

MEMORIA DESCRIPTIVA  
ANEXIÓN AL AREA URBANA Y  
ASIGNACION DE ZONIFICACION  
Provincia de Lima  
Distrito de San Bartolo



Abril 2018

**MEMORIA DESCRIPTIVA**  
**PLANEAMIENTO INTEGRAL**

**INDICE**

**I. ANTECEDENTES**

**II. MARCO NORMATIVO**

- 2.1 Constitución Política del Perú
- 2.2 Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización.
- 2.3 Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- 2.4 Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- 2.4 Ley N° 28611: Ley General del Ambiente
- 2.5 Ley N° 29090: Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y sus modificatorias Ley N° 29476, Ley N° 29566, Ley N° 29898 y Ley N° 30056.
- 2.6 D.S. N°022-2016-VIVIENDA: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible
- 2.7 D.S. N° 008-2013-VIVIENDA: Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación
- 2.8 DS. 011-2006-VIVIENDA; Reglamento Nacional de Edificaciones y su modificatoria DS. 006-2011-VIVIENDA

**III. UBICACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO**

**IV. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Y SU ENTORNO INMEDIATO**

**V. PLANEAMIENTO INTEGRAL**

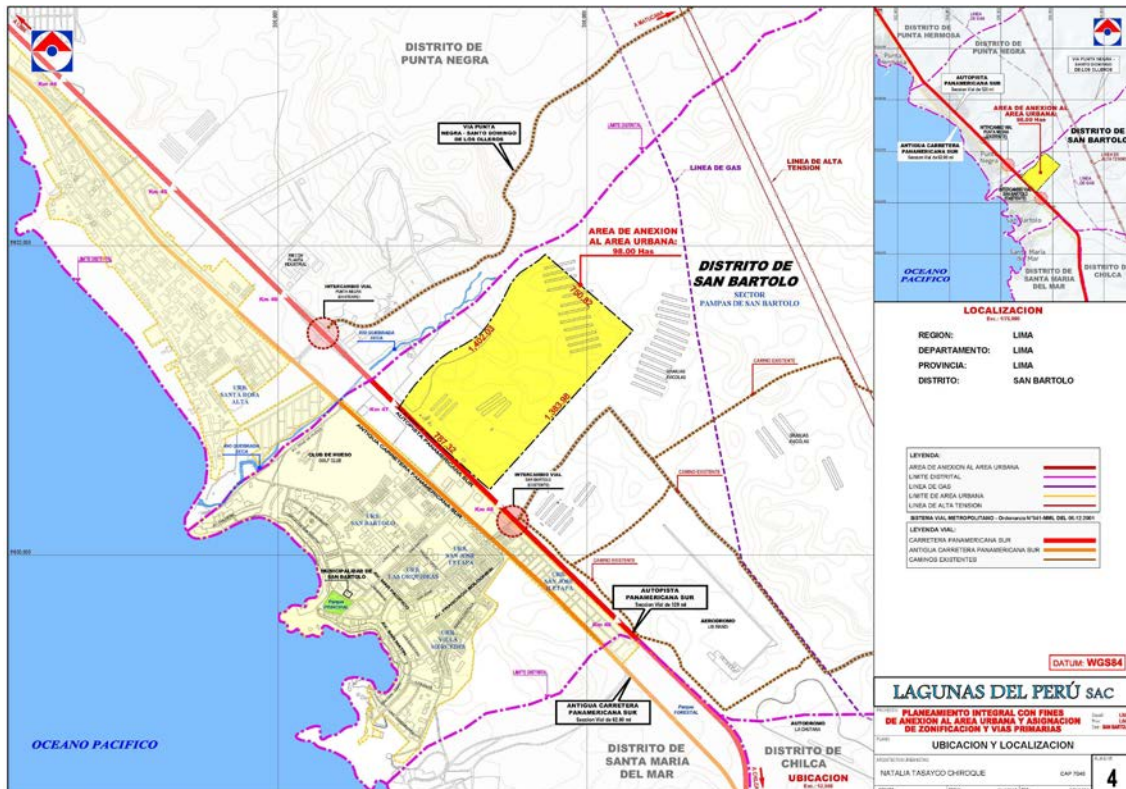
- 5.1 Sistema Vial
- 5.2 Zonificación de los Usos del Suelo
- 5.3 Aportes Reglamentarios
- 5.4 Integración a la Trama Urbana

**VI. CONCLUSIONES**

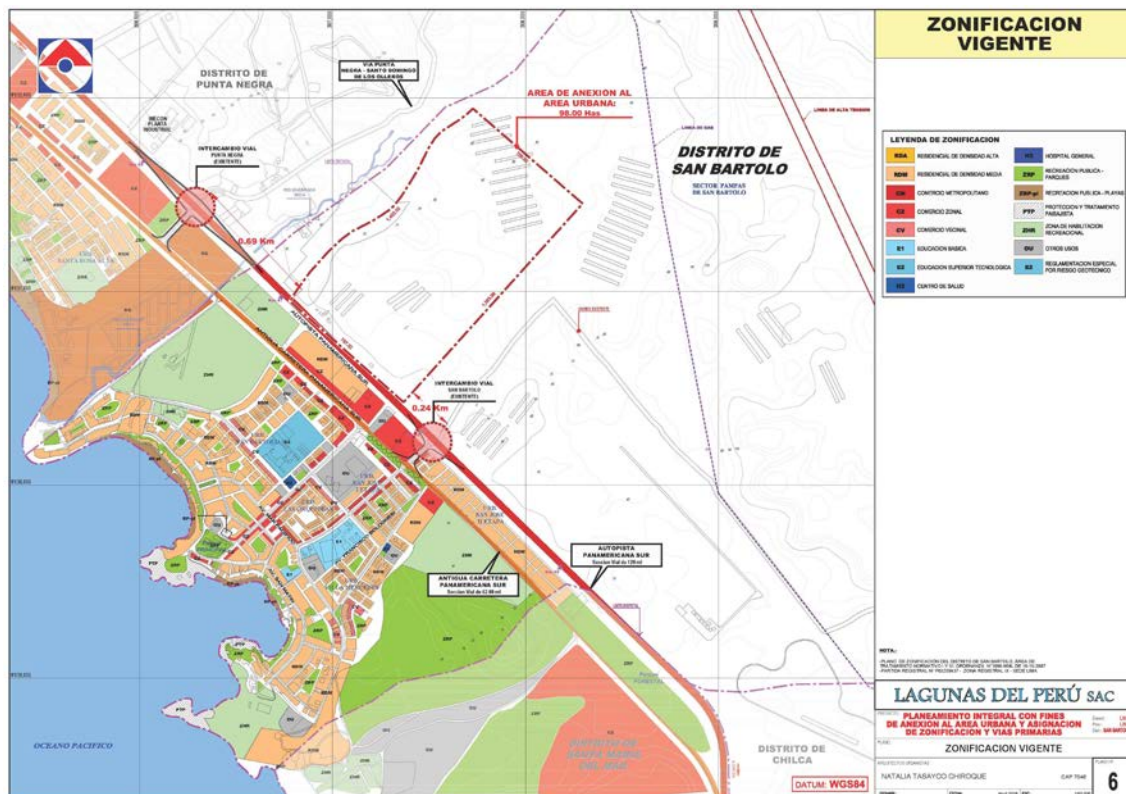
**VII. RELACION DE PLANOS**

**I. ANTECEDENTES**

La empresa **LA FIDUCIARIA S.A.** es propietaria de una superficie de **980,000.00 m<sup>2.</sup>**, ubicado la **carretera Panamericana Sur**, altura del **km 47**, en el **Distrito de San Bartolo**, provincia y departamento de Lima. El terreno de 980,000.00 m<sup>2</sup> se encuentra inscrito en **Partida Registral N° P03208437** en la Oficina Registral de San Bartolo, Zona Registral N° IX, Sede Lima. (Ver Plano 1)



De acuerdo al **Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de San Bartolo** aprobado por **Ordenanza N° 1086-MML** de fecha 26 de Octubre del 2007, el terreno de 98.00 Has no cuenta con Zonificación asignada.



**II. MARCO NORMATIVO**

La propuesta de **Planeamiento Integral** para el terreno ubicado en el distrito de San Bartolo es concordante con la siguiente normatividad vigente:

**2.1 Constitución Política del Perú.**

Artículo 192: **Las municipalidades tienen competencia para: Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones** y Ejecutar los Planes y programas correspondientes.

En el artículo 191, señala que los **Gobiernos Locales promueven el desarrollo** de la economía local y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Su 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.

## 2.2 Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización.

Promulgada el 20 de Julio del 2,002; define las normas que regulan la **descentralización administrativa**, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales.

La Ley de Bases de la Descentralización, por otra parte señala como competencias exclusivas para los Gobiernos locales: **planificar y promover: el Desarrollo Urbano y Rural de su circunscripción** 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.

## 2.3 La Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Mediante esta Ley, promulgada el 18 de Noviembre del 2,002; se definen y articulan los Gobiernos Regionales, con el fin de 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.

## 2.4 Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972

Las Municipalidades **son las responsables de promover e impulsar el proceso de PLANEAMIENTO para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial**. La Ley orgánica de municipalidades establece que, los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización (Art. N° 1). Además, 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**.

## 2.5 Ley N° 28611: Ley General del Ambiente.

Aprobado el 13 de octubre del 2,005, define los principios y las normas básicas para la **conservación del Medio Ambiente sostenible**, de los Recursos Naturales; y establece que dichos principios de política ambiental serán tomados en cuenta en los planes regionales provinciales y locales.

## 2.6 Ley N° 29090: Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones

### 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.

## 2.7 D.S. N°022 2016-VIVIENDA: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

- 2.7.1 El Planeamiento Integral es un instrumento técnico-normativo mediante el cual se complementan lo dispuesto por el PDM y/o el PDU, en los procesos de Habilitación urbana de terrenos rústicos. **Comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio**, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, y según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones- RNE.

- 2.3.2 Los planeamientos integrales son aprobados por las municipalidades distritales, en los casos que establece el Reglamento Nacional de Edificaciones-RNE, como **condición previa para la aprobación de los proyectos de habilitaciones urbanas** establecidas en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus reglamentos.

- 2.3.3 En las localidades que carezcan de PDU, el Planeamiento Integral deberá proponer la zonificación y vías. Sólo en estos casos deberá aprobarse, mediante Ordenanza Municipal, por la Municipalidad Provincial correspondiente siguiendo el procedimiento establecido para la aprobación de los PDU, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

## 2.8 D.S. N° 011-2017-VIVIENDA: Reglamentos de Licencia de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación

### Artículo 31.- Requisitos y Procedimientos del Planeamiento Integral

El Planeamiento Integral puede ser aprobado por la Municipalidad correspondiente en los siguientes supuestos:

- 31.1 Planeamiento Integral con fines de asignación de zonificación y vías primarias de predios no comprendidos en el Plan de Desarrollo Urbano – PDU, en el Esquema de Ordenamiento Urbano o localizado en un centro poblado que carezca de Plan de Desarrollo Urbano – PDU, de Esquema de Ordenamiento Urbano – EU o de Zonificación.

Los requisitos y el procedimiento de aprobación se encuentran desarrollados en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible – RATDUS.

31.2 Planeamiento Integral de predios comprendidos en el Plan de Desarrollo Urbano - PDU y/o zonificación:

- a) El área por habilitar se desarrolla por etapas
- b) El área por habilitar no colinda con zonas habilitadas.
- c) Se realice la independización o la parcelación del predio rustico.

31.2.1 Requisitos

- a) Plano que contenga la red de vías primarias y locales
- b) Plano de usos de la totalidad de la parcela
- c) Plano de la propuesta de integración a la trama urbana más cercana
- d) Memoria descriptiva

Los planos y los documentos deben estar firmados y sellados por un profesional habilitado.

31.2.2 Procedimiento

El administrado presenta a la Municipalidad Distrital correspondiente, el Planeamiento Integral – PI adjuntando lo señalado en el numeral precedente, a fin que sea evaluado y aprobado por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, dentro del procedimiento de aprobación del proyecto de habilitación urbana.

31.3 La vigencia del PI es de diez (10) años; pudiendo concluir aprobarse otro Planeamiento Integral – PI; o, el Plan de Desarrollo Urbano – PDU o el Esquema de Ordenamiento Urbano – EU, que lo actualiza.

**2.9 Reglamento Nacional de Edificaciones.**

RNE de fecha 23/05/08 en el capítulo V artículos del 37 al 42 “En los casos que el área por habilitar se desarrolle en etapas o esta no colinde con zonas habilitadas o **se plantee la parcelación del predio rústico, se deberá elaborar un “Planeamiento Integral”** que comprenda la red de vías y los usos de la totalidad del predio así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

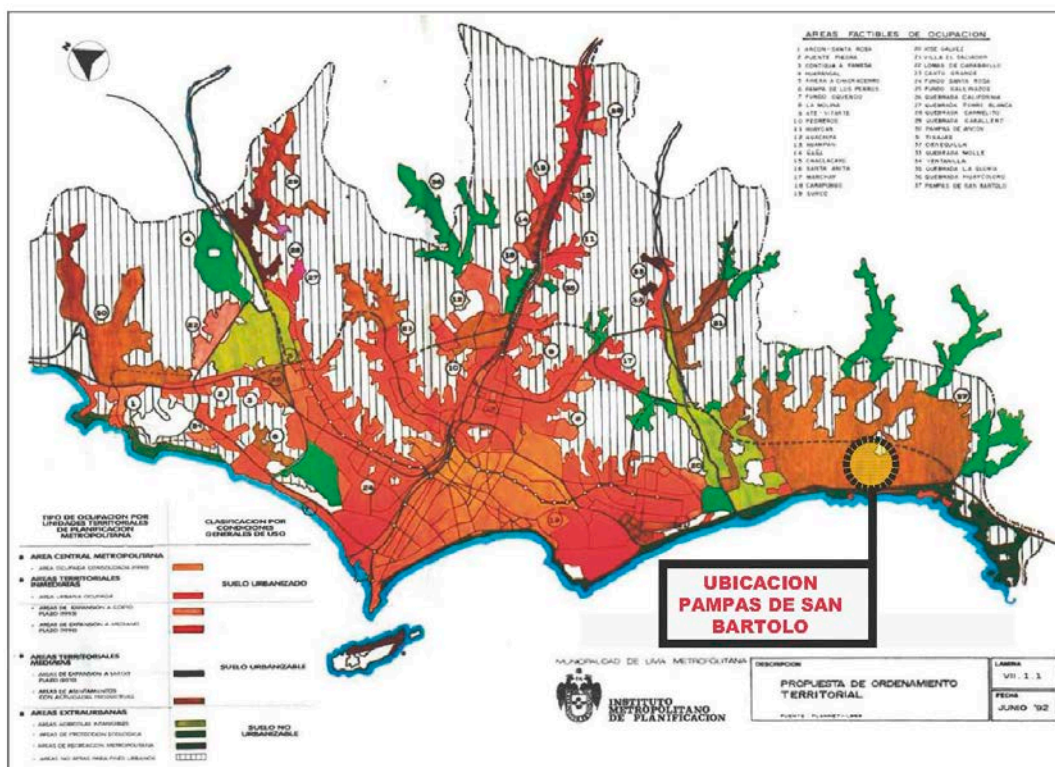
**2.10 Ordenanza N° 1086 – MML**

Ordenanza que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de los Distritos de Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa Maria del Mar y Pucusana que formen parte de las áreas de Tratamiento Normativo I y IV – Balnearios del Sur de Lima Metropolitana.

### III. UBICACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

El área para Planeamiento Integral comprende un área total de 98.00 Has. Se accede al terreno desde el Intercambio Vial Punta Negra (Altura del Km. 46.50) a través de la vía Punta Negra – Santo Domingo de Olleros, la cual se interconecta con un camino que recorre el área de estudio de Norte a Sur y lo integra al resto de la trama urbana del Distrito de San Bartolo. Todos estos caminos existentes no forman parte del Sistema Vial Metropolitano, producto de ello, la vías carecen de mantenimiento y uso adecuado.

Es importante destacar que la zona de estudio, ubicada en las Pampas de San Bartolo, se encuentra dentro del AREA DE SUELO URBANIZABLE del plano de PROPUESTAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, desarrollado en el PLANMET en el año de 1992. En consecuencia, Las Pampas de San Bartolo forman parte de la denominada Macroregión Sur, la cual actualmente es parte fundamental de la expansión urbana de Lima, en donde se busca el crecimiento planificado y potencial del suelo, de manera integrada, con densificación y diversificación poblacional, edificatoria y de usos, con una infraestructura vial y de servicios acorde a los lineamientos de un plan integral.





#### IV. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Y SU ENTORNO INMEDIATO

El terreno tiene una superficie de 98.00 Has, su descripción de linderos y medidas perimétricas es la siguiente:

- Por el Norte: Colinda con Propiedad de Terceros, una línea quebrada de 27 tramos, con un total de 1.402.02 ml.
- Por el Sur: Colinda con los Lotes N° 108, 112, 116, 120, 124, 128 y 132, con una línea quebrada de 7 tramos, con un total de 1,383.99 ml.
- Por el Este: Colinda con el Lote N° 103, con una línea recta de 750.82 ml.
- Por el Oeste: Colinda con la Carretera Panamericana Sur, con una línea recta de 787.31 ml.

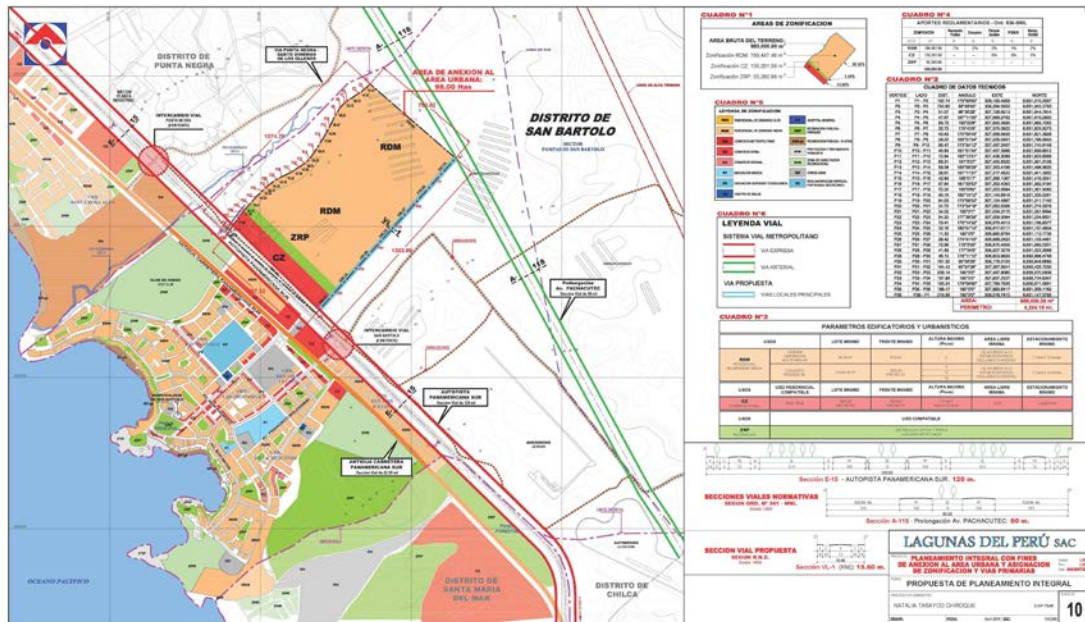
#### V. PLANEAMIENTO INTEGRAL

En concordancia con el RNE, el **Planeamiento Integral comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.** (Art. 37° y 38° Cap. V Título II del RNE).

El planeamiento urbanístico actual se encarga de la ordenación o planificación del suelo a escala local, siendo su principal cometido prever la evolución deseada para el Distrito de San Bartolo en relación al proceso de urbanización (evolución del suelo rústico al transformarse en urbano).

Así mismo, de acuerdo al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, los planeamientos integrales son aprobados por las municipalidades como condición previa a la aprobación de los proyectos de habilitación urbana establecida en la Ley N° 29090. (Artículo 58 al 62, Subcapítulo V del D.S. N° 022-2016-VIVIENDA).

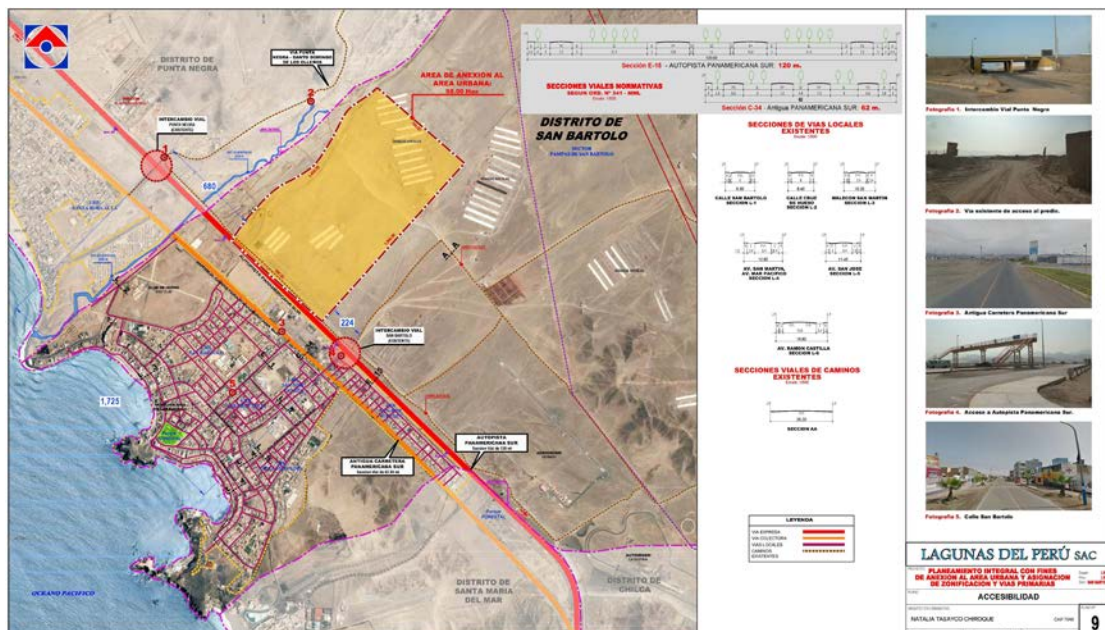
En esta perspectiva, la propuesta de **Planeamiento Integral que propone la anexión al área urbana y asignación de zonificación**, se presenta en el marco de los objetivos de desarrollo de la actual administración municipal referida a la política de Gestión ordenada del territorio y mejora del hábitat. (Ver Plano 10)



### 5.1 SISTEMA VIAL

La propuesta vial a nivel de planeamiento integral, tiene el objetivo de definir la infraestructura vial que permita la **movilidad** y la **accesibilidad** urbanas hacia y desde el área en y articularlo a la trama vial urbana existente.

La zona de estudio se articula vialmente promoviendo la continuidad de ejes establecidos y la interconexión con el sistema vial vigente. Siendo la vía principal de acceso la Panamericana Sur, vía importante a nivel nacional, pues es el eje que articula el área materia del presente planeamiento integral con las demás zonas del Distrito de San Bartolo y su conexión con Lima Sur.



### 5.1.2 NORMATIVIDAD VIAL – AREA DE ESTUDIO

El área de estudio, desde el punto de vista físico, se encuentra colindante con la vía Punta Negra – Santo Domingo de Olores, clasificada como **Vía Local**, la cual se conecta con la Autopista Panamericana Sur; así como también cuenta con un frente directo a dicha autopista antes mencionada. De esta manera esta vía importante articula y conecta el terreno con la trama urbana existente, ya que posee un alcance interdistrital y cuenta con un radio de influencia metropolitana, articulándolo con Lima Metropolitana.

El terreno materia de la presente propuesta no se encuentra afectado por vías que forman parte del Sistema Vial Urbano.

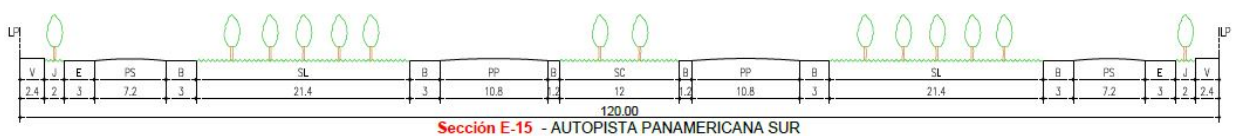
Las secciones viales normativas se establecen con criterios de Planeamiento Urbano, por lo que constituyen elementos referenciales para la determinación definitiva de los derechos de vía correspondientes en los procesos de Habilitación Urbana y otros previstos en la reglamentación urbanística.

Las secciones involucradas en la presente propuesta están definidas de la siguiente manera:

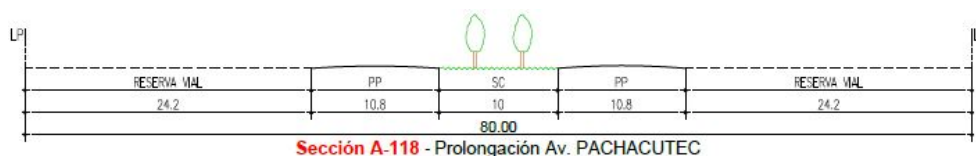
#### **VIAS EXISTENTES Y METROPOLITANAS:**

- **Autopista Panamericana Sur:** Calificada como vía Expresa Metropolitana tiene una sección denominada E-15.

#### Sección Vial Existente



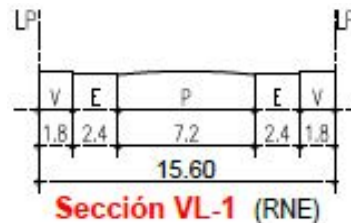
- **Prolongación Av. Pachacutec:** Calificada como vía Arterial tiene una sección denominada A-118 (Ordenanza N° 341 – Ver Plano 2).



#### **VIAS LOCALES PROPUESTAS:**

Se proponen las siguientes vías locales:

- **Vía de sección denominada VL-1:** Bordea el lado Sur en la zonificación CZ del terreno y tiene una sección de 15.60 ml. Está conformada por una pista, estacionamientos y veredas.



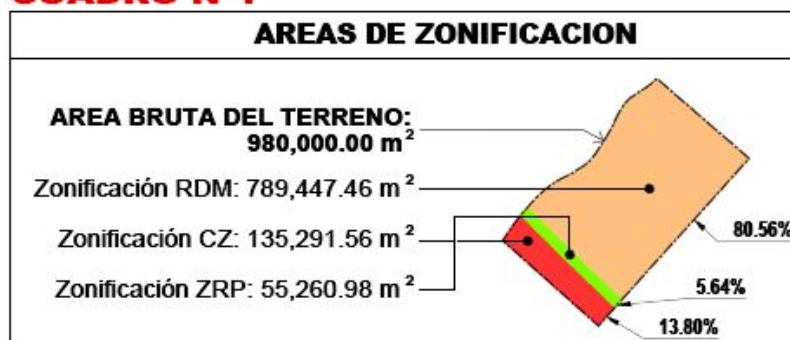
## 5.2 ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

De acuerdo al **Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de San Bartolo** aprobado por **Ordenanza N° 1086-MML** de fecha 26 de Octubre del 2007, el terreno de 98.00 Has no cuenta con Zonificación asignada.

En tal sentido, la **propuesta del Planeamiento Integral propone la asignación de la zonificación del terreno** y la estructura vial acorde con la vocación de uso del suelo y en coordinación con la Municipalidad de San Bartolo con la finalidad de dinamizar el desarrollo económico del sector contando como eje articulador existente a la Panamericana Sur, al interior de las vías locales se propone asignar parámetros urbanísticos y edificatorios para uso residencial proponiendo, tres tipos de Zonificación:

- a. Zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, con una extensión total de 789,447.46 m<sup>2</sup>.
- b. Zonificación Comercio Zonal – CZ, ubicada frente a la Carretera Panamericana Sur, con una extensión de 135,291.56 m<sup>2</sup>.
- c. Zonificación Zona de Recreación Publica - ZRP ubicada frente a la Zona Comercial, con una extensión de 55,260.98 m<sup>2</sup>.

**CUADRO N°1**



**CUADRO N°3**

PARAMETROS EDIFICATORIOS Y URBANISTICOS						
USOS		LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MAXIMA (Pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO MINIMO
<b>RDM</b> RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	VIVIENDA UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	90.00 m <sup>2</sup>	6.00 ml	4	DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO INTERNO	1 Cada 2 Viviendas
	CONJUNTO RESIDENCIAL	10,000.00 m <sup>2</sup>	SEGUN PROYECTO	6	DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO INTERNO	1 Cada 2 Viviendas
				12		
				15		
USOS	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MAXIMA (Pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO MINIMO
<b>CZ</b> COMERCIO ZONAL	RDA / RDM	SEGUN PROYECTO	SEGUN PROYECTO	1,5 (a+r) máximo 25 pisos	25 %	1 cada 50 m <sup>2</sup>
USOS	USO COMPATIBLE					
<b>ZRP</b> RECREACION	- RECREACION ACTIVA Y PASIVA - LAGUNAS ARTIFICIALES					

### 5.3 APORTES REGLAMENTARIOS

De conformidad con a lo que establece la Ordenanza N° 836-MML se establecen los siguientes porcentajes de aportes reglamentarios, para la Zonificación Residencial de Densidad Media-RDM, Comercio Zonal-CZ y Zona de Recreación Publica-ZRP.

En tal sentido, el presente Planeamiento Integral presenta el siguiente Cuadro de Cálculo de aportes reglamentarios:

**CUADRO N°4**

APORTES REGLAMENTARIOS - Ord. 836-MML						
ZONIFICACION		Recreacion Publica	Educacion	Parques Zonales	FOMUR	Municp. Distrital
USOS	m <sup>2</sup>	%	%	%	%	%
<b>RDM</b>	789,447.46	7%	2%	2%	1%	2%
<b>CZ</b>	135,291.56	--	--	5%	3%	2%
<b>ZRP</b>	55,260.98	--	--	--	--	--
	<b>980,000.00</b>					

### 5.4 INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA

La integración urbana es básica para insertar la nueva estructura urbana con la trama existente, la continuidad y complementariedad de usos del suelo de lo existente con lo nuevo.

La integración del terreno al entorno urbano existente se da a través de la vía Punta Negra – Santo Domingo de Ollores, clasificada como **Vía Local**, la cual se conecta con la Autopista Panamericana Sur, calificada como Metropolitana, a la altura del Km. 47.

El concepto básico es conformar un área territorial de desarrollo urbanístico en armonía con la vocación natural de la zona, respetando la normatividad vigente y los lineamientos estratégicos de la actual gestión municipal.

En tal sentido, el Planeamiento Integral que se propone permitirá alcanzar los siguientes objetivos:

- a) **Tecnología:** El área permitirá el desarrollo del área con el uso intensivo de tecnología urbana promotora de inversiones, posibilitará contar en el distrito de San Bartolo con un sector industrial dinamizador de la economía local.
- b) **Inclusión:** Posibilitará debilitar las invasiones, para permitir que las ciudades crezcan por inversión y no por invasión, logrando calidad de vida y modernidad.
- c) **Servicios Básicos:** El agua, desagüe, luz, internet, salud, seguridad, recreación, serán los atributos de este nuevo tejido urbano.

## VI. CONCLUSIONES

Luego de analizar la zonificación asignada de acuerdo al **Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de San Bartolo** aprobado por **Ordenanza N° 1086-MML** de fecha 26 de octubre del 2007, consideramos que se ha considerado el dinamismo y la proyección del crecimiento de la ciudad en el actual contexto socio económico cultural del país.

En cuanto a la accesibilidad, consideramos que el sistema vial que se localiza en nuestro predio es el más conveniente en razón a que se articula armónicamente con todo el sistema vial vigente, sin embargo hemos planteado vías locales que constituyen los ejes integradores respetando las secciones viales de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad.

Sabemos que el Planeamiento Integral propuesto, se define de conformidad a la legislación vigente y al urbanismo tendencial que se desarrolla en la zona, considerando que el terreno posee potencialidad para los usos urbanos, que no origina impactos negativos a su entorno sino más bien reconoce las bondades y ventajas de su medio ambiente y la presencia de un escenario natural.

Por lo tanto, el Planeamiento Integral propuesto, posibilitará un crecimiento planificado, confirmando que el crecimiento formal es el vehículo más seguro y rápido para alcanzar una sociedad más digna en una ciudad con perspectiva de desarrollo sostenido.

## **VII. RELACION DE PLANOS**

Acompañan a la presente Memoria Descriptiva los siguientes ONCE (11) Planos:

<b>1</b>	<b>ORDENANZA N° 228 – CLASIFICACION DEL SUELO</b>	<b>Esc. 1/200,000</b>
<b>2</b>	<b>ORDENANZA N° 341 – SISTEMA VIAL</b>	<b>Esc.: 1/130,000</b>
<b>3</b>	<b>PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>	<b>Esc.: 1/180,000</b>
<b>4</b>	<b>UBICACIÓN Y LOCALIZACION</b>	<b>Esc. INDICADA</b>
<b>5</b>	<b>PERIMÉTRICO Y TOPOGRÁFICO</b>	<b>Esc. 1/10,000</b>
<b>6</b>	<b>ZONIFICACIÓN VIGENTE</b>	<b>Esc. 1/10,000</b>
<b>7</b>	<b>SISTEMA VIAL VIGENTE</b>	<b>Esc. 1/10,000</b>
<b>8</b>	<b>USOS ACTUALES DEL SUELO</b>	<b>Esc. 1/10,000</b>
<b>9</b>	<b>ACCESIBILIDAD</b>	<b>Esc. 1/10,000</b>
<b>10</b>	<b>PLANEAMIENTO INTEGRAL</b>	<b>Esc. 1/10,000</b>
<b>11</b>	<b>PERSPECTIVA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL</b>	<b>Esc. S/E</b>