

ANEXO N° 3

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS PARA LA ZONIFICACIÓN

Uso Residencial

1. En lotes con zonificación Residencial de Densidad Baja – RDB-e, uso Unifamiliar, el lote mínimo normativo es 120.00 m², con frente mínimo 8.00 ml, la altura de edificación es de 3 pisos, área libre mínima es 40%, el requerimiento de estacionamiento mínimo es 1 cada 2 viviendas y el retiro se rige a lo señalado en el Anexo N° 2.
2. En lotes con zonificación Residencial de Densidad Baja – RDB-e, usos Multifamiliar y Conjunto Residencial, el lote mínimo es de 2,500.00 m² con un frente de lote mínimo de 25.00 ml, la altura de edificación de 3 pisos, el área libre mínima es de 50%, el requerimiento de estacionamiento mínimo es 1 cada 2 viviendas y el retiro se rige a lo señalado en el Anexo N° 2.
3. En lotes con zonificación Residencial de Densidad Media – RDM-e, usos Unifamiliar y Multifamiliar el lote normativo es 90.00 m², frente de lote mínimo 6.00 ml, la altura de edificación 4 pisos, área libre mínima es de 30%, el requerimiento de estacionamiento mínimo es 1 cada 2 viviendas y el retiro se rige a lo señalado en el Anexo N° 2.
4. En lotes con zonificación Residencial de Densidad Media – RDM-e, uso Conjunto Residencial el lote normativo es de 800.00 m², frente mínimo 20.00 ml, altura de edificación 4 pisos, área libre mínima es de 40%, el requerimiento de estacionamiento mínimo es 1 cada 2 viviendas y el retiro se rige a lo señalado en el Anexo N° 2.
5. En lotes con zonificación Residencial de Densidad Baja – RDB-e y Residencial de Densidad Media – RDM-e, frente a avenidas con ancho mayor a 20.00 metros y frente a parques, con pendientes menores a 45% podrá construirse 1 piso adicional.
6. No se permitirá subdivisión del lote o lotizaciones menores a las áreas del lote mínimo normativo señalado en el Anexo N° 2.
7. Se permite la altura de edificación de 5 pisos en lotes con pendiente entre los 30% y 45%.
8. El área mínima de los departamentos de 3 dormitorios será de 75.00 m², de 2 dormitorios será 53.00 m², y de 1 dormitorio será de 40.00 m² sobre la superficie del terreno natural.
9. En lotes calificados como Residencial de Densidad Media – RDM-e, se permitirá solo en el primer piso el uso complementario de comercio local, a pequeña escala y talleres artesanales hasta un área máxima de 35% del área del lote y según lo señalado en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.
10. El requerimiento de estacionamiento según usos específicos, se regirá a lo señalado en el Anexo N° 2.
11. Cada predio deberá presentar la habilitación urbana correspondiente, donde se indique los parámetros constructivos y la vialidad local.

12. Los predios deberán contar con las redes para los servicios de agua potable, alcantarillado, redes contra incendios, energía eléctrica y telefonía fija, en concordancia con las factibilidades de servicios correspondientes.
13. Los aportes reglamentarios provenientes de la Habilitación Urbana, que se constituyan como bienes de dominio público, tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables.
14. Las áreas que forman parte del Derecho de Vía son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines.
15. No se permite ningún tipo de edificación dentro de la Faja de Servidumbre de la Línea de Alta Tensión.
16. Se deberá implementar acciones de prevención y mitigación, en base a la evaluación de riesgos (sismos, suelos, entre otros), aprobado por el Órgano de Defensa Civil de la Municipalidad Distrital.
17. Para habilitar las áreas urbanas con pendientes mayores a 30% deberán de presentar estudios específicos de suelos y geotecnia para determinar pautas técnicas para la construcción de infraestructuras de viviendas, servicios y otros, estudios que deberán de contemplar su vulnerabilidad frente a peligros naturales como sismos y adecuarse a las limitaciones físicas del terreno.
18. No se permite la ubicación de actividades industriales de ningún tipo, incluyéndose dentro de éstas a las actividades de almacenamiento o depósito.
19. Las actividades de comercio local, a pequeña escala y talleres artesanales, a desarrollarse en el sector, se sujetaran al Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas aprobado mediante ordenanza metropolitana y al Cuadro de Niveles Operacionales para la localización de actividades urbanas en el sector, aprobado este último por la Municipalidad Distrital.

Uso Comercial

1. En lotes calificados como Comercio Vecinal – CV, la altura de edificación es de 5 pisos, el uso residencial compatible es Residencial de Densidad Media – RDM-e y Residencial de Densidad Baja – RDB-e, el tamaño del lote es el existente o según proyecto, área libre 25%, estacionamiento mínimo 1 cada 50.00 m² y retiro mínimo posterior 1/3 de la altura de la edificación a ejecutar, con un mínimo de 5.00 ml de sección.
2. En lotes calificados como Comercio Zonal – CZ, la altura de edificación es de 5 pisos y 7 pisos. Se permitirá la altura de edificación de 7 pisos en lotes ubicados frente a Parques y Avenidas con anchos mayores de 50.00 ml y pendientes menores a 30%. El uso residencial compatible es Residencial de Densidad Media – RDM-e, el tamaño de lote mínimo es el existente o según proyecto, el área libre mínima es de 25%, estacionamiento mínimo 1 cada 50.00 m² y el retiro mínimo posterior 1/3 de la altura de la edificación a ejecutar sobre el lote, con un mínimo de 5.00 ml de sección.
3. En lotes calificados como Comercio Vecinal – CV y Comercio Zonal - CZ se permitirá el uso Residencial de Densidad Media - RDM-e y Residencial de Densidad Baja - RDB-e, en la totalidad del lote aplicando las normas aprobadas para el uso residencial correspondiente.

4. El requerimiento de estacionamiento según usos específicos, se regirá a lo señalado en el Anexo N° 2.
5. Cada predio deberá presentar la habilitación urbana correspondiente, donde se indique los parámetros constructivos y la vialidad local.
6. Los predios deberán contar con las redes para los servicios de agua potable, alcantarillado, redes contra incendios, energía eléctrica y telefonía fija, en concordancia con las factibilidades de servicios correspondientes.
7. Los aportes reglamentarios provenientes de la Habilitación Urbana, que se constituyan como bienes de dominio público, tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables.
8. Las áreas que forman parte del Derecho de Vía son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines.
9. No se permite ningún tipo de edificación dentro de la Faja de Servidumbre de la Línea de Alta Tensión.
10. Se deberá implementar acciones de prevención y mitigación, en base a la evaluación de riesgos (sismos, suelos, entre otros), aprobado por el Órgano de Defensa Civil de la Municipalidad Distrital.
11. Para habilitar las áreas urbanas con pendientes mayores a 30% deberán de presentar estudios específicos de suelos y geotecnia para determinar pautas técnicas para la construcción de infraestructuras de viviendas, servicios y otros, estudios que deberán de contemplar su vulnerabilidad frente a peligros naturales como sismos y adecuarse a las limitaciones físicas del terreno.
12. No se permite la ubicación de actividades industriales de ningún tipo, incluyéndose dentro de éstas a las actividades de almacenamiento o depósito.
13. Las actividades comerciales a desarrollarse en el sector, se sujetaran al Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas aprobado mediante ordenanza metropolitana y al Cuadro de Niveles Operacionales para la localización de actividades urbanas en el sector, aprobado este último por la Municipalidad Distrital.

Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP

1. En esta área deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física, no se permitirá ningún tipo de ocupación urbana.

Equipamiento Urbano

1. El área reservada para los equipamientos urbanos de Salud y Educación en el marco del Planeamiento Urbano para “Bosque de Lurín” alcanzan las siguientes áreas; Centro de Salud (H2) 0.85 Has., Hospital General (H3) 0.63 Has., Educación Básica (E1) 2.33 Has, Educación Superior Técnica (E2) 2.72 Has. y Educación Superior Universitaria (E3) 3.28 Has. Sobre los equipamientos urbanos antes mencionados, pueden ser reubicados si en caso se requiere en el marco del Planeamiento Urbano de dicha zona incorporando la Estructura Vial definida y conservando el área antes señalada para cada equipamiento.

Zona de Recreación Pública

1. Las Zonas de Recreación Pública (ZRP), es reservada exclusivamente para el uso recreacional, para el cual fueron creadas responsabilizándose a la Municipalidad Distrital, de su habilitación como área verde y/o deportiva.
2. No se permitirá ningún tipo de ocupación urbana.

Programa de Viviendas de Carácter Social

1. Se establece como Aporte un área para un Programa de Viviendas de Carácter Social para ser administrado por la municipalidad distrital, municipalidad provincial o por la entidad del estado que corresponda. El Aporte para dicho programa alcanza el 5% del área total de “Bosques de Lurín” destinado para el uso Residencial de Densidad Media – RDM-e el cual albergará hasta 5,000 familias según propuesta. Las normas de edificación para dicha zona son las mismas que se rigen para la zona Residencial de Densidad Media establecida en el presente estudio de Bosques de Lurín.

Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas

1. El Cuadro de Índice de Usos, para la Ubicación de Actividades Urbanas se adjunta en el Anexo N° 6.
2. Las actividades a desarrollarse en una Parte de la Quebrada El Lúcumo - Proyecto “Los Bosques de Lurín”, distrito de Lurín, se sujetaran al Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas aprobado mediante ordenanza metropolitana y al Cuadro de Niveles Operacionales para la localización de actividades urbanas en el sector, aprobado este último por la Municipalidad Distrital.