



MUNICIPALIDAD DE LURÍN

CONSTRUYENDO LA CIUDAD DEL FUTURO

ORDENANZA MUNICIPAL N° 405-2020/ML

Lurín, 29 de octubre de 2020

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LURÍN

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LURÍN

VISTO:

En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, la propuesta de Ordenanza Municipal que Aprueba la regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones parcialmente ejecutadas sin licencia municipal en el distrito de Lurín; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú en su artículo 195° establece que los gobiernos locales son competentes para promover el desarrollo y la economía local, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo, teniendo facultades para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones;

Que, de conformidad con los numerales 2) y 3) del Artículo 196 la Constitución Política del Estado, son bienes y rentas de las municipalidades, los tributos creados por ley a su favor y las contribuciones, tasas, arbitrios, licencia y derechos creados por Ordenanzas conforme a Ley;

Que, conforme a lo establecido en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 30305, las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; lo que se encuentra en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y modificatorias, que señala que la autonomía que la Constitución Política del Perú otorga a las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, asimismo la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, en su Artículo 79, Funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales, numeral 3.6 corresponde a las municipalidades distritales: Normar, regular, otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de Habilitaciones urbanas y construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que, en atención a los artículos 75° y 78° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, se establece que, en el ejercicio de sus competencias y funciones, las normas municipales deben estar en concordancia con las normas técnicas de carácter nacional y deben realizarse de conformidad y con sujeción a estas;

Que, conforme al artículo 30 de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, los gobiernos locales podrán realizar la regularización de las habilitaciones urbanas, así como las edificaciones ejecutadas sin licencia, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación;

Que, conforme al artículo 36° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, los gobiernos locales deberán adecuar su normativa al



MUNICIPALIDAD DE LURÍN

CONSTRUYENDO LA CIUDAD DEL FUTURO

Reglamento Nacional de Edificaciones; asimismo, la acotada Ley en su artículo 38° establece que las entidades públicas, a nivel nacional, regional y local propiciarán estímulos e incentivos para la producción e inversión inmobiliaria, otorgando incentivos para la formalización de fábrica y la independización de unidades inmobiliarias a fin de propiciar la densificación urbana, en concordancia con los planes de desarrollo urbano;

Que, el artículo 40° de la misma norma legal dispone que los gobiernos locales, están obligados a aprobar normas legales destinadas a unificar, reducir y simplificar los procedimientos y trámites administrativos. Y que cualquier requerimiento adicional a lo previsto en la Ley, constituye una barrera de acceso al mercado;

Que, mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Edificación que desarrolla los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. El artículo 40° del Decreto Supremo antes mencionado establece el procedimiento para regularización al que alude el artículo 30° de la Ley 29090;

Que, mediante Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA y sus modificatorias D.S N° 012-2018-VIVIENDA y D.S N° 002-2020-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento Especial de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones que establece las disposiciones básicas para el diseño, la ejecución de los proyectos de habilitación urbana y edificación para viviendas sociales;

Que, el artículo 40° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades establece que el Concejo Municipal, mediante ordenanzas crea, modifica, suprime o exonera, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley;

Que, el artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado (TUO) del Código Tributario y modificatorias, aprobado con Decreto Supremo N° 133-2013-EF, establece que los gobiernos locales, mediante Ordenanza pueden crear, modificar y suprimir sus contribuciones, arbitrios, derechos y licencias o exonerar de ellos, dentro de su jurisdicción y con los límites que señala la ley;

Que, con Memorandum N° 570-2020-GDU/ML de fecha 12 de octubre de 2020, la Gerencia de Desarrollo Urbano hace suyo el Informe N° 117-2020-SGOPr-GDU/ML de fecha 12 de octubre de 2020 emitido por la Sub Gerencia de Obras Privadas, en el cual señala que es necesario establecer un procedimiento que permita la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones parcialmente ejecutadas, en terrenos ya habilitados o parcialmente habilitados; para facilitar el saneamiento de la propiedad y así viabilizar el crecimiento económico, la sostenibilidad ambiental y propiciar las mejores condiciones de vida de su población. Dándose cumplimiento al deber de otorgar incentivos para la formalización de fábrica y la independización de unidades inmobiliarias a fin de propiciar la densificación urbana, en concordancia con los planes de desarrollo urbano;

Que, la Gerencia de Fiscalización mediante Informe N° 259-2020-GF/ML de fecha 13 de octubre de 2020, manifiesta la necesidad de contar con un instrumento normativo que permita a los administrados infractores que han sido sancionados por la administración y cuyas obras han sido paralizadas, regularizar estas obras y culminar formalmente sus proyectos;

Que, la Gerencia de Rentas, mediante Informe N° 904-2020-GR/ML de fecha 14 de octubre de 2020, fundamenta la necesidad de establecer mecanismos que permitan el crecimiento de la base tributaria, así como beneficios dirigidos a promover y facilitar la declaración predial y el cumplimiento de las obligaciones tributarias;



MUNICIPALIDAD DE LURÍN

CONSTRUYENDO LA CIUDAD DEL FUTURO

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica, mediante Informe N° 285-2020-GAJ/ML de fecha 22 de octubre de 2020, emite Opinión Legal Favorable para la aprobación del Proyecto de Ordenanza para la Regularización de Habilitaciones Urbanas y edificaciones parcialmente ejecutadas;

Que, estando a lo dispuesto por el numeral 8) de Artículo 9 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, contando con el voto unánime de los señores regidores presentes, con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, el Concejo Municipal aprobó la siguiente:

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES EJECUTADAS PARCIALMENTE SIN LICENCIA MUNICIPAL

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- OBJETO

A partir de la vigencia de la presente ordenanza y por ciento veinte (120) días hábiles, establecer un período temporal y extraordinario para la regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones ejecutadas parcialmente sin contar con la debida licencia municipal; con el propósito de promover la formalización de su culminación con sujeción a los planes urbanos y a las normas técnicas aprobadas por el Reglamento Nacional de Edificaciones.

La licencia en vías de regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones ejecutadas parcialmente, hasta la publicación de la presente ordenanza, sin la correspondiente licencia municipal, se tramitarán conforme a los requisitos y procedimientos establecidos en la presente ordenanza.

Artículo 2°.- ALCANCES Y VIGENCIA

Las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas parcialmente, sin la licencia municipal correspondiente, o edificaciones ejecutadas parcialmente en terrenos que cuenten o no con habilitación urbana pueden iniciar sus trámites para obtener la correspondiente licencia en vías de regularización a partir del día siguiente de la publicación de la presente Ordenanza en el diario Oficial El Peruano y hasta por ciento veinte (120) días hábiles.

En este plazo los administrados obligados deberán iniciar su correspondiente procedimiento hasta el vencimiento del plazo establecido en la presente ordenanza, caso contrario serán materia de sanción, en concordancia con los artículos 46°, 93° y demás pertinentes de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Todas las habilitaciones urbanas y edificaciones deberán respetar los derechos de vías metropolitanas o locales, las servidumbres establecidas por Ley, la Ley de Playas, la franja marginal del río Lurín, las normas urbanísticas y de protección del patrimonio histórico y ambiental.

Por su naturaleza los procedimientos normados en esta ordenanza no están sujetos al silencio administrativo positivo. Asimismo, la administración podrá solicitar los documentos y estudios complementarios que sean necesarios para mejor resolver.

Artículo 3°.- COMPETENCIA

La Gerencia de Desarrollo Urbano (GDU), a través de la Sub Gerencia de Obras Privadas (SGOPR), es la encargada de atender, orientar, instruir, tramitar los procedimientos aprobados por la presente ordenanza. En primera instancia resuelve la SGOPR y en segunda instancia la GDU.





MUNICIPALIDAD DE LURÍN

CONSTRUYENDO LA CIUDAD DEL FUTURO

Artículo 4°.- OBLIGATORIEDAD, BENEFICIOS Y SANCIONES

Conforme al marco legal vigente están obligados a solicitar estas licencias en vías de regularización, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios o titulares de una servidumbre o afectación en uso o todos aquellos titulares que cuentan con derecho a habilitar y/o edificar.

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza los administrados obligados tendrán un plazo de ciento veinte (120) días hábiles para iniciar cualquiera de los procedimientos a los que deseen acogerse.

Siempre y cuando los administrados infractores ingresen sus expedientes para obtener la licencia en vías de regularización, se suspenden los procedimientos de sanción en trámite, en la etapa en la que se encuentren, si no obtienen sus licencias en vías de regularización las sanciones se harán efectivas. De obtener la correspondiente licencia quedará sin efecto la sanción.

Aquellos administrados infractores que hayan iniciado sus trámites de regularización durante la vigencia de la presente ordenanza deberán culminar satisfactoriamente sus procedimientos, caso contrario se les considerará infractores sujetos a las multas y sanciones que establezca la normatividad vigente.

Aquellos administrados infractores cuyos expedientes de regularización se encontrasen en trámite continuarán gozando del beneficio de la suspensión del proceso sancionador hasta la culminación del mismo.

En caso de no obtener la licencia en vías de regularización o incurrir en el abandono del procedimiento de regularización en trámite, se reiniciará el procedimiento sancionador desde la etapa en el que quedó suspendido al ingresar su expediente.

Durante el plazo de vigencia de la presente Ordenanza continuarán las labores fiscalizadoras y sancionadoras de la municipalidad.

Aquellos infractores que hayan realizado pagos totales o a cuenta por las infracciones cometidas no tendrán derecho a reclamar devolución alguna al amparo de la presente ordenanza.

Los administrados que se hubieran acogido a un procedimiento de regularización previo, promovido por este municipio y hubieran obtenido su correspondiente licencia y no concluyeron con éste, podrán optar entre solicitar la prórroga automática de la licencia obtenida o acogerse a un nuevo procedimiento de regularización, en virtud de la facultad de elección de la normatividad que les sea más favorable.

Asimismo, podrán renovar las licencias de habilitación urbana y edificaciones otorgadas en vías de regularización, obtenidas con anterioridad a la publicación de la presente Ordenanza, con la finalidad de que sus titulares puedan concluir con los procesos aprobados en ellas o en su defecto puedan acogerse a la presente ordenanza.

Con este fin los titulares de dichas licencias podrán solicitar la renovación de sus licencias y esta se entenderá obtenida en forma automática, pudiendo solicitar, una vez renovadas, su modificación o adecuación a la normatividad vigente a la fecha si ésta les fuera más favorable.

CAPÍTULO II

REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA EN VÍAS DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES EJECUTADAS PARCIALMENTE SIN LICENCIA MUNICIPAL





MUNICIPALIDAD DE LURÍN

CONSTRUYENDO LA CIUDAD DEL FUTURO

Artículo 5°.- Habilitación Urbana Requisitos

La Habilitación Urbana deberá cumplir con la normativa urbanística vigente a la fecha de su ejecución o, en el caso que le sea favorable, la normativa técnica actual y/o los parámetros aprobados en la presente ordenanza.

En caso que el administrado requiera solicitar una licencia en vías de regularización de una habilitación urbana parcialmente ejecutada, sin contar con la debida licencia municipal, y para promover la formalización de su culminación con sujeción a los planes urbanos, iniciará el procedimiento presentando los documentos siguientes:

- a) Formulario Único, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y los profesionales responsables.
- b). Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios con una antigüedad no mayor a treinta (30) días naturales.
- c) En caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y de ser el caso a edificar.
- d) En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal; señalando que cuenta con representación vigente, acompañando la Partida Registral en donde conste inscrita la misma.
- e) Declaración jurada de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica.
- f) Copia del comprobante de pago por concepto de facilitación equivalente a 03 Unidades Impositivas Tributarias (UIT) para uso industrial, 02 UIT para uso comercial y 01 UIT para uso residencial. La Unidad Impositiva Tributaria (UIT) será la vigente a la fecha de pago.

Además, deberá presentar lo siguiente:

- a) Plano de ubicación con la localización del terreno.
- b) Plano de lotización, conteniendo el perímetro del terreno; el diseño de la lotización, de las vías, aceras y bermas; y, las áreas correspondientes a los aportes.
- c) Plano Perimétrico y Topográfico del terreno, incluyendo la referencia topográfica a la vía urbanizada más cercana existente o con aprobación de proyectos.
- d) Memoria descriptiva, indicando las manzanas de corresponder, las áreas de los lotes, la numeración y los aportes reglamentarios.
- e). Solo podrá autorizarse la redención de los aportes reglamentarios en caso se compruebe físicamente la inexistencia del área mínima normativa o en los casos que así lo permita la legislación de la materia del periodo en la que se realizó la habilitación urbana o la vigente a la fecha.
- f) Declaración jurada suscrita por el administrado y el profesional constataador de obra, en la que indique que se verificó que las obras se ejecutaron conforme al Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).
- g) Plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.



MUNICIPALIDAD DE LURÍN

CONSTRUYENDO LA CIUDAD DEL FUTURO

En caso que se cuente con estudios preliminares aprobados, no corresponde presentar los documentos señalados en los literales a) y b) del presente numeral, debiendo presentar en su reemplazo:

Resolución y planos de los estudios preliminares aprobados.
Planos de Replanteo de la habilitación urbana, de corresponder.

Respecto al Estudio de Impacto Vial (EIV) los documentos y planos del proyecto presentado deben contemplar los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos exigidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

Asimismo, y de ser necesario, el Planeamiento Integral (PI) puede ser desarrollado como un procedimiento complementario, acompañándolo al expediente de regularización.

h). Certificado de Factibilidad de servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, los que se acreditarán con los documentos que, para dicho fin, otorguen las empresas privadas o entidades públicas prestadoras de tales servicios, o en su defecto constancia de suficiencia y existencia de dichos servicios o el certificado de suficiencia de los mismos o los respectivos recibos. También se considerarán válidos los documentos que autoricen la factibilidad de servicios por fuente propia.

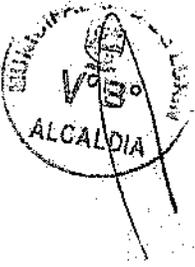
5.1.- Habilidadación Urbana, Procedimiento

Presentada la solicitud de licencia en vías de regularización de habilitación urbana, la Subgerencia de Obras Privadas realiza la revisión de los documentos que conforman el expediente y efectúa la inspección de la obra ejecutada parcialmente sin licencia dejando constancia que correspondan a los planos presentados, en un plazo que no exceda de diez (10) días hábiles; en dicha revisión se evalúa:

- 1) El cumplimiento de los requisitos establecidos para el presente procedimiento.
 - 2) En caso el predio se encuentre afectado por vías nacionales, metropolitanas y/o reservas para intercambios viales son de cumplimiento obligatorio de las normas, los parámetros vigentes relacionados con dichas afectaciones.
 - 3) Las áreas zonificadas como equipamientos se ajustarán al aporte correspondiente conforme al Reglamento Nacional de Edificaciones.
 - 4) Que la ejecución parcial de la obra coincida con los planos presentados.
 - 5) El cumplimiento de las normas de diseño establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE; tanto en lo ejecutado parcialmente, como en lo por ejecutar.
 - 6) De existir observaciones al expediente, éstas son comunicadas expresamente y por escrito al administrado, quien puede subsanarlas en el plazo máximo de quince (15) días hábiles. De no ser subsanadas, se emite la Resolución denegatoria del trámite solicitado.
 - 7) De ser conforme la solicitud, la Subgerencia de Obras Privadas emite la resolución de aprobación dentro de los tres (03) días hábiles siguientes.
- El Formulario Único de Habilidadación Urbana - FUHU por duplicado, con el número de la resolución de licencia, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento, debidamente sellados, firmados y visados, son entregados al administrado.

5.2.- Habilidadación Urbana, retomar proceso constructivo

Para dar inicio al proceso constructivo autorizado con la respectiva licencia en vías de regularización, el administrado deberá cumplir con lo regulado por el Decreto Supremo 002-2017-Vivienda.





MUNICIPALIDAD DE LURÍN

CONSTRUYENDO LA CIUDAD DEL FUTURO

Artículo 6°.- Edificaciones, Requisitos

Toda edificación deberá respetar los derechos de vía, las servidumbres establecidas por Ley y la propiedad de terceros sobre la cual no tenga derecho a edificar.

La edificación deberá cumplir con la normativa urbanística vigente a la fecha de su ejecución o, en el caso que le sea favorable, la normativa técnica actual y/o los parámetros aprobados en la presente ordenanza.

Establecer un periodo temporal y extraordinario para la regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones ejecutadas parcialmente sin contar con la debida licencia municipal, y para promover la formalización de su culminación con sujeción a los planes urbanos.

En caso que el administrado requiera solicitar una licencia en vías de regularización de una edificación parcialmente ejecutada, sin contar con la debida licencia municipal, y para promover la formalización de su culminación con sujeción a los planes urbanos, iniciará el procedimiento presentando los documentos siguientes:

- a). Formulario Único de Edificaciones -FUE, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y los profesionales responsables.
- b). Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios con una antigüedad no mayor a treinta (30) días naturales.
- c). Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar y represente al titular, en los casos que el solicitante de la licencia de edificación no sea el propietario del predio.
- d). Si el solicitante es una persona jurídica se acompañará la respectiva constitución de la empresa y copia literal del poder expedidos por el Registro de Personas Jurídicas, vigente al momento de presentación de los documentos.
- e). Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
 - Plano de Ubicación y Localización, según formato (todos los planos deberán estar en sistema WGS84 y coordinadas UTM).
 - Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones).Los planos y memoria de seguridad y evacuación, además, deberán estar firmados y sellados por profesional responsable.
 - Memoria descriptiva.Respecto al Estudio de Impacto Vial (EIV) los documentos y planos del proyecto presentado deben contemplar los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos exigidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.
- f). Carta de seguridad de Obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.
- g). Declaración jurada del profesional constataador, señalando encontrarse hábil para el ejercicio de la profesión.
- h). Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, presentarán copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, del predio a regularizar, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la municipalidad; en su defecto, copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.
- i). Copia del comprobante de pago por concepto de facilitación equivalente a 03 Unidades Impositivas Tributarias (UIT) para uso industrial, 02 UIT para uso comercial y 01 UIT



MUNICIPALIDAD DE LURÍN

CONSTRUYENDO LA CIUDAD DEL FUTURO

para uso residencial. La Unidad Impositiva Tributaria (UIT) será la vigente a la fecha de pago.

- j). En caso la edificación se haya ejecutado en un terreno que carece de habilitación urbana, el administrado deberá acompañar copia de la Solicitud que acredite el inicio del trámite de Licencia en vías de Regularización de Habilitación Urbana (o la Licencia de Habilitación Urbana) como requisito previo a la licencia en vías de regularización de la edificación.

En caso la edificación se haya ejecutado en un terreno que carece de habilitación urbana, el administrado deberá acompañar copia de la Solicitud que acredite el inicio del trámite de Licencia en vías de Regularización de Habilitación Urbana, o la Licencia de Habilitación Urbana.

- l). Certificado de Factibilidad de servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, los que se acreditarán con los documentos que, para dicho fin, otorguen las empresas privadas o entidades públicas prestadoras de tales servicios, o en su defecto constancia de suficiencia y existencia de dichos servicios o el certificado de suficiencia de los mismos o los respectivos recibos. También se considerarán válidos los documentos que autoricen la factibilidad de servicios por fuente propia.

- m). Declaración Jurada de que la documentación presentada se ajusta a la verdad.

6.1 Edificación, Procedimiento

- 1) La Municipalidad cuenta con un plazo de treinta (30) días hábiles contados desde la presentación del expediente, para la revisión de los documentos que conforman el mismo y la constatación de la edificación; la elaboración del informe respectivo y la emisión de la Resolución de Licencia de Regularización de la Edificación.

- 2) En la constatación de la edificación, el funcionario municipal compara ésta con los planos presentados, verificando que se cumpla con la normativa aplicable al predio en la fecha de inicio de la obra o en todo caso los parámetros vigentes, en lo que favorezca a la edificación a regularizar.

El cumplimiento de las normas de diseño establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE; tanto en lo ejecutado parcialmente, como en lo por ejecutar.

- 3) De estar conforme con la verificación, el funcionario municipal designado para tal fin, dentro del plazo establecido en el numeral 1 del presente artículo, sella y firma los planos y memorias presentados y emite la resolución de licencia en vías de regularización.

El Formulario Único de Edificación por duplicado, con el número de la resolución de licencia en vías de regularización, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento, debidamente sellados, firmados y visados, son entregados al administrado.

- 4) En caso la edificación a regularizar cumpla con la normativa, pero presente observaciones subsanables que se refieran a la representación gráfica de los planos; éstas deberán ser comunicadas al administrado, pudiendo subsanarlas en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, prorrogables por cinco (05) días adicionales

- 5) Si en la verificación se observan transgresiones a la normativa urbanística vigente al inicio de la obra o estructuras que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, el funcionario municipal comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, disponiendo las acciones pertinentes.

- 6) Subsanaadas las observaciones, la Subgerencia de Obras Privadas, en un plazo no mayor de tres (03) días hábiles, realiza la revisión que corresponda y de encontrarlo conforme procederá según corresponda, con lo dispuesto en el numeral 3 del presente artículo.





MUNICIPALIDAD DE LURÍN

CONSTRUYENDO LA CIUDAD DEL FUTURO

7) De vencer el plazo otorgado sin que se hubiesen subsanado las observaciones; se procederá conforme a lo establecido en el numeral 5 del presente artículo, según corresponda.

Artículo 6.2.- Edificación, retomar proceso constructivo

Para dar inicio al proceso constructivo autorizado con la respectiva licencia en vías de regularización, el administrado deberá cumplir con lo regulado por el Decreto Supremo 002-2017-Vivienda.

Artículo 7°.- Normatividad complementaria: las aplicables del RNE, del RATDUS y los parámetros siguientes:





MUNICIPALIDAD DE LURÍN

CONSTRUYENDO LA CIUDAD DEL FUTURO



ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I Y IV PARÁMETROS

Zonificación	Actividad	Lote mínimo m ²	Frente Mínimo ml	Altura máxima de Edificación	Área Libre Mínima	Uso Permitido	Estacionamientos	Retiros
Zona Industrial Pesada I-4	Molesta y Peligrosa.	Según Necesidad	Según proyecto					
Zona de Gran Industria I-3	Molesta y cierto Grado de Peligrosidad	2,500	30			I2 (hasta 20%) I1 (hasta 10%)		
Zona de Industria Liviana I-2	No Molesta No Peligrosa	1,000	20	Según Proyecto		I1 (hasta 20%)		
Zona de Industria Elemental y Complementaria I-1	No Molesta No Peligrosa	300	10				Dentro del lote / Según RNE	Según proyecto, conforme al RNE.
Industria Especial IE	Las industrias a localizarse en el Trapecio Bajo del río Lurín deberán utilizar en todos los casos tecnologías limpias, que no sean peligrosas ni pongan en riesgo la estabilidad del acuífero subterráneo; que aseguren el tratamiento de sus efluentes y disposición final sin impactos negativos.	1000 o existente	20	9 m	50% tratada como área verde	I2.e I1 (hasta 20%)		



MUNICIPALIDAD DE LURÍN

CONSTRUYENDO LA CIUDAD DEL FUTURO

Zonificación	Usos(1)	Densidad Neta Máxima Hab./Ha.	Lote mínimo m ² o existente	Frente mínimo ml	Altura máxima de Edificación	Area Libre Mínima %	Estacionamientos	Retiros				
Residencial de Muy Baja Densidad RMDM	Unifamiliar	1000 ó existente	20	2 pisos	50						
			200	10	3 pisos	35						
Residencial de Densidad Baja (2) RDB	Multifamiliar	1250	600	15	3 + azotea	30						
			600	18	5 + azotea	40						
Residencial de Densidad Media(2) RDM	Unifamiliar	560	90	6	3 + azotea	30	Dentro del lote / Según RNE	Según proyecto, conforme al RNE				
			120	8	5 + azotea	30						
	Multifamiliar	3170	300	10	8 + azotea	35						
			600	18	1.5 (atr)	40						
Residencial de Densidad Alta RDA	Conjunto Residencial	3,000	Area Mínima de departamento(4)	18	1.5 (atr)	30						
									Area Mínima de departamento(4)	18	1.5 (atr)	40

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del programa del Fondo Mi vivienda en los lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para conjuntos residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo a la zonificación correspondiente.

(2) Para efecto del uso correcto de lo señalado en los artículos 9, 10 y 23 de la Norma Técnica TH 010 contenida en el RNE, las equivalencias de la nomenclatura de la zonificación actual con la anterior es: R1-R2 = RDB, R3-R4 = RDM; y R5-R6-R8 = RDA. Cuando los planos de Zonificación vigente todavía contengan la nomenclatura de la zonificación antigua (R1, R2, R3, R4, ...), se aplican los parámetros urbanísticos de dicha zonificación, considerando el mayor, sin que amerite cambio de zonificación alguno: RDB = R2, RDM = R4, RDA = R8.

(3) Avenida de más de 20 ml de sección, con berma central, el parque debe cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

(4) El área mínima de vivienda de 3 dormitorios es de 60 m², para 2 y dormitorios según lo normado en el RNE

1= Ancho de vía;

R= Retiro

Para lotes en esquina, los retiros serán obligatorios sólo para uno de los frentes





MUNICIPALIDAD DE LURÍN

CONSTRUYENDO LA CIUDAD DEL FUTURO

Zonificación	Nivel de Servicio	Lote Mínimo m ²	Máxima altura de edificación (pisos)	Uso residencial compatible	Estacionamientos	Retiros
Comercio Metropolitano - CM	Regional y Metropolitano	Según Proyecto	1.5 (a+r)	RDA	Dentro del lote / Según RNE	Según proyecto, conforme al RNE
Comercio Zonal - CZ	Hasta 300,000 hab			RDA/RDM		
Comercio Vecinal - CV	Hasta 7,500 hab			RDM/RDB		

1= Ancho de vía

r= Retiro

Vivienda en Playa con zonificación RDM y CZ (Playas Pulpos y Arica, ATN IV)

COD	ZONIFICACION	USO DEL SUELO	ESPECIFICACIONES NORMATIVAS	ALTURA MAXIMA	AREA LIBRE	LOTE MINIMO	ESTACIONAMIENTO MINIMO
RDM	Residencial de Densidad Media	Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar	En terrenos en pendiente conforme a la Norma G.040 del RNE	3 pisos	30 % mínimo	El existente	1 por vivienda
CZ	Comercio Zonal	Conforme al Índice de usos	Ordenanza 1015-MML	3 pisos	Solo vivienda 30%	El existente	1 por cada 50 m ²

En esquinas, se aceptarán actividades comerciales hasta el nivel de CV

Deberán respetarse las normas edificatorias del RNE.





MUNICIPALIDAD DE LURÍN

CONSTRUYENDO LA CIUDAD DEL FUTURO

DISPOSICIONES FINALES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano", por un plazo de ciento veinte (120) días hábiles.

SEGUNDA.- AUTORIZAR, al Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía, a propuesta de la Gerencia de Desarrollo Urbano con informe favorable de la Gerencia de Asesoría Jurídica establezca las normas que contribuyan a la mejor aplicación de la presente ordenanza, incluso ampliar su vigencia.

TERCERA.- ENCARGAR, el cumplimiento de la presente Ordenanza a la Gerencia de Desarrollo Urbano. De resultar necesario, la Gerencia de Desarrollo Urbano podrá proponer la conformación de los equipos técnicos que sean necesarios para su adecuada implementación y divulgación. La Subgerencia de Obras Privadas deberá remitir a la Gerencia de Fiscalización copia de las resoluciones que emita al amparo de la presente ordenanza.

CUARTA.- ENCARGAR a la Gerencia de Administración y Finanzas creación de los códigos de pago por concepto de facilitación para los procedimientos aprobados en la presente ordenanza.

QUINTA.- ENCARGAR a la Secretaría General y a la Sub Gerencia de Informática la debida divulgación de la presente Ordenanza en el portal web institucional y en todos los medios que sean necesarios.

SEXTA.- Todo lo no contemplado en la presente ordenanza se regirá por la Ley N° 27972 Orgánica de Municipalidad, la Ley N° 29090, sus Reglamentos, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, el Reglamento Nacional de Edificaciones y toda norma urbanística que contribuya a su objeto.

SÉPTIMA.- DERÓGUENSE las disposiciones municipales que se opongan a la presente Ordenanza.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DE LURÍN

JORGE M. RODRÍGUEZ CUBA