan Específico se desprenden los instrumentos que permitirán al gobierno local la gestión del suelo tendientes a corregir el desarrollo social deficiente en la zona, que por más de 60 años han subutilizado el suelo y generado un impacto negativo al no permitir el desarrollo económico sobre dichas propiedades, dada la naturaleza económica de la tierra.

Algunos de los instrumentos que enfoca el presente Plan, y que propone la Ley 31313 para orientar el mejor aprovechamiento y optimización de la rentabilidad del suelo urbano, son el impuesto predial, recuperación de plusvalías y medidas para activar el mercado.

En ese contexto, la propuesta para la implementación de los instrumentos de gestión del uso del suelo es el presente Plan Específico por el cual se pretende orientar y regular la gestión territorial que permita el incremento del valor del suelo comercial que se originará por las externalidades positivas directas o indirecta que generan los proyectos edificatorio bajo parámetros urbanísticos que promuevan la inversión privada, la exigencia de las obras de habilitación urbana con el consecuente mejoramiento de su infraestructura vial y de servicios.

Esta implementación podrá capturar el incremento de valor del suelo derivado de varios hechos generadores. Tales como: i) La determinación de una zona de reglamentación especial con lineamientos urbanísticos del uso del suelo; ii) La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos; y iii) La ejecución de obras públicas a consecuencia del incremento del valor predial por el cual los gobiernos locales podrán desarrollar.

7.5 Proyectos a ejecutarse en el Ámbito de Intervención.

Para el mejoramiento del uso de suelo y ante la problemática identificada en el presente Plan Específico, se planifica el desarrollo de un polo comercial, articulado al existente, a



través de los grandes ejes viales como la Av. Fernando Wiesse y Av. Canto Grande las cuales propiciarían una distribución de servicios, equipamientos y zonas de esparcimiento, que disminuyan los desplazamientos y optimicen la distribución territorial creando espacios de convivencia y servicios públicos accesibles a todos

Conforme a los resultados obtenidos en otros polos comerciales, la actividad comercial propiamente no sólo generará lugares de esparcimiento y de servicio para los pobladores residentes del distrito, sino también aumenta el valor del suelo, genera fuentes de trabajo y revaloriza el entorno inmediato promoviendo la seguridad, salubridad y desarrollo del distrito

Dicho proyecto comercial estará íntegramente financiado con recursos privados.

7.6 Mecanismos de Implementación seguimiento y evaluación.

En cumplimiento de los lineamientos urbanísticos planteados en la presente reglamentación, se realizará a través de la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana, de Edificación, Control de su Ejecución y Operatividad de las actividades comerciales, permitiendo a la municipalidad distrital y provincial, dentro de sus funciones, el control, seguimiento y exigencias normativas

7.7 Reglamento Normativo del Plan Específico para la Zona de Reglamentación Especial – ZRE

7.7.1 Lineamientos Generales

Proponer un instrumento técnico-normativo complementario a los Planes de Desarrollo Urbano vigentes, que facilite el óptimo aprovechamiento del suelo, acorde a las necesidades del ámbito de intervención y el marco normativo vigente, que mejore las condiciones de habitabilidad de este sector.



7.7.2 **Ámbito de Aplicación**

El ámbito de aplicación del presente Plan Especifico es para el sector, constituido por el Lote 1-F y el Sub-Lote 1-DA **del Fondo Pampas de Canto Grande**, ubicados frente a la Av. Canto Grande, Av. Del Bosque y Av. El Parque, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, con una extensión de 112,309.63 m2 (11.23 has).

7.7.3 **Normas Generales de Zonificación**

Para la Zona de Reglamentación Especial se establece que toda edificación que se construya dentro del ámbito de aplicación deberá cumplir, con lo establecido en el Cuadro Resumen de Normas Urbanísticas, que forma parte del presente reglamento, (Ver Tabla 02).

7.7.4 **Sistema Vial**

Disponer que los proyectos de habilitación urbana y edificatorios que se requieran ejecutar dentro de la Zona de Reglamentación Especial, deberán respetar las vías y secciones viales del Sistema Vial Metropolitano aprobado por la Ordenanza N° 341 y sus modificatorias.

Asimismo, para la habilitación urbana y proyecto, el propietario, de corresponder, deberá cumplir con las exigencias establecidas en la Ordenanza N° 2087-MML, "Ordenanza que Regula los Estudios de Impacto Vial de Lima Metropolitana".

7.7.5 **Aportes Reglamentarios**

Los propietarios o titulares de los predios o áreas rústicas que formen parte del área de intervención de la presente propuesta se encuentran sujetos en la etapa de habilitación urbana, a la obligación urbanística de efectuar o ceder los aportes reglamentarios de acuerdo con lo que establece la Norma TH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones.



7.7.6 Gestión de Riesgos y Desastres

En la etapa de habilitación urbana y proyecto, el propietario, de corresponder, deberá cumplir con las exigencias establecidas en la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental, su reglamento y normas complementarias. Asimismo, incluir estudios complementarios de Evaluación de Riesgos (EVAR) por sismo, estudio de mecánica de suelos. Además, en la etapa de proyecto deberá incluirse un plan de contingencia ante sismo en donde se determinen rutas de evacuación y seguras.

7.7.7 Otras Especificaciones Normativas Generales (carácter voluntario)

El acogimiento a los presentes requerimientos normativos será de carácter voluntario por parte de personas naturales o jurídicas con derechos de propiedad, titulares de proyectos de edificación de un bien inmueble, quienes como consecuencia del acogimiento adquieren obligaciones establecidas en la misma.

Para efectos de la aplicación de incentivos, la condición de sostenible de una edificación se obtiene a través de las certificaciones internacionales que se detallan a continuación:

- Certificación BREEAM
- Certificación LEED (Leadership in Energy & Environmental Design)
- Certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies)

7.7.7.1 Incentivos Para Construcciones Sostenibles

Los proyectos de edificación sostenible certificados podrán obtener un bono de altura de acuerdo con lo siguiente:

- **BONO.** -

Un (1) PISO ADICIONAL, sobre la altura máxima permitida aplicable, en los predios que opcionalmente implementen las siguientes consideraciones ambientales:



1. Uso eficiente de energía:

1.1 Medidas Obligatorias

- 1.1.1. Uso de acabado reflectante para techos
- 1.1.2. Utilización de aislamiento para techos
- 1.1.3. Potenciar la ventilación natural
- 1.1.4. Instalación de equipos de enfriamiento eficientes (en caso de que requiera): mejora de EE/COP-Coeficiente de eficiencia energética/Coeficientes de Rendimiento
- 1.1.5. Sistemas de calentamiento de agua eficientes como: sistemas de calentamiento de agua con energía solar (termas solares), bombas de calor o calderas de alta eficiencia.
- 1.1.6. Uso de iluminación artificial eficiente (como LED, CFL y T5) para espacios internos, áreas comunes y espacios externos.
- 1.1.7. Instalación de sensores de movimiento para el ahorro de energía, áreas comunes y exteriores.
- 1.1.8. Instalación de medidores inteligentes

1.2 Medidas adicionales recomendadas para una mayor eficiencia

- 1.2.1. Reducción de la relación ventana muro
- 1.2.2. Utilización de vidrio de baja emisividad para ventanas o de doble vidriado
- 1.2.3. Utilización de energía solar fotovoltaica u otra energía renovable para generación de electricidad

2. Uso eficiente de agua:

2.1. Medidas obligatorias

- 2.1.1. Instalación de inodoros, duchas, griferías de lavatorios de baños y cocinas y de bajo flujo de reguladores de caudal o sistema ahorrador certificado (sensor) en lavabos de servicios higiénicos de la edificación en la totalidad del edificio,

2.2. Medida adicional recomendada para una mayor eficiencia



2.2.1. Reutilización de agua a partir de sistemas de tratamiento y reciclaje de aguas servidas.

3. Gestión de Residuos:

3.1. Medida obligatoria

3.1.1. Implementación de Zona de Reciclaje Permanente: Disponer de un ambiente destinado a los contenedores diferenciados que incluya al menos la clasificación de vidrios, plásticos, papel y residuos orgánicos. Para las consideraciones de características de los recipientes de almacenamiento se debe tomar en cuenta lo estipulado en el Artículo 20° de la Ordenanza N° 1778-MML.

El cumplimiento de estas condiciones de carácter ambiental para la edificación sostenible, serán acreditadas a través de la obtención de las siguientes certificaciones internacionales: Certificación BREEAM, Certificación LEE y Certificación EDGE, salvo que aquellas condiciones que no estén consideradas en la certificación, en cuyo caso el titular del proyecto deberá acreditar su cumplimiento a través del proyecto y la posterior conformidad de obra.

4. Sistema de Techos Verdes:

4.1. Incluir la implementación de muros verdes o jardines verticales como alternativa adicional de registro visual hacia los predios colindantes a la vía de menor altura.

5. Estacionamiento para Bicicletas:

5.1. Implementar espacio para estacionamiento de bicicletas, los que se deben ubicar en 1er piso y/o en el 1er. nivel de estacionamiento.

En el caso de condiciones que no estén consideradas en las certificaciones BREEAM, LEE y EDGE, el titular del proyecto



deberá acreditar su cumplimiento en la etapa de aprobación del proyecto y la posterior conformidad de obra.

Las edificaciones construidas no pueden ser modificadas ni alteradas en aquellas características y especificaciones por las cuales obtuvo las certificaciones antes mencionadas, salvo que dichas modificaciones o remodelaciones permitan mantener o mejorar las condiciones de sostenibilidad.

El funcionamiento y operación de la edificación queda sujeto a fiscalización posterior, a cargo de la Subgerencia de Operaciones de Fiscalización y la Subgerencia de Gestión Ambiental o la que haga sus veces.

6. Incentivos para Construcciones Sostenibles

Para el otorgamiento de bono de altura por construcción sostenible, que se establecen en el presente reglamento, no es aplicable la acumulación de beneficios de altura de edificación, como aquellos que se obtienen por colindancia a edificios de mayor altura que la establecida o a los derechos adicionales de edificación transferibles, ni a ningún otro beneficio de altura adicional que pueda corresponder, si fuera el caso, según lo aprobado en las normas a nivel metropolitano o Distrital.

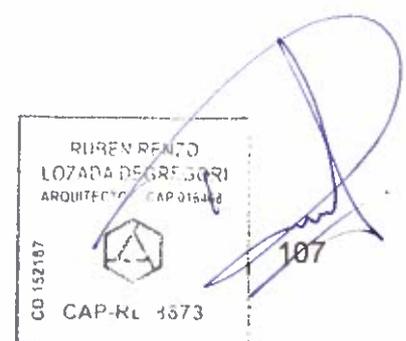
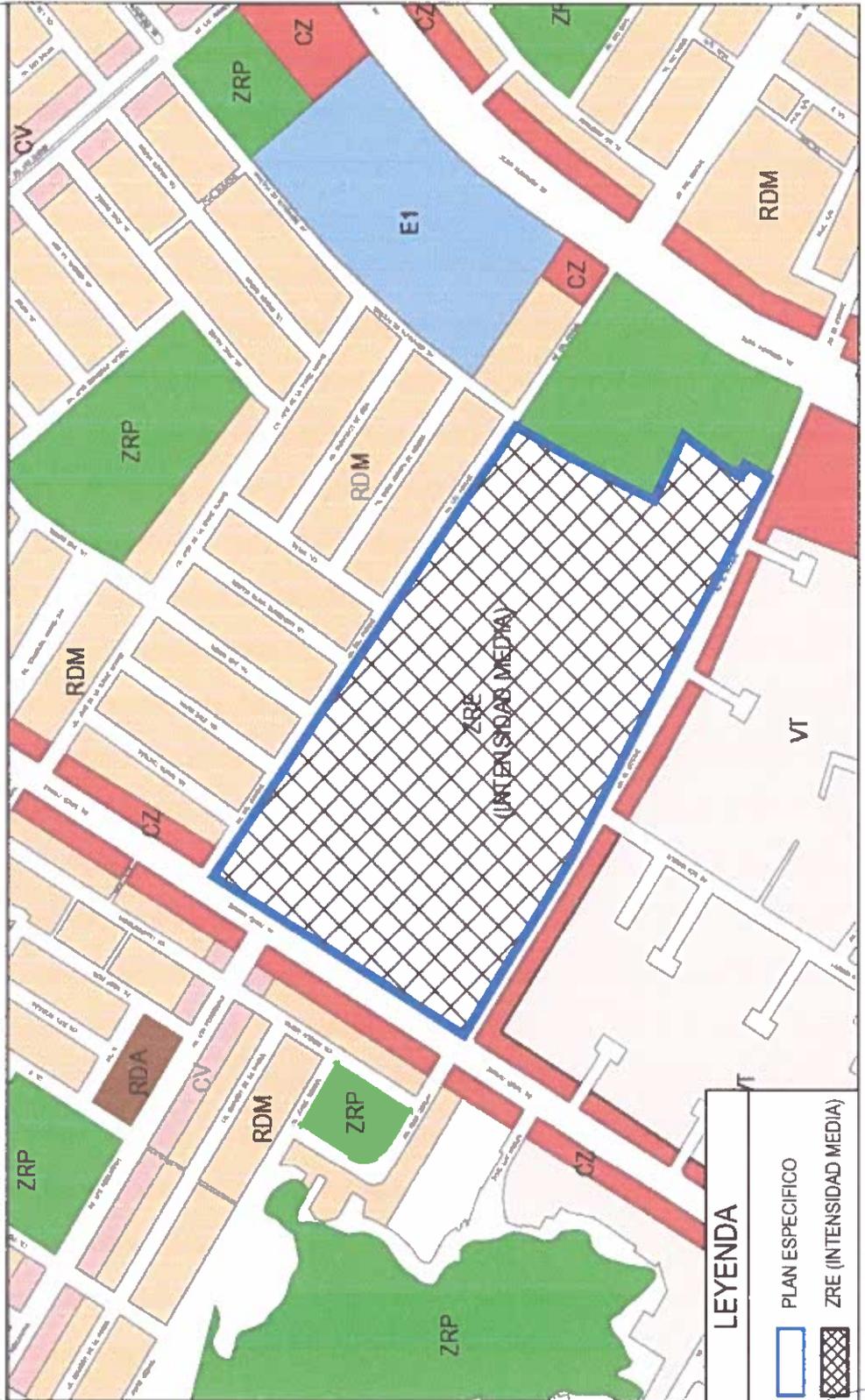


Imagen 72. Propuesta de Zonificación

PLAN ESPECÍFICO PARA EL SECTOR, CONSTITUIDO POR EL LOTE 1-F Y EL SUB-LOTE 1-DA DEL FUNDO PAMPAS DE CANTO GRANDE, UBICADOS FRENTE A LA AV. CANTO GRANDE, AV. DEL BOSQUE Y AV. EL PARQUE, DEL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO



RUBEN BENZO
LOZADA GREGORI
ARQUITECTO CAP 04162
CD 192187
CAP-RL 8573

Fuente: Propia

Tabla 2. Propuesta de Normas Generales de Zonificación

CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL							
ZONA	INTENSIDAD URBANA	USOS COMPATIBLES	LOTE MINIMO NORMATIVO (m ²)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MAXIMA (ml.)	ÁREA LIBRE MINIMA	RETIRO	ESTACIONAMIENTOS
ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL - ZRE	INTENSIDAD MEDIA	(*)	Segun Proyecto	15 ml.	(30%)	5.00 ml. en todos sus frentes	Conforme lo establecido en el RNE

NOTAS:

- (*) Los Usos Permitidos podrán ser: Centro Comercial, Galerías Comerciales, Local Comercial, Oficinas, Almacenes, Hospedaje, Centro de Salud, Iglesia y los que resulten con uso conforme en zonificación Comercio Zonal - CZ señalados en la Ordenanza N° 933-MML y sus modificatorias, del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas en el Área de Tratamiento Normativo I.
- Las alturas máximas de edificación están sujetas a la factibilidad sustentada en estudio de resistencia y capacidad portante de los suelos a evaluarse por la municipalidad Distrital al momento de evaluar el proyecto respectivo.
- No se permitirá construir encima de la altura permitida. En las azoteas podrá haber equipos o accesorios siempre y cuando no exista visual desde el exterior y se mantenga la solución arquitectónica de la fachada.
- Los estacionamientos serán resueltos dentro del lote, así como las zonas de carga y descarga y/o patios de maniobras, de acuerdo con el desarrollo y lo que requiera el proyecto.
- En las Habilitaciones Urbanas se deberá respetar las vías y secciones viales del Sistema Vial Metropolitano aprobadas por la Ordenanza N° 341-MML y sus modificatorias.
- Las actividades que presentan concurrencia masiva de personas deberán prever una bahía de embarque y desembarque en mismo que será resuelto como parte del Estudio de Impacto Vial - EIV.

Fuente: Propia



 RICHARDO RENZO LOZA DEGREGORIO

 ARQUITECTO CAP 109464

 CD 152187

 CAP-RL 8573

PLANO 1- PLANO DE UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN (U-01)

