

AMBITO DE ESTUDIO

PRIMERA ETAPA

AMBITO DE ESTUDIO

SEGUNDA ETAPA

SEGUNDA ETAPA

LEYENDA

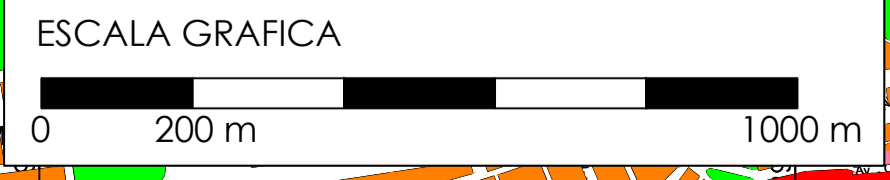
ZONAS RESIDENCIALES	
	RDM Residencial de Densidad Media
	RDM*
ZONAS COMERCIALES	
	CV Comercio Vecinal
	CZ Comercio Zonal
ZONAS INDUSTRIALES	
	I2-e Industria Liviana
ZONAS DE EQUIPAMIENTO	
	E1 Educación Básica
	E2 Educación Superior Tecnológica
	E3 Educación Superior Universitaria
	H1 Puesto de Salud - Centro de Salud
	ZRP Recreación Pública - Parques
	PTP Protección y Tratamiento Paisajista
	OU Otros Usos
	RG Reglamentación Especial por Riesgo Geotécnico
	ZRE-1 Zona de Reglamentación Especial-1
	Ambito de intervención ZRE-1

**PLANO EN EXHIBICIÓN
PARA OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES**

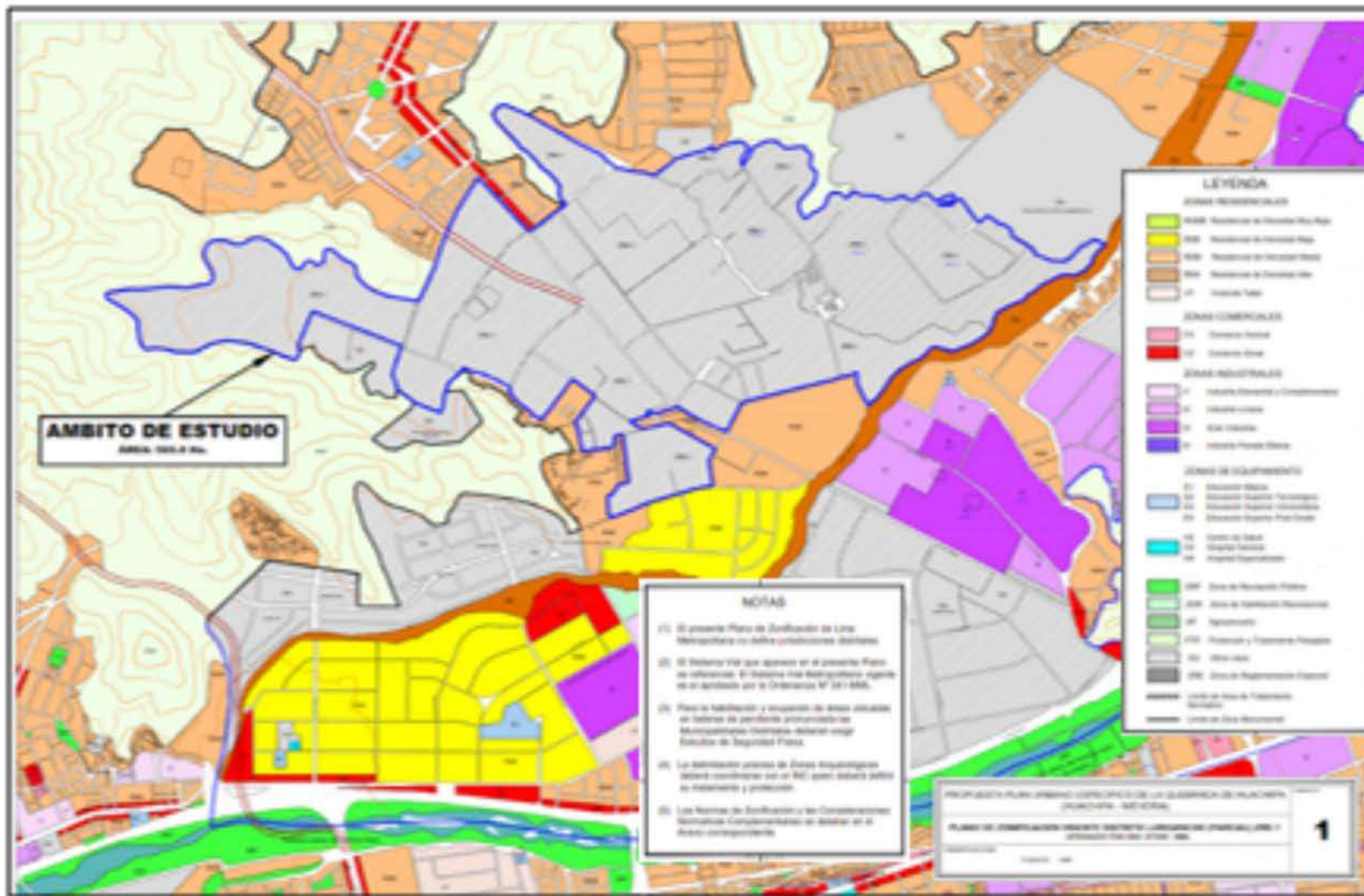
PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN
- PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA - NIEVERIA

PROPUESTA ELABORADA POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE LURIGANCHO CHOSICA Y REVISADO POR EL
INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACIÓN

AGOSTO 2020



**Plano de Zonificación (parcial) vigente
del distrito de Lurigancho-Chosica
ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL – 1
(ZRE-1)**



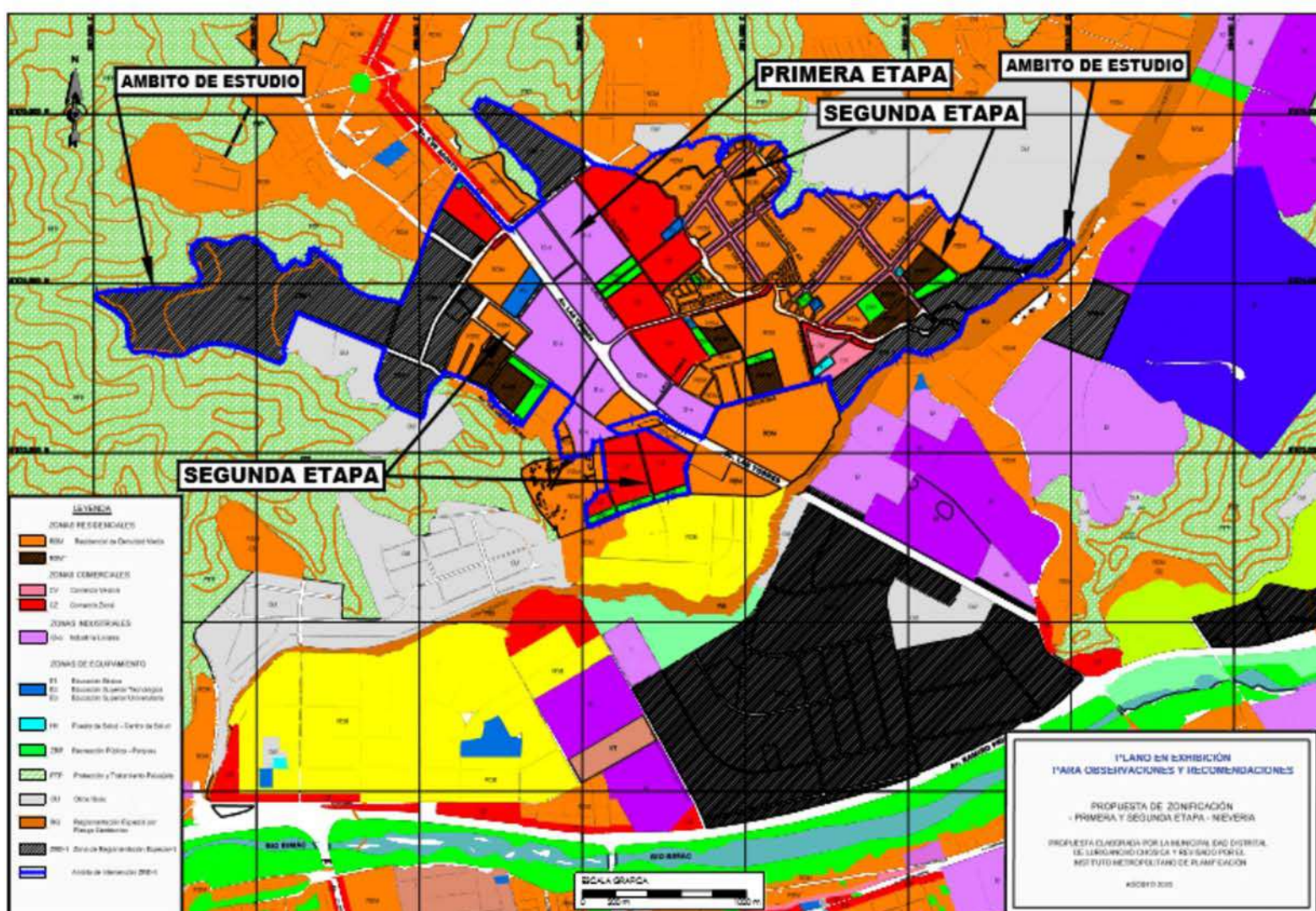
**Ámbito del Plan
Específico de la
Quebrada
Huachipa –
Nievería**

**PLANO DE
ZONIFICACIÓN
VIGENTE (parcial)**

ORDENANZA N°1099-MML

**EL ÁMBITO DE ESTUDIO
COMPRENDE TODA EL
ÁREA CON CALIFICACIÓN
VIGENTE ZRE-1**

**Plano de Zonificación (parcial)
Propuesta del distrito Lurigancho-Chosica
PRIMERA y SEGUNDA ETAPA**



**Ámbito del Plan
Específico de la
Quebrada
Huachipa –
Nievería**

**PLANO DE
ZONIFICACIÓN
PROPUESTA**

ELABORADO POR LA
MUNICIPALIDAD DE
LURIGANCHO-CHOSICA , CON
REVISIÓN Y OPINIÓN DEL IMP
GRAFICADO EN LA BASE
CARTOGRÁFICA DEL IMP

**EN EXHIBICIÓN PARA
OBSERVACIONES Y
RECOMENDACIONES**

Plan Específico de la Quebrada Huachipa - Nievería
Propuesta Normativa del distrito de Lurigancho-Chosica de la PRIMERA y SEGUNDA ETAPA

CUADRO N° 1 - NORMATIVO INDUSTRIA LIVIANA I2
ATN I

ZONA	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACIÓN	AREA LIBRE	% USOS INDUSTRIALES
I2 Industria Liviana	2500 m ²	25m	según proyecto y según entorno	30%	No es compatible con otro uso industrial.

(1) Se considerará estacionamientos a razón de un espacio por cada 6 personas empleadas

Consideraciones Técnicas para el proceso de Habilitación urbana

- (1) La altura de antenas, tanques elevados, chimeneas y otras instalaciones que sirvan para la operación de la planta podrán exceder la altura máxima siempre y cuando, De colindar con uso residencial deberá guardar relación proporcional de altura.
- (2) Si la industria tiene colindancia con zona residencial deberá tener una sección de amortiguamiento de 20 ml mínimo entre el límite de propiedad de la zona industrial con las viviendas. Este espacio de ser área verde deberá contar con arborización.
- (3) La manzana no podrá tener más de 300 ml de lado

PROPUESTA NORMATIVA INDUSTRIAL - I2

ELABORADA POR LA MUNICIPALIDAD DE LURIGANCHO – CHOSICA, CON REVISIÓN Y OPINIÓN DEL IMP

EN EXHIBICIÓN PARA OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES



Plan Específico de la Quebrada Huachipa - Nievería
Propuesta Normativa del distrito de Lurigancho-Chosica de la PRIMERA y SEGUNDA ETAPA

CUADRO N° 2 - NORMATIVO COMERCIO ZONAL CZ
ATN I

ZONA	ALTURA EDIFICACIÓN	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE (2)	TAMAÑO DE LOTE	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO (3)
CZ Comercio Zonal	7 pisos (1)	RDA	Existente	Los pisos destinados a viv. dejarán el área libre que se requiere	1 cada 50 m ² (4)
	5 pisos	RDM	Mínimo 500 m ²		

(1) frente avenidas parques con sección vial mínimo de 20ml

PROPUESTA NORMATIVA DE COMERCIAL - CZ

ELABORADA POR LA MUNICIPALIDAD DE LURIGANCHO – CHOSICA, CON REVISIÓN Y OPINIÓN DEL IMP

EN EXHIBICIÓN PARA OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES



Plan Específico de la Quebrada Huachipa - Nievería
Propuesta Normativa del distrito de Lurigancho-Chosica de la PRIMERA y SEGUNDA ETAPA

CUADRO N° 3 - NORMATIVO RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA - RDA
ATN I

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (M2)	FRENTE MINIMO (ML)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO
Residencial de Densidad Alta RDA	Multifamiliar	200	10	7	40%	1 cada 2 viv
	Conjunto Residencial	1600	35	8	60%	1 cada 2 viv

(1) frente avenidas parques con sección vial mínimo de 20ml

PROPUESTA NORMATIVA RDA
ESTABLECIDA POR COMPATIBILIDAD CON COMERCIO ZONAL

ELABORADA POR LA MUNICIPALIDAD DE LURIGANCHO – CHOSICA, CON REVISIÓN Y OPINIÓN DEL IMP

EN EXHIBICIÓN PARA OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES



Plan Específico de la Quebrada Huachipa - Nievería
Propuesta Normativa del distrito de Lurigancho-Chosica de la PRIMERA y SEGUNDA ETAPA

CUADRO N° 4 - NORMATIVO RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA - RDM
ATN I

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (M2)	FRENTE MINIMO (ML)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar	90	6	3	30%	1 cada viv
	Multifamiliar	120	6	3 a 4 (1)	30%	1 cada 2 viv
	Multifamiliar	150	8	4 a 5 (1)	35%	1 cada 2 viv
	Conjunto Residencial	800	20	6	50%	1 cada 2 viv

(1) frente a parques o avenidas con sección vial mínima de 20ml

- En áreas de asentamientos humanos ubicados en terrenos de pendiente pronunciada sólo se permitirá uso Residencial Unifamiliar y Bifamiliar y una altura máxima de 3 pisos. No se permitirá el uso de vivienda en áreas con pendiente mayor a 40%
- Se considera un área mínima de 75 m² para departamentos de 3 dormitorios. Se podrán incluir departamentos de 2 y 1 dormitorio con áreas y en porcentajes a definir. Se contará como dormitorio todo ambiente cuyas dimensiones permitan dicho uso.
- En las zonas RDM se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90 m²
- En las zonas residenciales RDM se permitirá en primer piso el uso complementario de comercio a pequeña escala y talleres artesanales hasta un área máxima equivalente al 35% del área del lote, según lo señalado en el índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. No se podrá obtener este beneficio ni el de compatibilidad comercial a lotes con frente a vías menores a 11.40 ml.
- Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente Cuadro, para su ratificación por la MML.
- Para el sector ubicado entre la Zona Arqueológica de Cajamarquilla y la acequia Nievería, solo se permitirá el uso unifamiliar y Multifamiliar hasta 3 niveles.

PROPUESTA NORMATIVA RDM

ELABORADA POR LA MUNICIPALIDAD DE LURIGANCHO – CHOSICA, CON REVISIÓN Y OPINIÓN DEL IMP

EN EXHIBICIÓN PARA OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES



Plan Específico de la Quebrada Huachipa - Nievería
Propuesta Normativa del distrito de Lurigancho-Chosica de la PRIMERA y SEGUNDA ETAPA

CUADRO N° 4 - NORMATIVO RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA* - RDM*
ATN I

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (M2)	FRENTE MINIMO (ML)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO
Residencial de Densidad Media RDM*	Unifamiliar	90	6	2	30%	1 cada viv
	Multifamiliar	120	6	3	30%	1 cada 2 viv

Consideraciones Técnicas;

Propuesta a considerarse sobre suelos depreedados.

La resistencia de suelo determinará si se admite la altura mayor según la propuesta.

PROPUESTA NORMATIVA RDM*

ELABORADA POR LA MUNICIPALIDAD DE LURIGANCHO – CHOSICA, CON REVISIÓN Y OPINIÓN DEL IMP

EN EXHIBICIÓN PARA OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES



Plan Específico de la Quebrada Huachipa - Nievería
Propuesta Normativa del distrito de Lurigancho-Chosica de la PRIMERA y SEGUNDA ETAPA

CUADRO N° 4 - NORMATIVO COMERCIO VECINAL - CV
ATN I

ZONA	ALTURA EDIFICACIÓN	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE (2)	TAMAÑO DE LOTE	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO (3)
CV Comercio Vecinal	3 y 5 PISOS	RDM Y RDM*	Existente o Según Proyecto	el uso residencial compatible	1 cada 50 m ² (4)

Consideraciones Técnicas

- (1) Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes ubicados frente a Parques y Avenidas con anchos mayores de 20 m².
- (2) Se permitirá utilizar hasta el 100% del área de los lotes comerciales para uso residencial
- (3) El requerimiento de estacionamiento de usos especiales se regirá por lo señalado en el cuadro adjunto.
- (4) Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente cuadro, para su ratificación por la Municipalidad de Lima
- (5) La altura máxima será la permitida según el cuadro de área residencial en los predios ubicados entre la Zona Arqueológica de Cajamarquilla y la acequia Nievería.

Nota: Los suelos depreedados podrán tener 2 pisos en lotes de 90m² o 3pisos máximo en lotes de 120m². La altura de edificación estará determinada por estudio de resistencia de suelos.

PROPUESTA NORMATIVA COMERCIAL CV

ELABORADA POR LA MUNICIPALIDAD DE LURIGANCHO – CHOSICA, CON REVISIÓN Y OPINIÓN DEL IMP

EN EXHIBICIÓN PARA OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

