

AUTORIDAD DEL PROYECTO COSTA VERDE
INSTITUTO METROPOLITANO DE
PLANIFICACION



RESUMEN EJECUTIVO
PLAN MAESTRO DE DESARROLLO DE
LA COSTA VERDE
1995 – 2010(*)

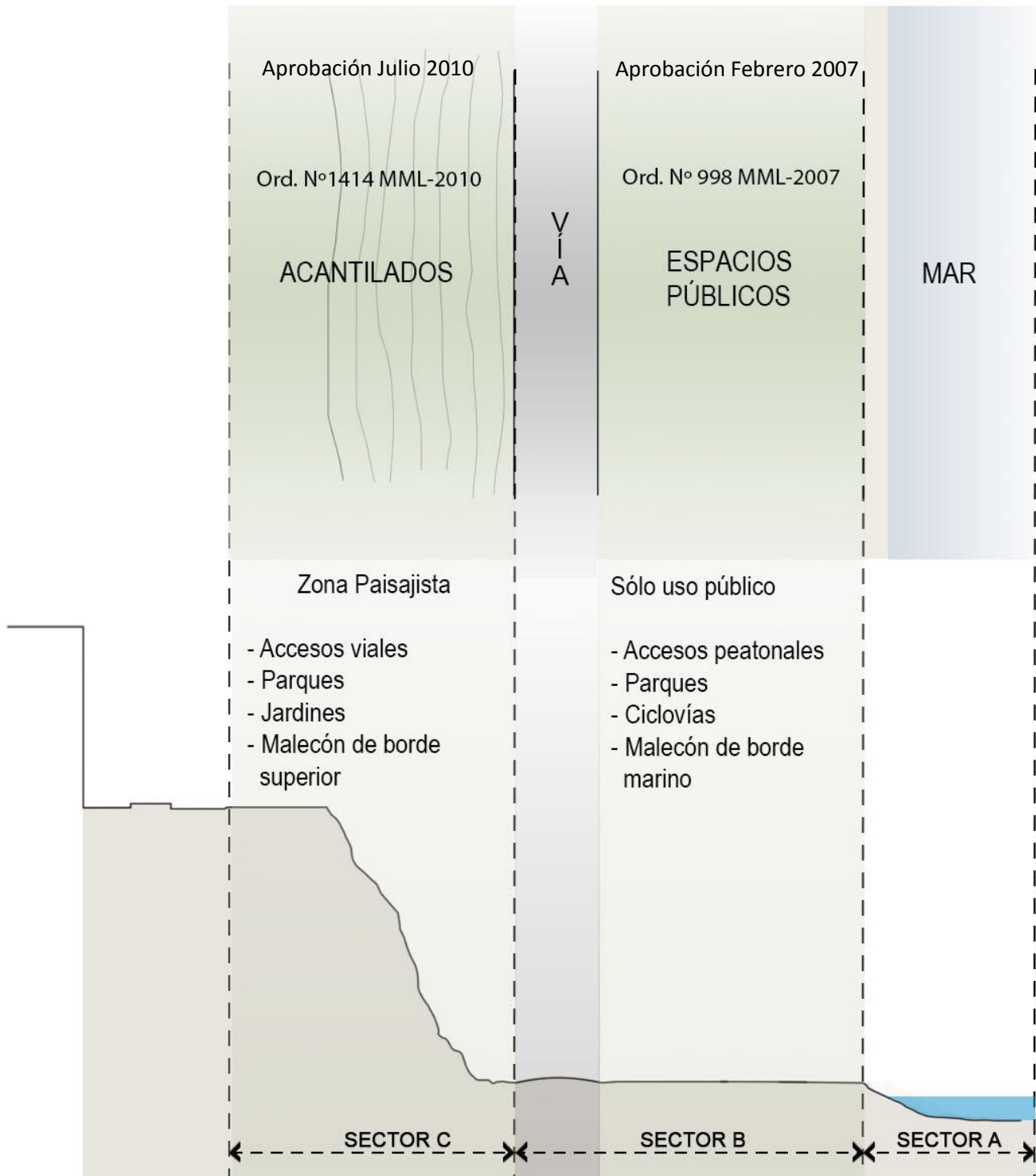
(*) MODIFICADO POR :

- ORDENANZA N° 998, del 15 de Febrero del 2007
http://www.apcvperu.gob.pe/files/marcolegal/ORDENANZA_Nro_998.pdf
- ORDENANZA N° 1414, del 27 de Julio del 2010
http://www.apcvperu.gob.pe/files/marcolegal/ORDENANZA_Nro_1414.pdf

ESQUEMA GRÁFICO

DEL PLAN MAESTRO DE DESARROLLO

DE LA COSTA VERDE



APROBACION PLAN MAESTRO DE DESARROLLO DE LA COSTA VERDE 1.995-2,010 SESION N°-30 DEL 05-09-95

Vistos: los documentos en textos y planos del Plan Maestro de Desarrollo de la Costa Verde, 1995-2010 presentado y expuesto por el Instituto Metropolitano de Planificación en la Sesión No. 30 del 05. Setiembre.95. los Miembros de la Autoridad del Proyecto Costa Verde por unanimidad y en concordancia con la Ley No. 26306 y su Reglamento DS. 01-95-MTC acordaron:

ACUERDO NO. 79

Aprobar el Plan Maestro de Desarrollo de la Costa Verde , teniendo en cuenta las recomendaciones de Defensa Civil en relación a los acantilados , y que el Plan Maestro de Desarrollo, como un instrumento orientador y flexible para el desarrollo de la Costa Verde , estará sujeto a evaluaciones periódicas. En consecuencia, sus modificaciones y/o ampliaciones una vez aprobadas, serán también de cumplimiento obligatorio.

El Plan Maestro Aprobado consta de los siguientes volúmenes:

VOLUMEN A	:	DIAGNOSTICO
VOLUMEN B	:	PROPUESTAS
VOLUMEN C	:	PLANOS DEL ESTUDIO
VOLUMEN D	:	PROGRAMA DE INVERSIONES
VOLUMEN E	:	ESTUDIO DE TRÁFICO EN EPOCA DE NO TEMPORADA
VOLUMEN F	:	ESTUDIO DE TRAFICO EN EPOCA DE TEMPORADA
VOLUMEN G	:	CARTOGRAFIA Y TOPOGRAFIA BASICA
VOLUMEN H	:	ALBUM FOTOGRAFICO
VOLUMEN I	:	DOCUMENTOS VARIOS Y COORDINACIONES

Documento Original firmado por el Regidor Enrique Espinosa Bellido, Representante de la Municipalidad de Lima Metropolitana; Sr. Hugo Valdivia Melgar, Alcalde de la Municipalidad de Chorrillos; Dr. Carlos Neuhaus Rizo Patrón, Alcalde de la Municipalidad de San Isidro; Arq. Alejandro Alva Manfredi, Regidor Representante de INVERMET; Sr. Edgard del Castillo, Representante de la Municipalidad de Barranco; Arq. Luis Ramírez Echevarria, Representante de la Municipalidad de Miraflores; e Ing. Hugo Casuso Alegría, Representante de la Municipalidad de Magdalena.

CONVENIO APCV-IMP

**PLAN MAESTRO DE DESARROLLO DE LA
COSTA VERDE 1995-2010**

**ELABORADO POR EL INSTITUTO METROPOLITANO DE
PLANIFICACION**

DIRECCION TECNICA DEL IMP

- Arq. ENRIQUE ESPINOSA BELLIDO
Presidente del IMP

- Arq. ARMANDO GARCIA CAMPOS
Director técnico (e)

- Arq RAUL QUIÑONES HULDISCH
Director (e) de Programación

- Arq RODOLFO CASTILLO GARCIA
Director (e) de Planificación Local

EQUIPO TECNICO DEL IMP

JEFE DELPLAN MAESTRO : Arquitecto Rodolfo Castillo García
CAP 2033

EQUIPO TECNICO : Arquitecto Fabiola Albino Betetta
Arquitecto Carmen Barreda Pardo
Arquitecto Oscar Gomez García
Ingeniero Juan Alvarez Torres
Ingeniero Tomás Cruzado Rojas
Ingeniero Francisco Coronado
Ingeniero Elio Guerrero Malabrigo
Ingeniero Marco Meza Alvarez
Ingeniero Guillermo Tamayo Pinto
Ingeniero Arturo Velazquez Jará
Abogado Eleoboldo Valencia Justo

COLABORACION : Bach. Arq. Juan Espinola Vidal
Bach. Arq. Alfredo Zerga Ocoña
Bach. Arq. Richard Salvador Tixe
Srta. Maribel Cañari Robles
Srta. Sara Mateo Centeno
Otros colaboradores del IMP

EQUIPO DE APOYO : Secretaria María Otiniano García
Digitador Miguel Molina Cotaquispe
Dibujante John Rodriguez Cisneros
Dibujante Roberto Mendoza Cantoral
Dibujante Miguel Alva Ayllón

**SUPERVISOR DEL
PLAN MAESTRO :** Arquitecto R'Í Quiñones Huldish
CAP 466

PLAN MAESTRO DE DESARROLLO DE LA
COSTA VERDE 1995-2010

(Resumen Ejecutivo)

Índice General

1.- FINALIDAD Y OBJETIVOS

1.1 Finalidad

1.2 Objetivos

2.-IMAGEN OBJETIVO

3.-OBJETIVOS GENERALES DE DESARROLLO

4.-CONTENIDO DEL PLAN

5.-ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO Y DEL MAR DE LA
COSTA VERDE

6.-DELIMITACION DE LA COSTA VERDE

PLAN MAESTRO DE DESARROLLO DE LA COSTA VERDE 1995-2010 (Síntesis)

1.- FINALIDAD Y OBJETIVOS

1.1 Finalidad

Promover el desarrollo de la Costa Verde, en base a su potencial turístico-recreacional-cultural; así como reforzar su integración metropolitana.

1.2 Objetivos

- a) Establecer políticas específicas para promover, orientar y regular el desarrollo físico ambiental de la Costa Verde.
- b) Normar técnica y urbanísticamente el ordenamiento territorial y el uso racional del suelo y del mar, así como el gradual acondicionamiento físico-ambiental de la Costa Verde.
- c) Programar las inversiones requeridas para el desarrollo físico-ambiental de la Costa Verde.
- d) Establecer los instrumentos de gestión para la Autoridad del proyecto Costa Verde.

2. IMAGEN OBJETIVO

La Imagen Objetivo de la Costa Verde se puede sintetizar de la siguiente manera:

“DEBE CONSTITUIR UN ESPACIO DE PLAYA Y MAR DENTRO DEL ÁREA CENTRAL URBANA DE LA METRÓPOLI LIMA-CALLAO.

FUNCIONALMENTE, DEBE ESTAR INTEGRADA AL ÁREA URBANA METROPOLITANA Y BRINDAR A SU POBLACIÓN FACILIDADES, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EN TURISMO, RECREACIÓN-DEPORTE, CULTURA Y VIVIENDA, EN OPTIMAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

FÍSICAMENTE, DEBE ESTAR ORGANIZADA BAJO ESTRICLOS CRITERIOS DE RESPETO AL ORDEN ECOLÓGICO Y EN DONDE, LA VIALIDAD, EL URBANISMO Y LA ARQUITECTURA, ARMONICEN CON EL MEDIO AMBIENTE Y REVALORICEN EL PAISAJE NATURAL DE SU MAR, PLAYAS, ACANTILADOS Y TERRAZAS URBANAS.”

3. OBJETIVOS GENERALES DE DESARROLLO

Para la consecución de la Imagen-Objetivo, la Autoridad del Proyecto Costa Verde establece como Marco Conceptual los siguientes Objetivos Generales de Desarrollo para la Costa Verde:

- a) Integración de la Costa Verde con el Área Urbana Metropolitana, manteniendo su propia unidad funcional y ambiental.
- b) Potenciación del uso de su mar, playas y acantilados como un Eje de actividades Recreativas, Deportivas, Turísticas, Culturales, de Servicios y de Vivienda.
- c) Mantenimiento del uso irrestricto de sus playas para fines de recreación pública y masiva, complementando su actual utilización en verano, con otros usos diurnos y nocturnos durante el resto del año.
- d) Recuperación y preservación de su paisaje natural y medio ecológico, revirtiendo los procesos de contaminación de su mar, playas y acantilados.
- e) Mejoramiento de las condiciones del transporte en general, y de servicio a las playas, restringiendo el uso de sus vías para vehículos de carga pesada y contaminante.
- f) Promoción de la Costa Verde como área prioritaria de inversiones urbanas para las actividades previstas de recreación, turismo y deporte.
- g) Establecimiento de diversas formas de tenencias del suelo, según los diferentes usos proyectados.
- h) Fortalecimiento de los mecanismos de gestión y ejecución del Plan Maestro de Desarrollo de la Costa Verde.

4. CONTENIDO DEL PLAN

El Plan Maestro de Desarrollo de la Costa Verde consta de lo siguiente:

- En el **Volumen A: Diagnóstico**, se presentan los Antecedentes Institucionales, Legales y Técnicos del Estudio, así como los Lineamientos Operativos y Normativos del mismo.

Asimismo, se presenta una Caracterización General de la Costa Verde, en los siguientes aspectos: político-geográfico, físico-ambiental, de vialidad y transporte, urbano funcional, de infraestructura de servicios básicos y físico-legal.

- En el **Volumen B: Propuestas**, se define la Concepción del Desarrollo de la Costa Verde, precisando la Imagen-Objetivo, los Objetivos y las Políticas de Desarrollo para dicho corredor ribereño.

Se presentan igualmente, las Propuestas Generales de Organización Espacial, Estructuración del Sistema Vial, Zonificación de los Usos del Suelo y del Mar, Ordenamiento Ambiental, e Infraestructura de Servicios Básicos.

Contiene además, los instrumentos Técnicos-Normativos del Plan como son los Reglamentos de Zonificación de los Usos del Suelo y del Mar, de Habitación Urbana, de Construcción y Medio Ambiente; así como las Normas y Procedimientos para la Administración de la Tierra.

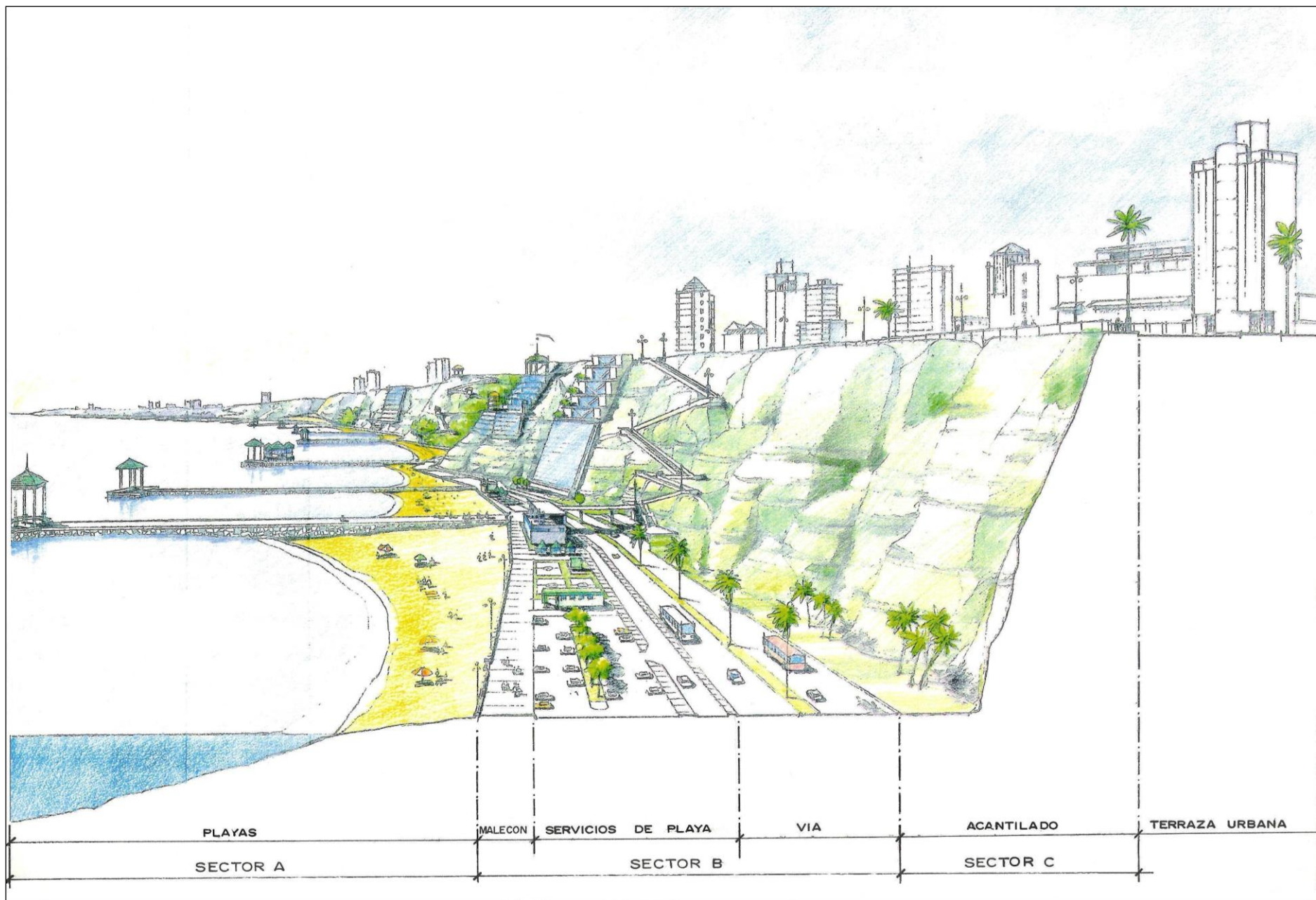
- En el **Volumen C: Planos del Estudio**, se presentan todos los planos del Diagnóstico y de las Propuestas del Plan Maestro.
- En el **Volumen D: Programa de Inversiones**, se presenta el Programa General de Inversiones, su Estrategia de Financiamiento y los Perfiles de los Proyectos de Inversión Prioritarios.

Igualmente se presentan los Términos de Referencia para los Estudios Especializados de Cartografía y Topografía, Tráfico y Transporte, Batimetría, Geotecnia de Acantilados y Mecánica de Suelos, Hidro-oceanografía y de Defensa del Litoral; así como los Estudios Técnico-Legales para el Saneamiento Legal y Registral de la Propiedad en la Costa Verde.

- En los **Volúmenes E y F: Estudios de Tráfico y Transporte**, se presentan los resultados de los Estudios Especializados de Tráfico en Época de No Temporada y Temporada, respectivamente (Segunda Cláusula Adicional del Convenio Marco APCV-IMP).
- En el **Volumen G: Cartografía y Topografía Básica**, se presenta el Estudio Especializado de Cartografía y Topografía (Primera Cláusula Adicional del Convenio Marco APCV-IMP).
- En el **Volumen H: Álbum Fotográfico**, se consignan las fotos de la Costa Verde que sirvieron para la elaboración del Estudio.
- Finalmente el **Volumen I: Documentos varios y Coordinaciones**, se recopila la documentación administrativa y técnica que sustenta la ejecución del Estudio y las coordinaciones interinstitucionales realizadas durante su proceso de elaboración.

5. ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DEL MAR DE LA COSTA VERDE

- La Zonificación de los Usos del Suelo, considera cinco (5) Zonas para la Costa Verde:
 - Zona Turística 1 (ZT-1): Para el litoral.
 - Zona Turística 2 (ZT-2): Para los acantilados.
 - Zona de Servicios (ZS): Estacionamiento, Campos Deportivos y Servicios de Playa.
 - Zona de Recreación Pública (ZRP): Parques y Playas
 - Zona paisajista (ZP) Áreas de reservas viales y/o tratamiento paisajístico y de riesgo geotécnico.
- En el sentido transversal, se consideran tres Sectores para la Costa Verde:
 - **Sector A:** Comprendido entre la línea de mas alta marea y la Vía Malecón Peatonal. Tendrá un ancho no menor de 50.00 mts. Incluye playas existentes y proyectadas.
 - **Sector B:** Comprendido entre la Vía Malecón Peatonal y la Vía Circuito de Playas.
 - **Sector C:** Comprendido entre la Vía Circuito de Playas y la parte superior del acantilado.
- De conformidad con el Artículo 16º Inciso C) del reglamento de la Ley 26306, se consideran Áreas No Edificables las siguientes:
 - Las Playas de arena y canto rodado, existentes y por ganarse;
 - Los Parques y las Plazas;
 - Las Áreas del Acantilado de riesgo geotécnico. Estas áreas podrán ser edificables, si estudios específicos demuestran que no habrá afectación de los terrenos y edificaciones ubicados en la plataforma superior del acantilado;
 - Las Vías existentes y proyectadas, el Malecón y los Pasajes Peatonales; y
 - La franja intangible de 50 mts. de uso público irrestricto, de acuerdo al Art. 21º del Reglamento de la Ley N° 26306.



6.-DELIMITACIÓN DE LA COSTA VERDE

De conformidad con el Reglamento de la Ley N° 26306, el Plan Maestro de Desarrollo de la Costa Verde precisa los linderos y ámbito territorial definitivos de dicho corredor ribereño de la siguiente manera:

El área territorial de la Costa Verde se inicia, de Sur a Norte de la Provincia de Lima, sobre el Cerro de La Chira frente a la playa del mismo nombre, sobre la curva de nivel correspondiente a los 40 m.s.n.m., cruzando frente al Cerro Manchado por la cota 100 hacia el Cerro Morro Solar por las estaciones de la Antena Repetidora del Canal 11, siguiendo por la estación de la antena satélite del canal 7, llegando a la estación de las FF.AA. Repetidora de Comunicación Morro Solar; pasando frente a la estación de ENTEL y la Antena Repetidora del Canal 13; desciende hasta el punto de nivelación PN 138713 a 117 m.s.n.m. aproximadamente frente a la Playa La Herradura; cruza virtualmente, hacia el norte el túnel de La Herradura llegando al punto de nivelación PN 95247 frente al Monumento al Soldado Desconocido; siguiendo por la ruta de la carretera que cruza el punto de nivelación PN 53766 frente al Planetario del Morro Solar.

Ingresa sobre los acantilados del Club Regatas Lima y la Playa Agua Dulce, a la altura del punto de nivelación PN 39601 sobre el Circuito de Playas Chachi Dibos, cruza el Puente Tenderini siguiendo la ruta de los malecones superiores, frente a la Playa Las Sombrillas, donde termina la jurisdicción del distrito de Chorrillos.

Continúa por el distrito de Barranco sobre los acantilados superiores frente a la Playa Los Yuyos, cruzando a la altura de la tradicional Bajada de los Baños de Barranco, frente a la Playa Los Pavos; ingresa a la ruta de los Malecones: Pazos, frente a la Playa Barranquito; Souza, frente a la Playa Las Cascadas y sube por el Malecón Harris, frente a la Playa Las Piedritas; llega a la Quebrada de Armendáriz donde se termina la jurisdicción del distrito de Barranco y se inicia la de Miraflores.

Cruza la Bajada y continúa por el Malecón Armendáriz frente a la Playa Las Estrellas, hacia el Malecón Reserva, bordeando los límites exteriores de los Parques Domodossola y Salazar; continúa por el Malecón Reserva frente a la Playa Redondo, subiendo hacia la Bajada Balta, cruza a la altura del Club Tennis Las Terrazas frente al Puente Villena Rey; sigue por el Malecón Cisneros, conteniendo las áreas verdes y el Parque El Faro, al pie del acantilado frente a la Playa Makaha, continúa por el Malecón Marina

.....

conteniendo áreas de campos deportivos y parques frente a la Playas La Pampilla, Tres Picos y Los Delfines; asciende hasta la Av. Del Ejército conteniendo al Estadio de Miraflores y terminando en el límite jurisdiccional norte del distrito de Miraflores.

La línea territorial cruza la Bajada de San Isidro por la Av. Del Ejército hasta la calle Godofredo García para descender y continuar por el Malecón del mismo nombre, conteniendo el área del Parque Gandhi y subiendo por el límite exterior del Parque Pera del Amor frente a la Urb. Orrantia del Mar hasta la Av. Pérez Aranibar cruzando por la última cuadra de la Av. Salaverry; continúa por el límite exterior de La Pera, lado norte, hasta llegar al Malecón Bernales por donde sube nuevamente hacia la Av. Pérez Aranibar (Av. Del Ejército) frente a la Playa Marbella en el distrito de Magdalena.

Baja por la Calle Monteagudo hasta el Conjunto Residencial Mar Bella y sube por la Bajada de Baños Mar Bella o Av. Malecón, por el lado sur del Puericultorio Pérez Aranibar, sigue por la Av. Del Ejército conteniendo los límites externos de dicho Puericultorio hasta su límite norte por la calle Bonne Maison; llega nuevamente al pie del acantilado cerca al A.H. Bajada a los Baños (sin contenerlo), pasando e incluyendo las áreas del Campo Deportivo Municipal de Magdalena.

Sigue por el acantilado y sube por el Malecón Grau hasta el Pasaje García y García (una cuadra), luego sube por le Jr Vivero(una cuadra) y voltea hacia el norte, por la Av. López de Solís (una cuadra) y regresa por la Calle Delboy para continuar por el acantilado hasta la calle Diego de Agüero donde termina el límite jurisdiccional del distrito de Magdalena.

Sube por esta misma calle e ingresa al distrito de San Miguel por la Av. Malecón Bertolotto pasando frente a la Municipalidad del Distrito y cruzando la Bajada de la Av. Universitaria por el punto de nivelación PN 50385; continúa por la Av. Costanera pasando por el lado posterior del Campo Deportivo Municipal de San Miguel y del Instituto de Menores de Maranga, sigue por la Av. Costanera por el punto de nivelación PN 33196 hasta el cruce con la Calle Virú donde termina la jurisdicción del San Miguel.



AUTORIDAD PROYECTO COSTA VERDE

MUNICIPALIDADES DE LIMA METROPOLITANA - CHORRILLOS
BARRANCO - MIRAFLORES - SAN ISIDRO - MAGDALENA - SAN MIGUEL



**INSTITUTO
METROPOLITANO
DE PLANIFICACION**

MUNICIPALIDAD DE LIMA METROPOLITANA

**PLAN MAESTRO
DE LA COSTA VERDE**

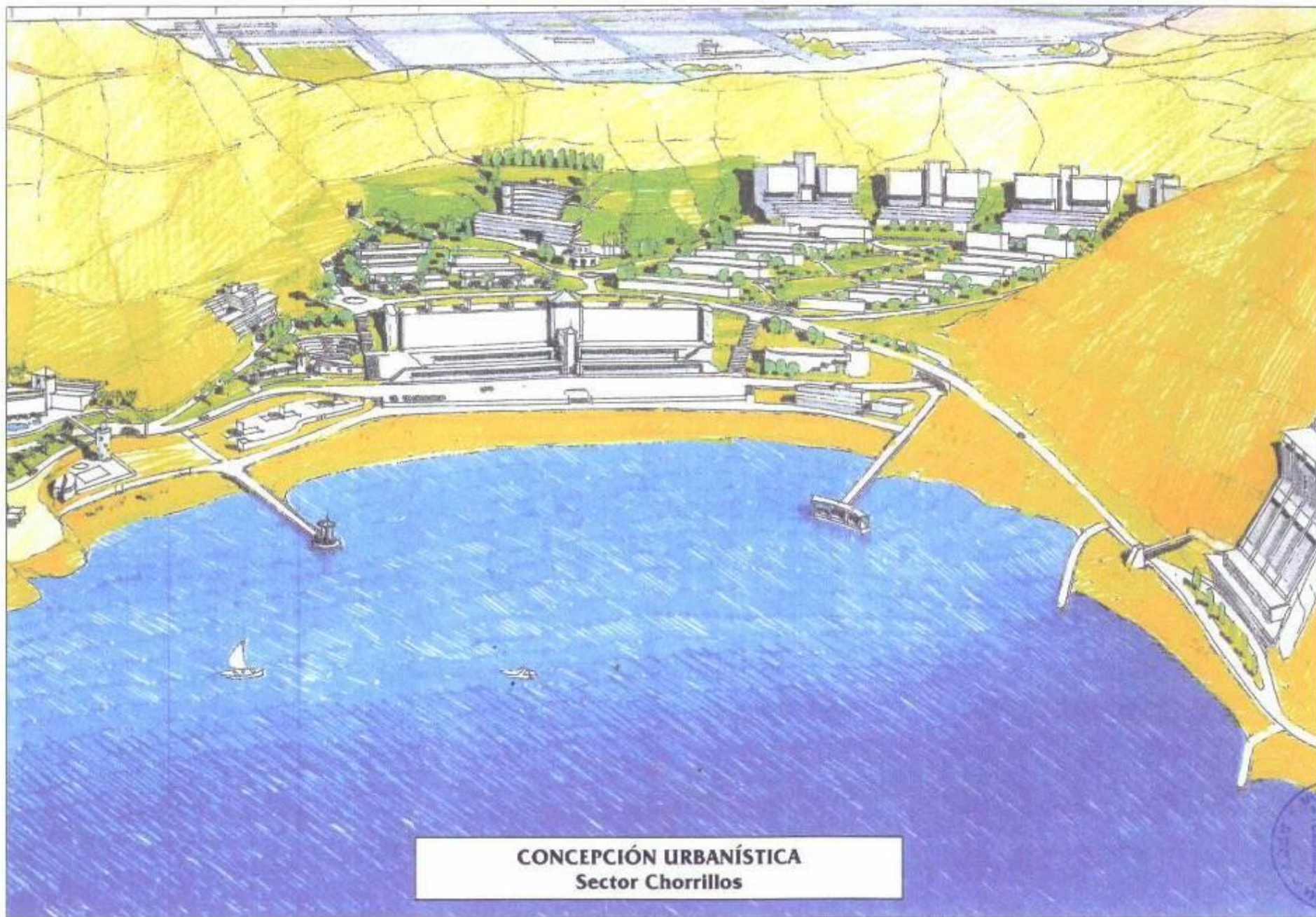
**ZONIFICACION DE LOS USOS
DEL SUELO Y DEL MAR**

PROYECTO DEL MAP
DISEÑO: ARQUITECTO J. J. RODRIGUEZ C.
DISEÑO: ARQUITECTO J. J. RODRIGUEZ C.
DISEÑO: ARQUITECTO J. J. RODRIGUEZ C.
DISEÑO: ARQUITECTO J. J. RODRIGUEZ C.

PROYECTO DEL MAP
DISEÑO: ARQUITECTO J. J. RODRIGUEZ C.
DISEÑO: ARQUITECTO J. J. RODRIGUEZ C.
DISEÑO: ARQUITECTO J. J. RODRIGUEZ C.
DISEÑO: ARQUITECTO J. J. RODRIGUEZ C.

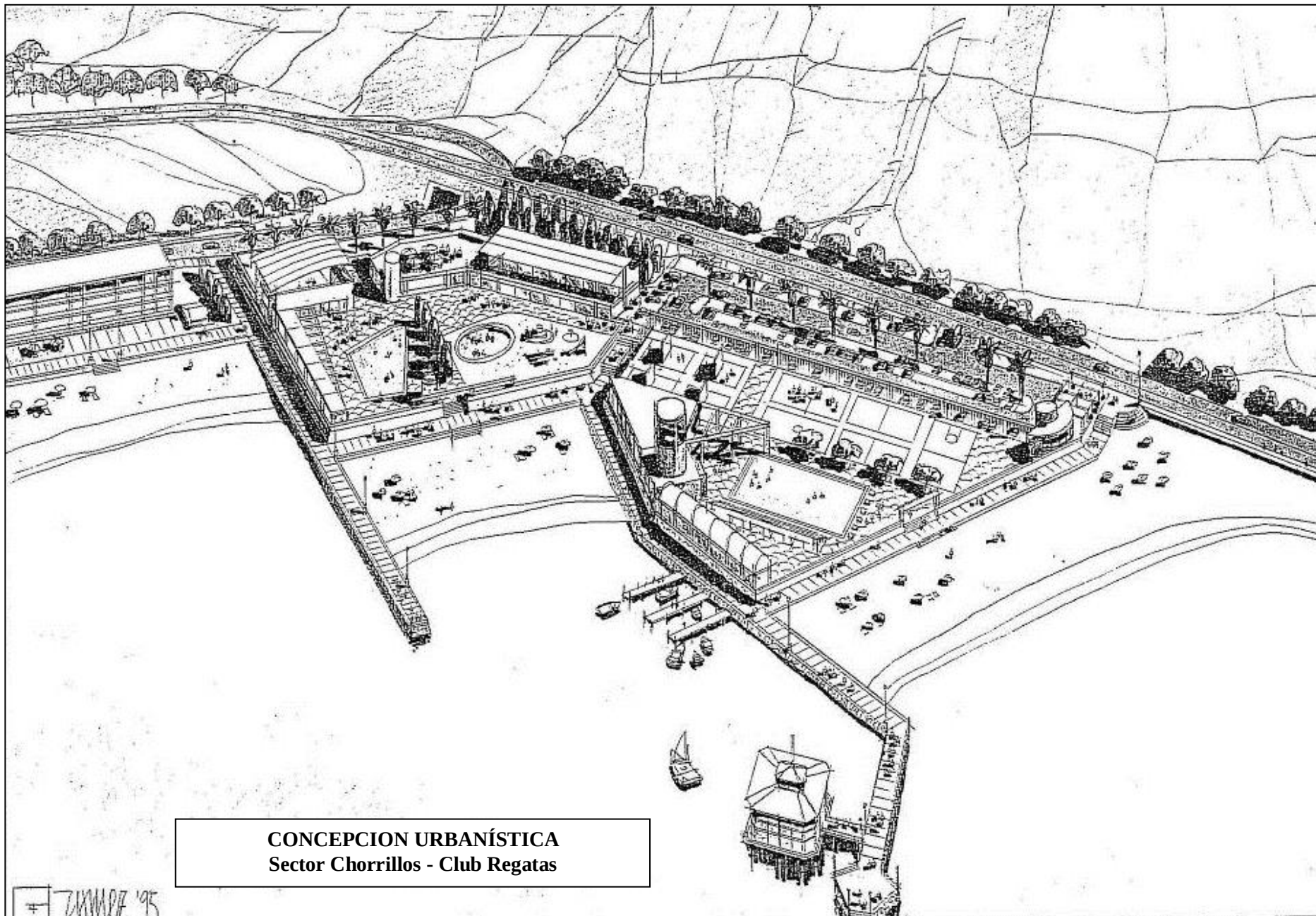
III.1.1

1:50,000



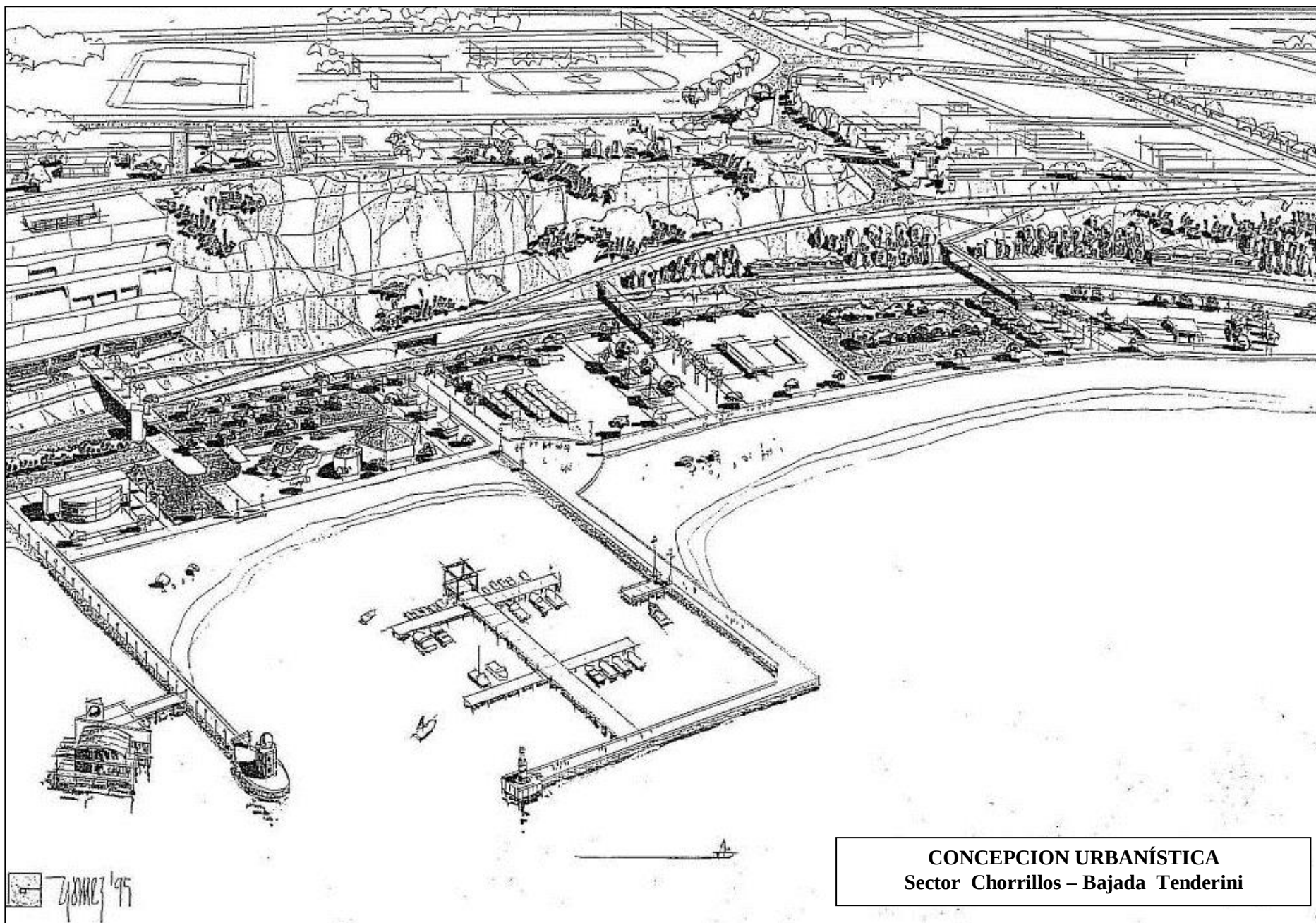
CONCEPCIÓN URBANÍSTICA
Sector Chorrillos



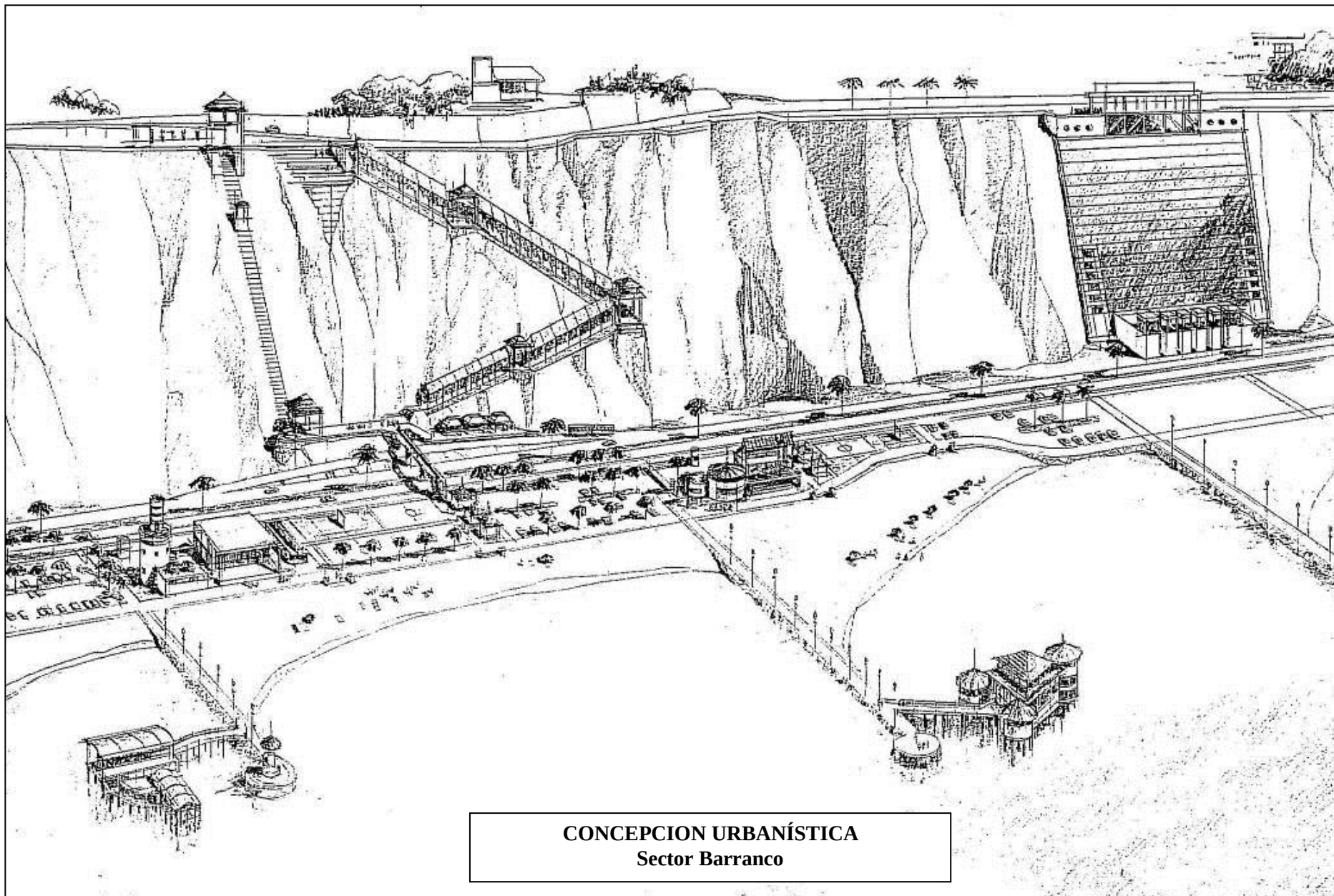


CONCEPCION URBANÍSTICA
Sector Chorrillos - Club Regatas

7/10/95



CONCEPCION URBANÍSTICA
Sector Chorrillos - Bajada Tenderini



CONCEPCION URBANÍSTICA
Sector Barranco



CONCEPCIÓN URBANÍSTICA
Sector Miraflores - Barranco





CONCEPCIÓN URBANÍSTICA
Sector San Isidro - Magdalena del Mar





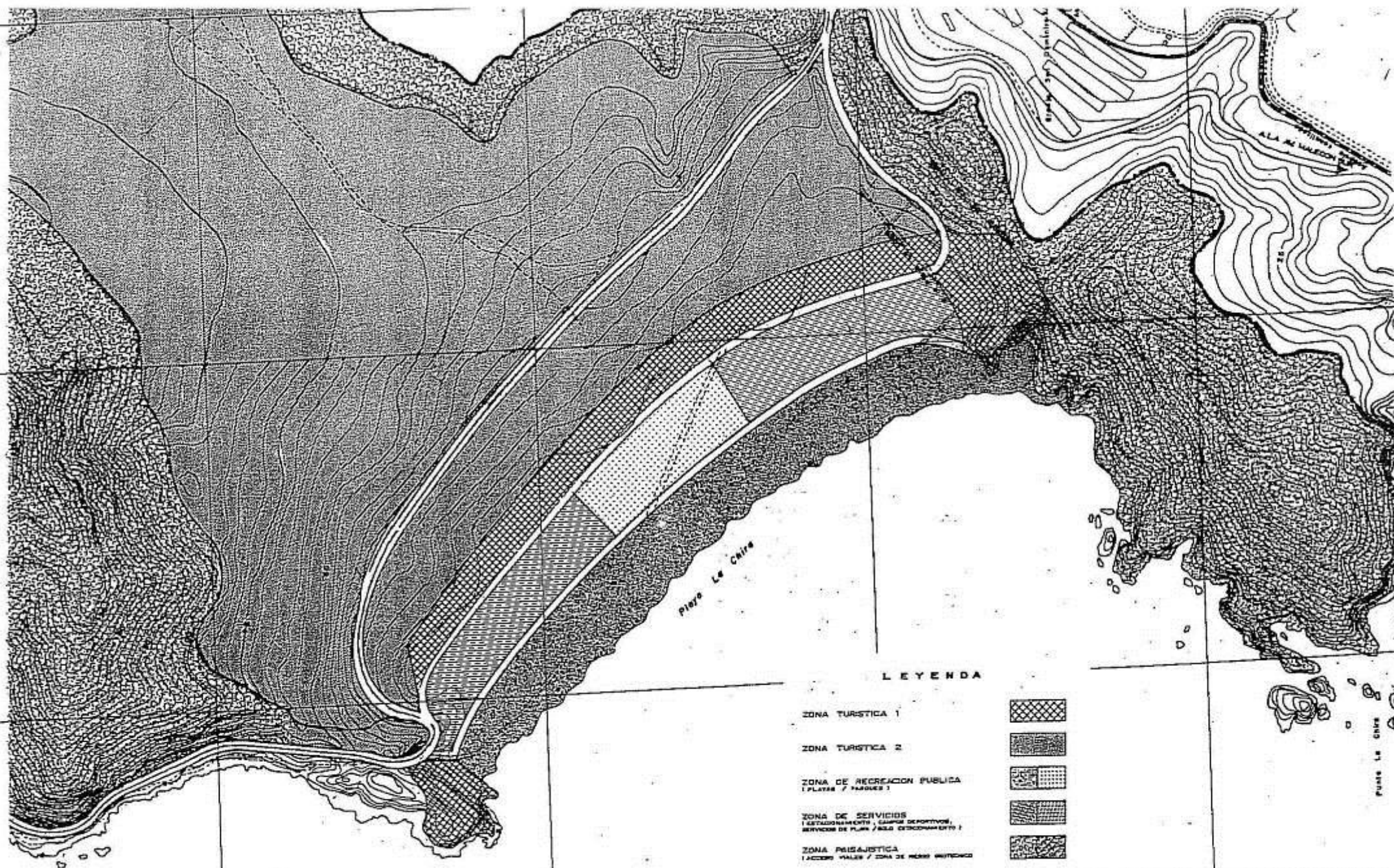
CONCEPCIÓN URBANÍSTICA
Sector Magdalena del Mar





CONCEPCIÓN URBANÍSTICA
Sector San Miguel





LEYENDA

ZONA TURISTICA 1

ZONA TURISTICA 2

ZONA DE RECREACION PUBLICA
(PLAZAS / PARQUES)

ZONA DE SERVICIOS
(ESTACIONAMIENTO, CAMPOS DEPORTIVOS,
SERVICIOS DE PLUM / SUELO DESTACADO)

ZONA PREJUDICIAL
(ACCESO VALES / ZONA DE RESERVA NATURAL)

AUTORIDAD PROYECTO COSTA VERDE

MUNICIPALIDAD DE LIMA METROPOLITANA ESTUDIO



INSTITUTO
METROPOLITANO

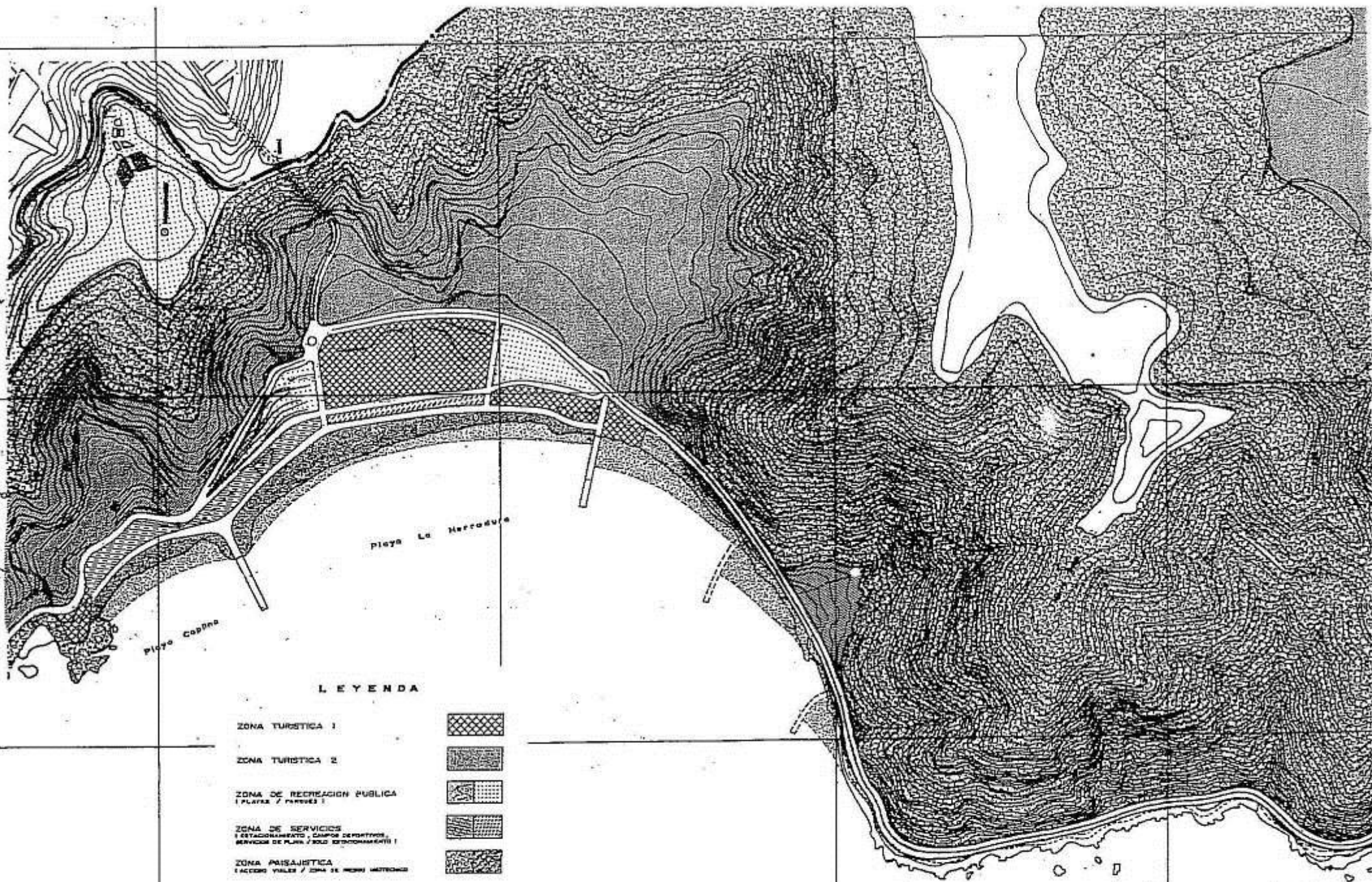
PLAN MAESTRO
DE LA COSTA VERDE

DESCRIPCION

ZONIFICACION DE LOS USOS
DEL SUELO Y DEL MAR

LAMINA

01



AUTORIDAD PROYECTO COSTA VERDE

MUNICIPALIDAD DE LIMA METROPOLITANA



INSTITUTO

ESTUDIO

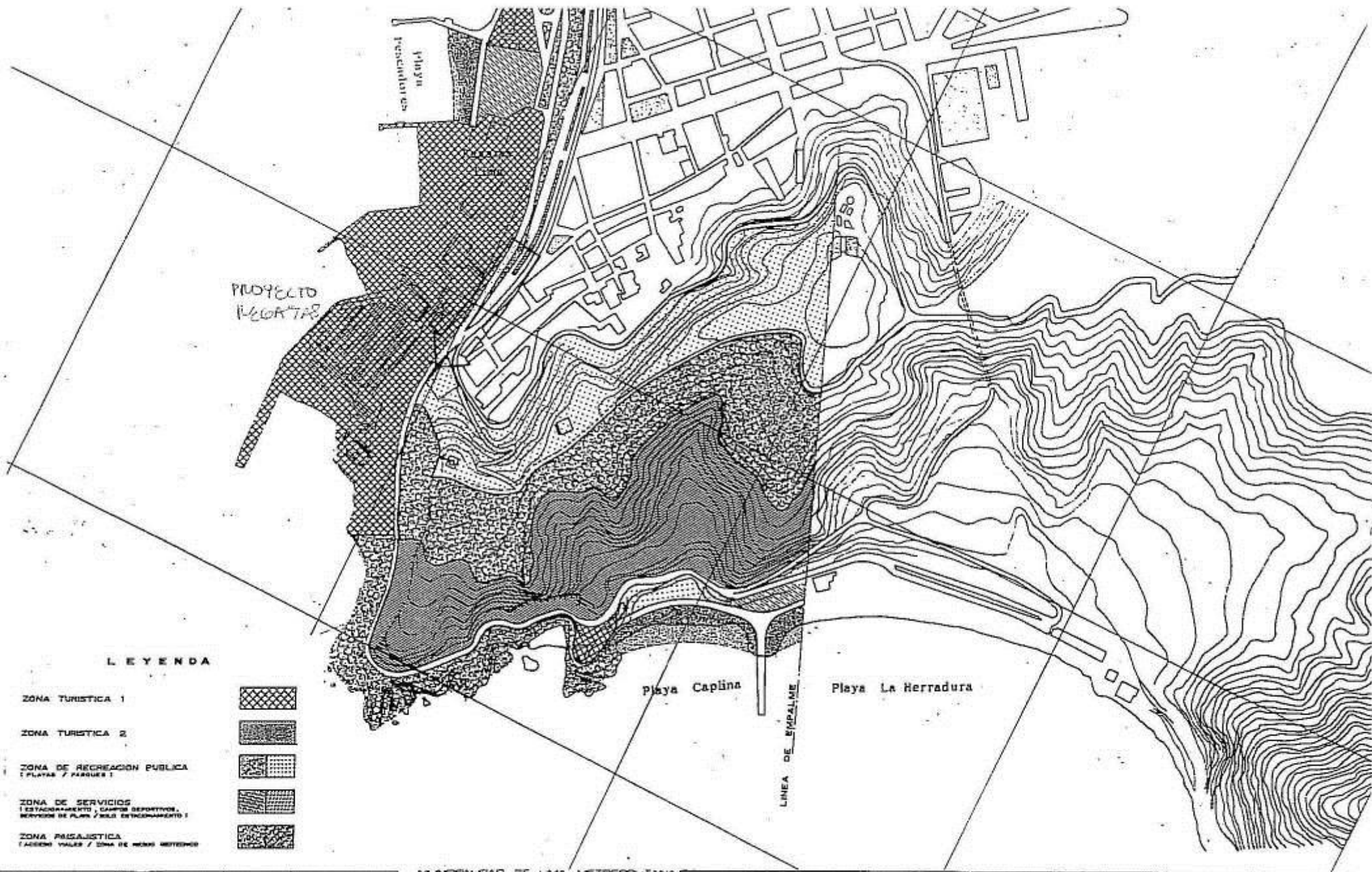
PLAN MAESTRO
DE LA COSTA VERDE

DESCRIPCION

ZONIFICACION DE LOS USOS
DEL SUELO Y DEL MAR

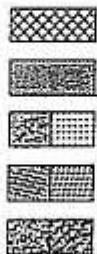
LAMINA

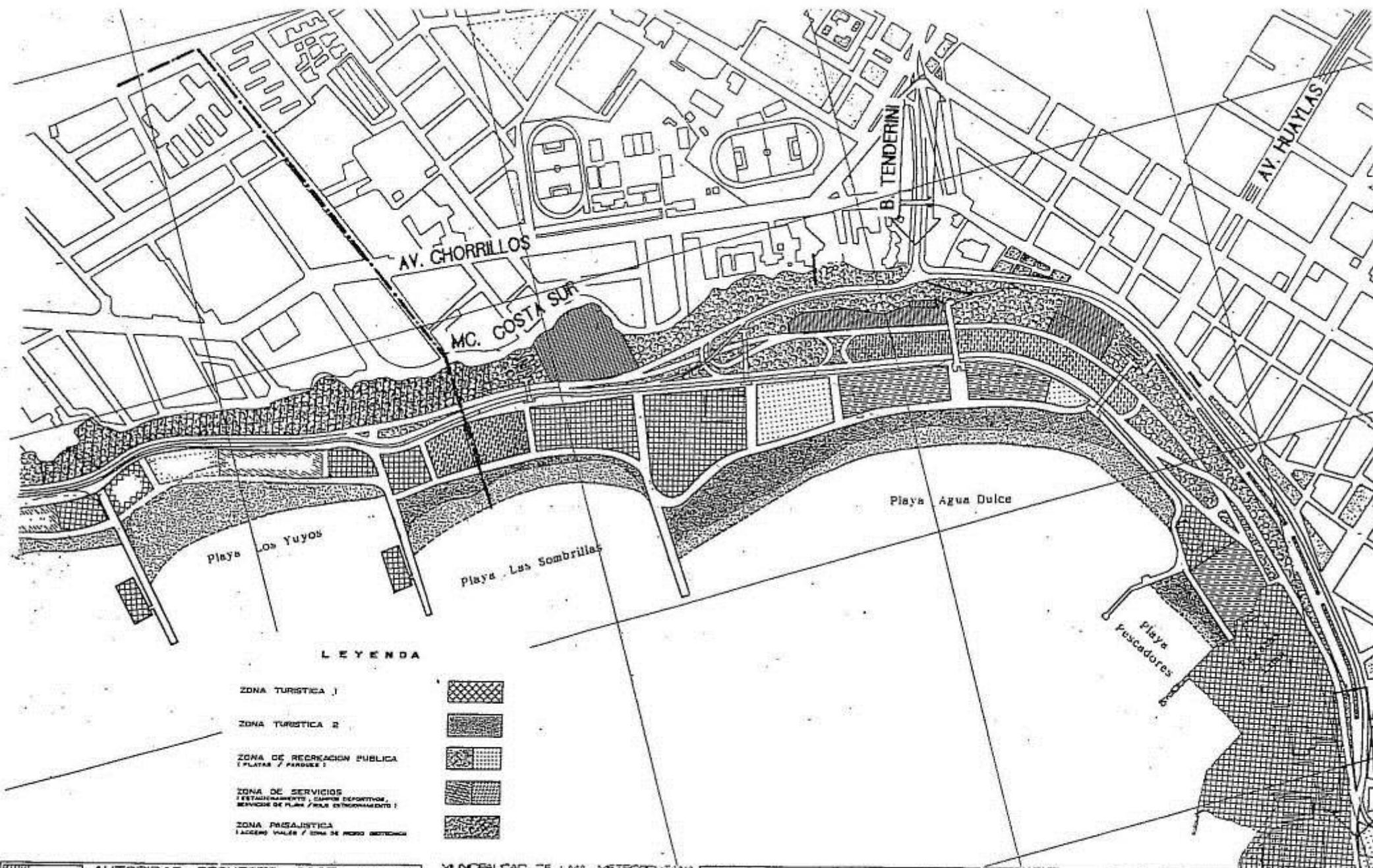
02



LEYENDA

- ZONA TURISTICA 1
- ZONA TURISTICA 2
- ZONA DE RECREACION PUBLICA
(PLAYAS / PARQUES)
- ZONA DE SERVICIOS
(ESTACIONAMIENTO, CAMPOS DEPORTIVOS,
SERVICIOS DE PLAYA / WILD ESTACIONAMIENTO)
- ZONA PISAJISTICA
(ACCESOS VIALES / ZONA DE MEDIO AMBIENTE)





AUTORIDAD PROYECTO COSTA VERDE

MUNICIPALIDAD DE LIMA METROPOLITANA

ESTUDIO

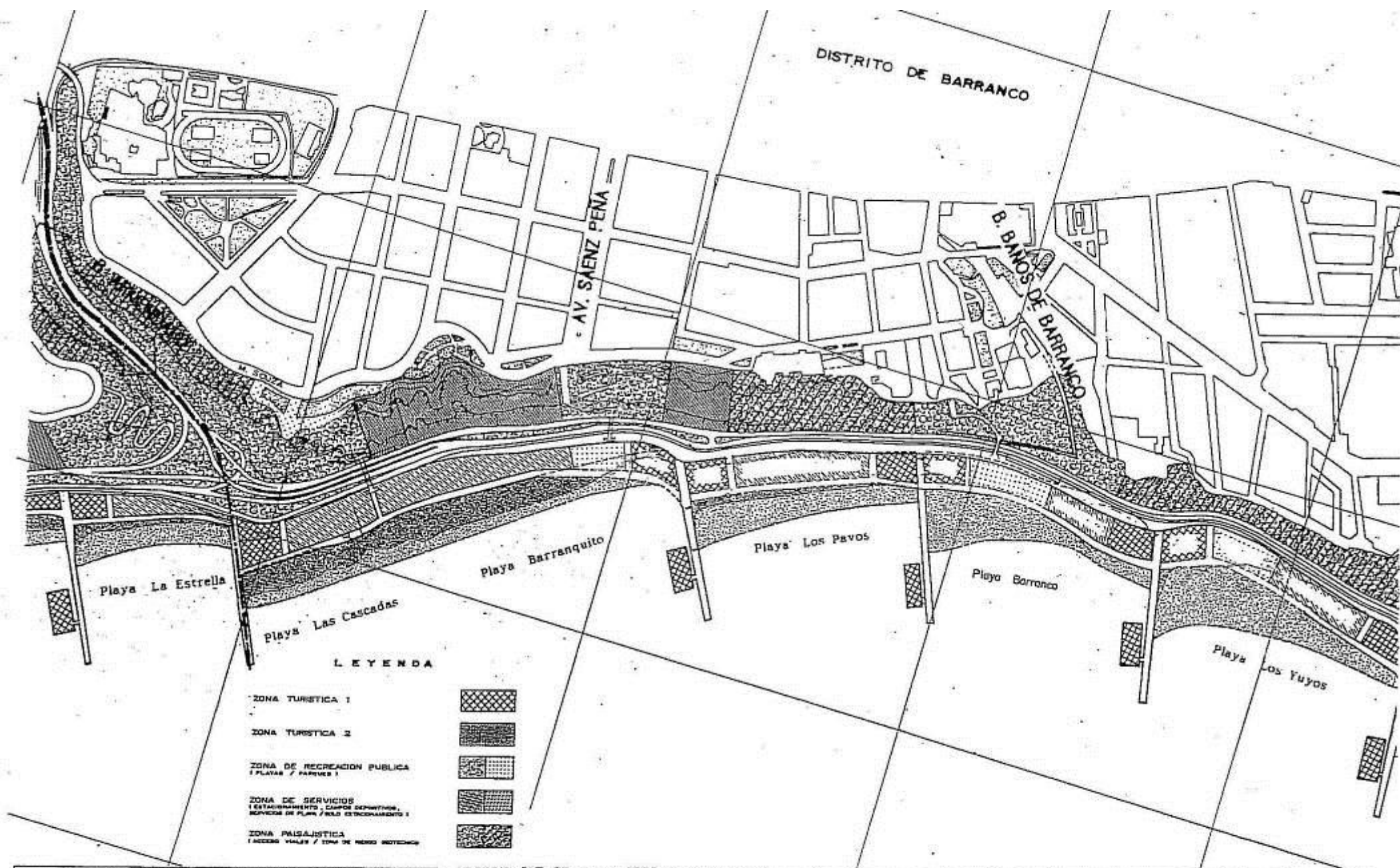
PLAN MAESTRO
DE LA COSTA VERDE

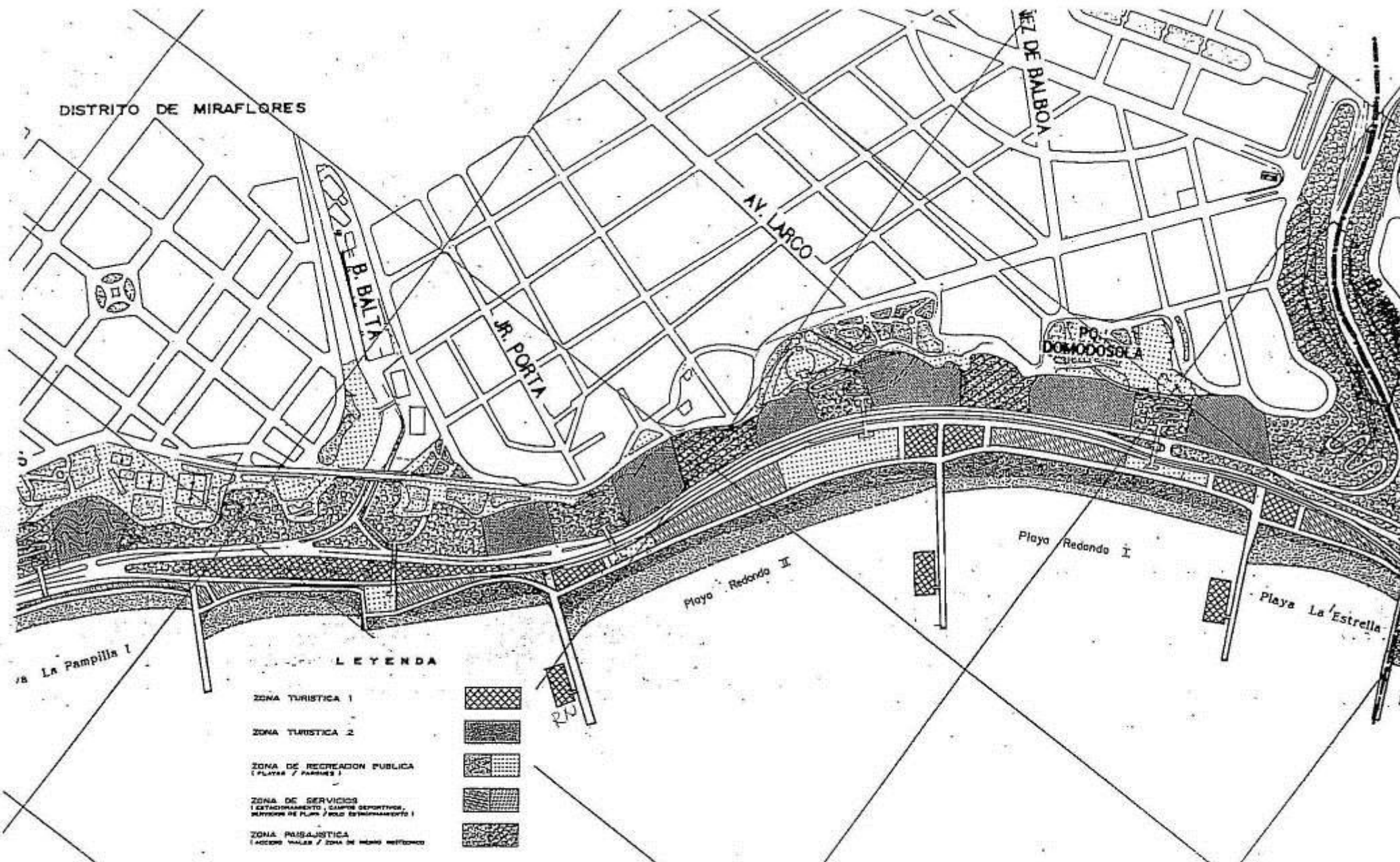
DESCRIPCION

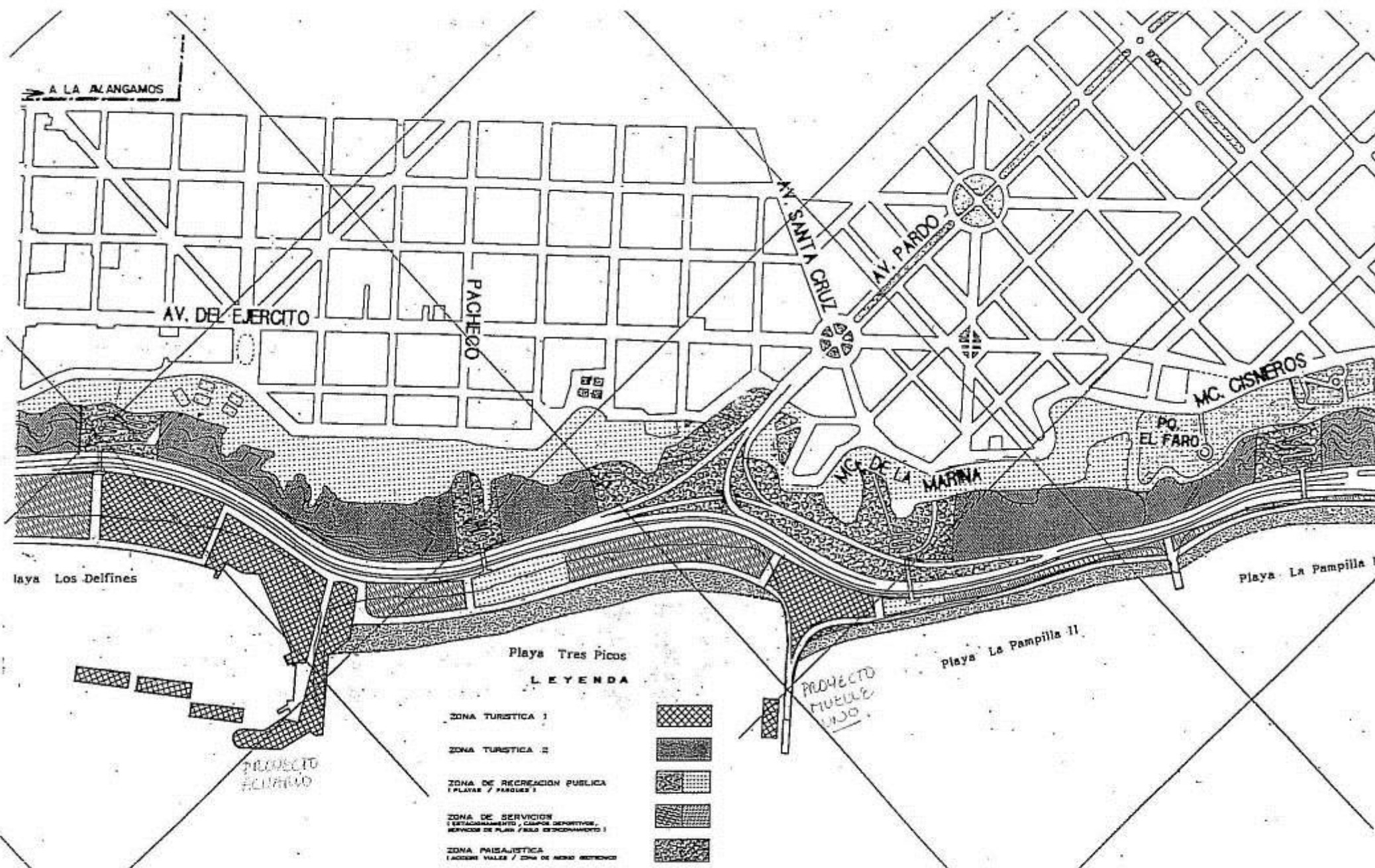
ZONIFICACION DE LOS USOS
DEL SUELO Y DEL MAR

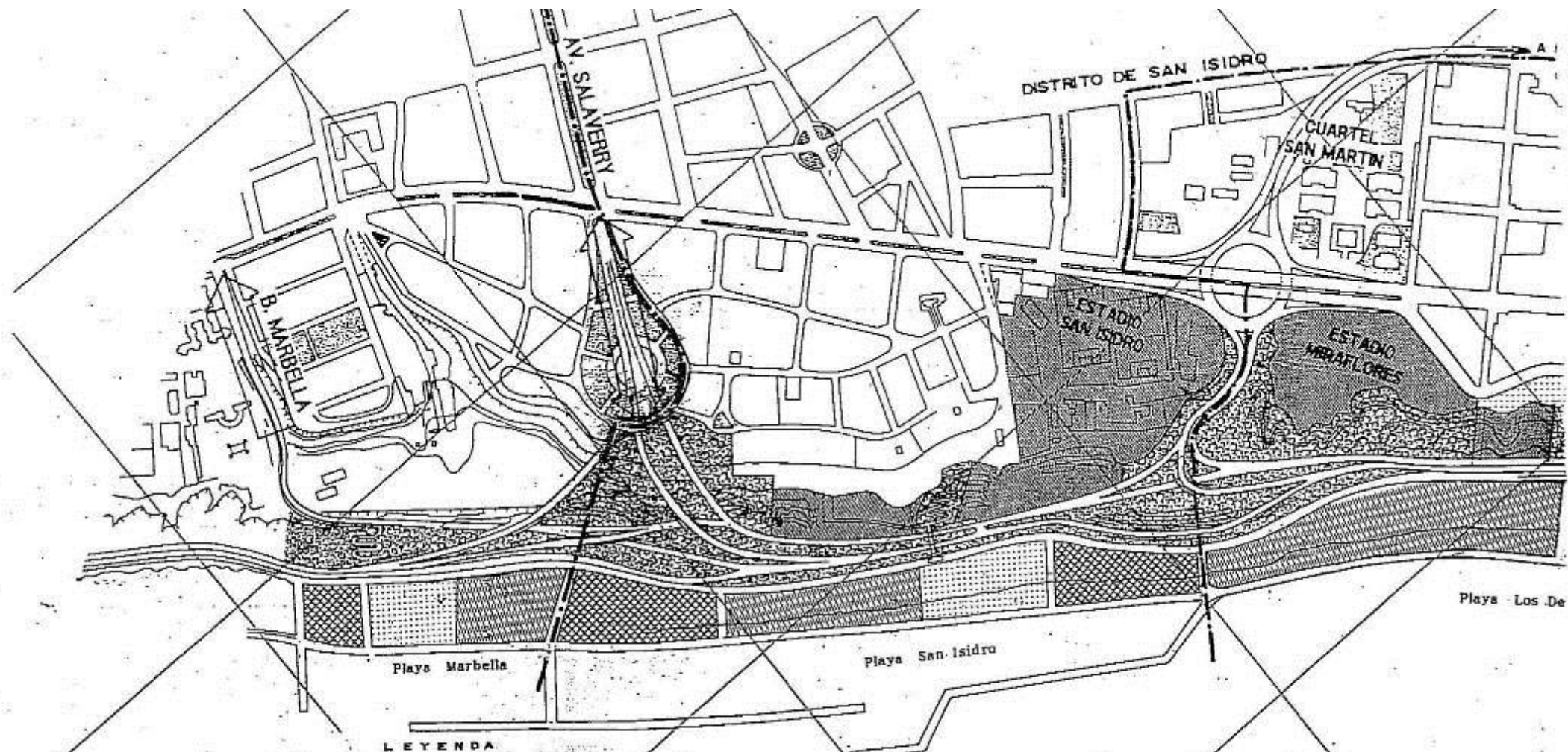
LAMINA

04



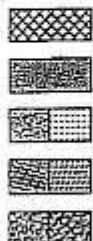






LEYENDA

- ZONA TURISTICA 1
- ZONA TURISTICA 2
- ZONA DE RECREACION PUBLICA
(PLAYAS / PARQUES)
- ZONA DE SERVICIOS
(ESTABLECIMIENTO, CAMPOS DEPORTIVOS,
SERVICIOS DE PLUM / PULS ESTACIONAMIENTO)
- ZONA PAISAJISTICA
(ACEROS, VALLES / ZONA DE BARRIO RESIDENTE)



MUNICIPALIDAD DE LIMA METROPOLITANA



INSTITUTO
METROPOLITANO
DE PLANIFICACION

ESTUDIO

PLAN MAESTRO
DE LA COSTA VERDE

DESCRIPCION

ZONIFICACION DE LOS USOS
DEL SUELO Y DEL MAR

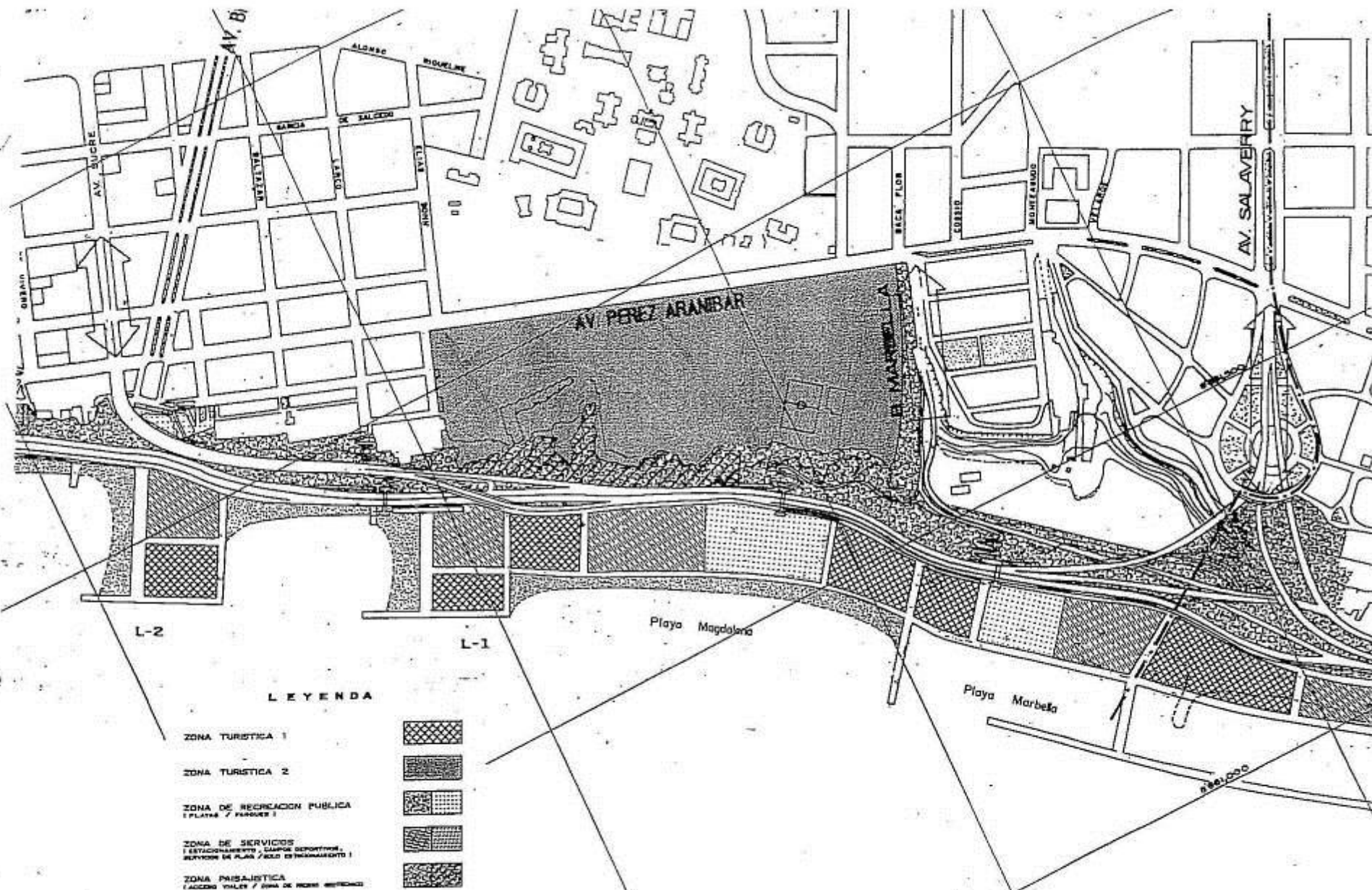
LAMINA

08



AUTORIDAD PROYECTO COSTA VERDE

MUNICIPALIDADES DE LIMA METROPOLITANA - CHORRILLOS
BARRANCO - MIRAFLORES - SAN ISIDRO - MAGDALENA - SAN MIGUEL



AUTORIDAD PROYECTO COSTA VERDE

MUNICIPALIDAD DE LIMA METROPOLITANA

ESTUDIO

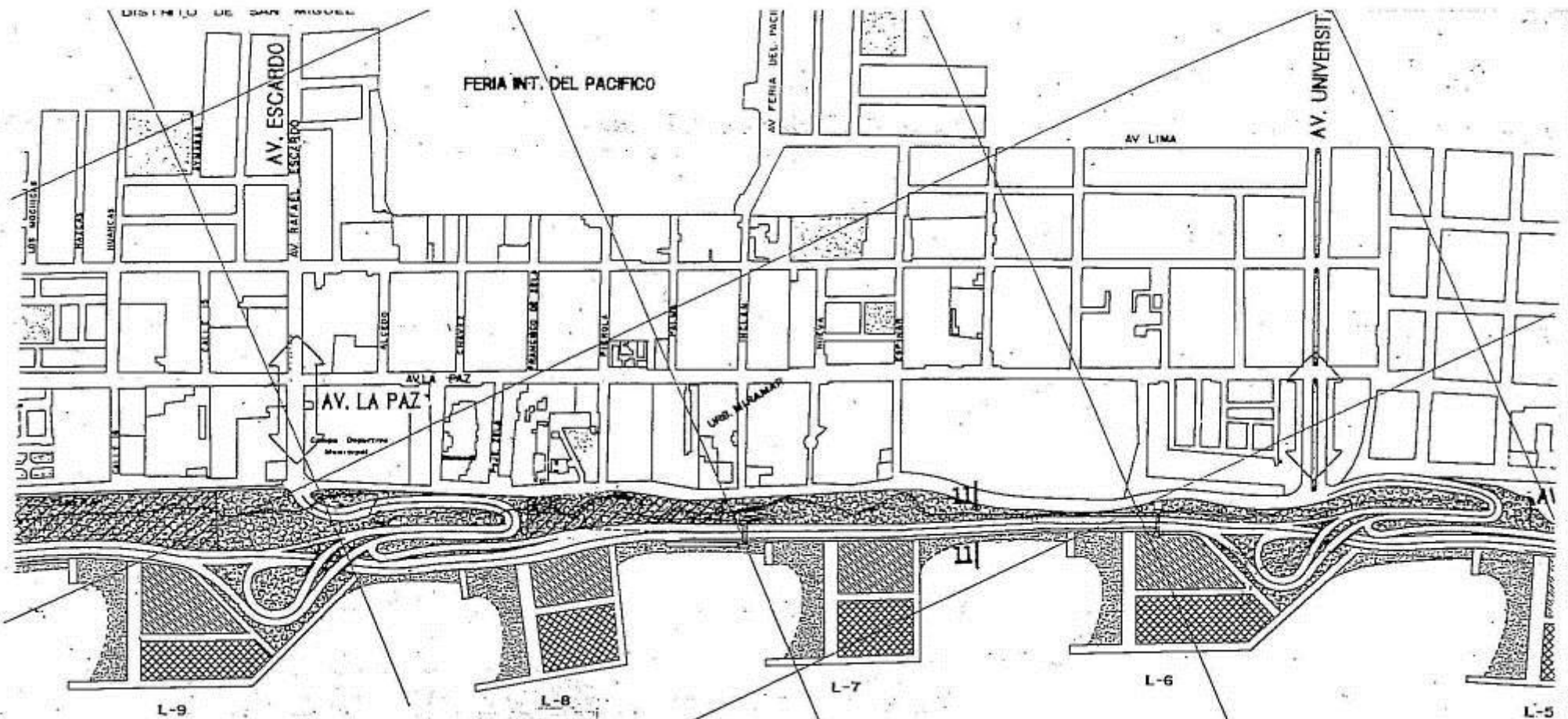
PLAN MAESTRO
DE LA COSTA VERDE

DESCRIPCION

ZONIFICACION DE LOS USOS
DEL SUELO Y DEL MAR

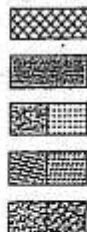
LAMINA

09



LEYENDA

- ZONA TURISTICA 1
- ZONA TURISTICA 2
- ZONA DE RECREACION PUBLICA
(PLAYAS / PARQUES)
- ZONA DE SERVICIOS
(ESTACIONAMIENTOS, CASOS DE SERVICIO, SERVICIOS DE ALBERGUE, SERVICIOS DE ALBERGUE)
- ZONA POLISISTICA
(ZONA DE ALBERGUE / ZONA DE SERVICIO)



AUTORIDAD PROYECTO COSTA VERDE

MUNICIPALIDADES DE LIMA METROPOLITANA - CHORRILLOS
BARRANCO - MIRAFLORES - SAN ISIDRO - MAGDALENA - SAN MIGUEL

MUNICIPALIDAD DE LIMA METROPOLITANA



INSTITUTO
METROPOLITANO
DE PLANIFICACION

ESTUDIO

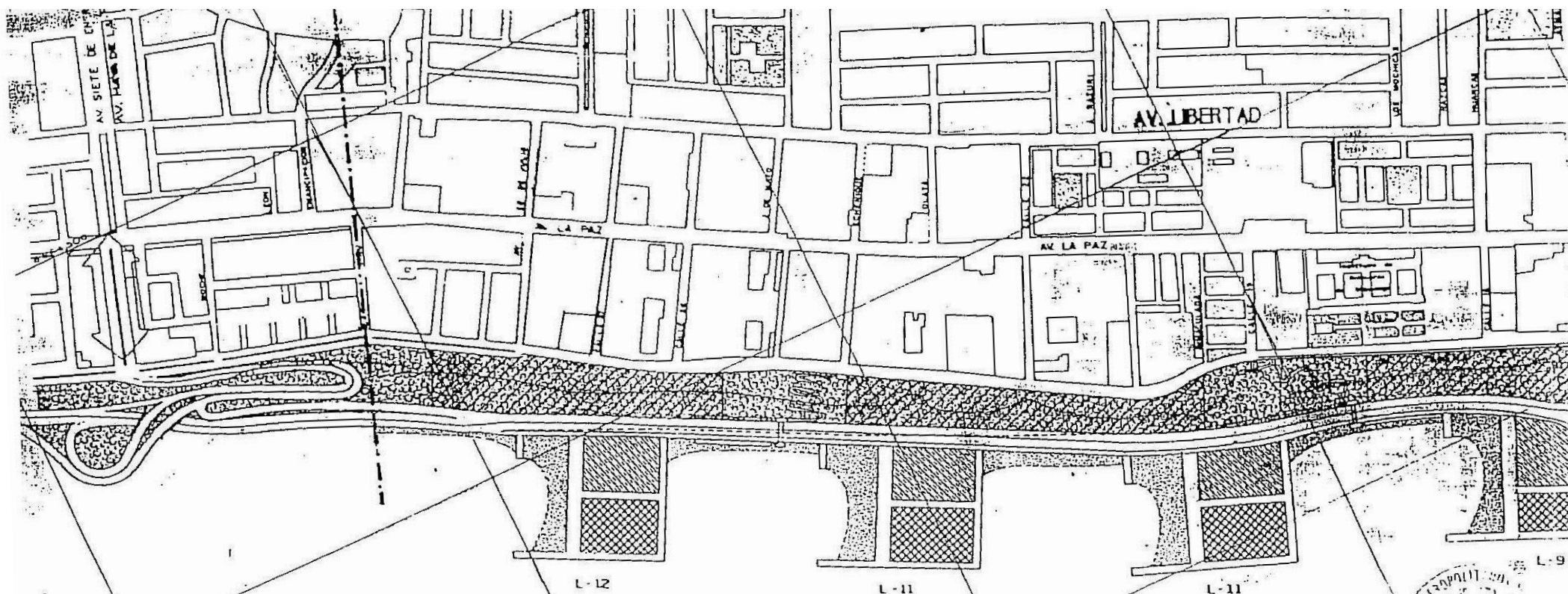
PLAN MAESTRO
DE LA COSTA VERDE

DESCRIPCION

ZONIFICACION DE LOS USOS
DEL SUELO Y DEL MAR

LAMINA

11



LEYENDA

- ZONA TURISTICA 1 
- ZONA TURISTICA 2 
- ZONA DE RECREACION PUBLICA
(PLAZAS, PARQUES) 
- ZONA DE SERVICIOS
(RESTAURANTES, CAMPOS DEPORTIVOS, SERVICIOS DE PLAZA Y SOL, ESTACIONAMIENTOS) 
- ZONA PAISAJISTICA
(ACCESO VIAL, ZONA DE RIESGO GEOTECNICO) 



III.-INSTRUMENTOS TECNICOS NORMATIVOS

III.1.- Reglamentos de Usos del Suelo y del Mar, Habilitación Urbana, Construcción, y Medio Ambiente

1. GENERALIDADES

1.1. Definición y Alcances

La franja del litoral metropolitano, incluido el mar, denominado "Costa Verde", es un ámbito geográfico destinado al cumplimiento de un rol social en la ciudad- capital, a través de la función de Recreación Metropolitana, establecida en el Plan de Desarrollo Metropolitano Lima-Callao 1990-2010, aprobado por el Acuerdo de Concejo Metropolitano No. 287 del 21 de Diciembre de 1989 actualizado y publicado en cumplimiento del Acuerdo de Concejo Metropolitano N° 167 del 20 de Junio de 1991, y puesto en vigencia mediante el Decreto de Alcaldía de Lima No. 127 del 13 de Agosto de 1992.

El ámbito de la Costa Verde, de acuerdo con su rol y función asignado en el Plan de Desarrollo Metropolitano, constituye patrimonio colectivo de la ciudad-capital, dentro del objetivo primordial de promover a la comunidad metropolitana a la obtención de mejores niveles de vida, relacionados, entre otros, con la recreación, el deporte, el esparcimiento y las diversas actividades a localizarse en dicho ámbito, en un grado óptimo en cuanto a su radical distribución espacial, en relación con el servicio que prestan a la población local, metropolitana, nacional e internacional.

1.2. Normativa Vigente

El Plan de Desarrollo Metropolitano Lima- Callao 1990-2010, a partir de su aprobación y puesta en vigencia, calificó al ámbito de la Costa Verde como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) para fines recreacionales de carácter metropolitano.

La normativa de la utilización del suelo en el ámbito de la Costa Verde estuvo dada en el "Reglamento de Usos en la Costa Verde de Lima Metropolitana", aprobado por la Resolución Suprema No. 230-77-VC-1100 de fecha 29 de Setiembre de 1977; incluida luego como Anexo No. 1 en el Reglamento de Zonificación General de Lima Metropolitana, aprobado por la Resolución Suprema No. 045-79-VC-5500 de fecha 05 de Febrero de 1979.

1.3. Delimitación Territorial Integral

El ámbito de la “Costa Verde” está constituido por la franja ribereña de la Bahía de Miraflores, comprendida desde el cerro La Chira, perteneciente al distrito de Chorrillos Provincia de Lima; hasta la saliente del distrito de La Punta, perteneciente a la Provincia Constitucional del Callao.

Con fines de planeamiento y normatividad, dicho territorio se ha estructurado en dos (02) Áreas de Desarrollo Relativo y cuatro (04) Sub-Áreas de Planeamiento, de acuerdo con el Gráfico No. 1 que forma parte del presente Reglamento.

Su espacio se extiende desde el acantilado, que corre paralelo al litoral, hasta el horizonte marítimo definido por una línea imaginaria entre el cerro La Chira y la isla San Lorenzo. Su sección transversal típica, de ancho variable, abarca por lo general desde la Vía Malecón que circunda la parte alta del acantilado, hasta la línea de más alta marea, que incluye la totalidad de tierra que sea factible ganar al mar. Existen tramos de secciones atípicas como La Punta, Agua Dulce, La Herradura, El Morro Solar, La Chira, etc., cuya delimitación territorial está definida en el Plan Maestro.

1.4. Conformación Transversal

La Costa Verde es una unidad territorial conformada por tres (3) sectores diferenciados denominados: Sector “A”, Sector “B” y Sector “C”, de acuerdo con el esquema del corte transversal típico establecido para fines normativo en la Zonificación de los Usos del Suelo y del Mar. (Ver Gráfico No. 2)

- 1.4.1. Sector “A” comprendido desde la línea de alta marea hasta la Alameda peatonal propuesta que correrá en forma paralela al litoral metropolitano. La distancia aspiracional entre aquella línea y la Alameda propuesta (excluida) no deberá ser menor a 50.00 m.l.

Este sector comprende la franja de playa balneable existente así como la que se gane al mar por causas naturales o por obras artificiales hechas por el hombre.

- 1.4.2. Sector "B": comprendido entre la Alameda peatonal propuesta (incluida) y la Vía denominada "Circuito de Playas", inclusive.

Este sector incluye la franja de terreno existente y los terrenos por ganarse al mar con fines de habilitación urbana, así como la Vía "Circuito de Playas"

- 1.4.3. Sector "C": comprendido entre la vía denominada "Circuito de Playas" (excluida) y la vía Malecón de la parte superior del acantilado.

Este sector incluye el área contigua a la Vía Circuito de Playas hasta la base del acantilado, donde exista dicha área; el acantilado en sí; las áreas libres, parques y/o áreas deportivas existentes en la parte superior del acantilado, y la Vía Malecón; así como terrenos eriazos y otros de la terraza superior que estén delimitados en el Plan Maestro.

1.5. Autoridad

La Autoridad del Proyecto Costa Verde, constituye el ente normativo y fiscalizador de mayor nivel para el uso de la tierra en la franja ribereña denominada Costa Verde, en el marco de la Ley No. 26306, el Decreto Supremo No. 001-95-MTC y el Plan Maestro de Desarrollo.

Para el uso del mar contiguo a la línea de Costa Verde, se coordinará necesariamente con la Marina de Guerra del Perú, tanto con la Dirección de Hidrografía y Navegación como con la Dirección General de Capitanía y Puertos.

1.6. Ámbito de Aplicación del Reglamento

El presente Reglamento en concordancia con el Plan Maestro de Desarrollo de la Costa Verde, norma los usos del suelo y del mar permisibles en la Costa Verde de la Provincia de Lima, entre el distrito de Chorrillos (Playa La Chira) y el distrito de San Miguel.

2. ZONIFICACIÓN Y USOS

El presente Reglamento norma con el carácter de especial los Usos del Suelo y del Mar, establecidos en la Zonificación del Plan Maestro de la Costa Verde, en concordancia con la calificación de Zona de Reglamentación Especial (ZRE) asignada a la Costa

Verde en el Plan de Desarrollo Metropolitano Lima-Callao 1990-2010 vigente, y en los Planos y de Reglamento de Zonificación General de Lima Metropolitana vigentes.

2.1. Zonificación de Usos del Suelo de la Costa Verde, ha establecido para los terrenos de la franja ribereña, las siguientes zonas: (Ver Grafico No. 3 y CUADRO No 1)

- Zona Turística 1 (ZT-1)
- Zona Turística 2 (ZT-2)
- Zona de Recreación Pública (ZRP)
- Zona de Servicios (ZS)
- Zona Paisajista (ZP)

2.1.1. Zona Turística 1 (ZT-1)

USOS GENERICOS

- a. Cultural
- b. Turístico
- c. Recreativo
- d. Deportivo
- e. Comercial

USOS ESPECIFICOS

- a. Cultural
 - Centros de Convenciones
 - Teatros, Auditorios
 - Museos
 - Galerías de Arte
 - Escuelas y Talleres de Arte
 - Centros Culturales y Turísticos
 - Locales para espectáculos
 - Acuarios, Delfinarios
 - Zoológicos
 - Jardines Botánicos
- b. Turísticos
 - Hoteles
 - Peñas y restaurantes Turísticos.
 - Casinos
 - Locales de Exposición y Venta de Artesanías.
- c. Recreativo
 - Clubes
 - Centros Vacacionales
 - Parques de Diversiones
 - Salas de Baile
 - Cafeterías, Heladerías, Fuentes de Soda y Similares.
 - Café-Teatros, Peñas.

- d. Deportivo
 - Coliseos y otros Locales para Espectáculos Deportivos.
 - Instalaciones Deportivas Diversas.
 - Gimnasios, Academias Deportivas.
- e. Comercial
 - Centros Comerciales afines de la Categoría.

2.1.2. Zona Turística 2 (ZT -2)

USOS GENERICOS

- a. Cultural
- b. Turístico
- c. Recreativo
- d. Deportivo
- e. Comercial
- f. Residencial

USOS ESPECIFICOS

Los mismos usos específicos considerados para la ZT-1, además de Residencial de densidad media y alta.

2.1.3. Zona de Recreación Pública (ZRP)

USOS GENERICOS

- a. Recreacional Público - Playas
- b. Recreacional Público - Parques.

USOS ESPECIFICOS

- a. Recreacional Público-Playas (No edificable)
 - Playas: balneables de arena o canto rodado (Uso Público irrestricto)
- b. Recreacional Público - Parques (No edificable).
 - Parques, Plazas, Plazuelas, Paseos y malecones.
 - Jardines, Bosques, Miradores.
 - Espectáculos al aire libre: (Uso Público irrestricto).

2.1.4. Zona de Servicios (ZS)

USOS GENERICOS

- a. Servicios de Playa
- b. Estacionamiento
- c. Deportivo
- d. Comercio afín

USOS ESPECIFICOS

a. Servicios de Playa

- Vestuarios, camerinos.
- Servicios higiénicos, duchas.
- Locales de seguridad, salvataje y primeros auxilios.
- Locales de expendio de alimentos preparados bebidas helados sándwich o similares

b. Estacionamiento

- Playas de estacionamiento público, tratadas paisajística - mente.

c. Deportivo

- Lozas Deportivas multifuncionales
- Módulos de Juego Infantiles
- Circuitos de Trote, Bicicross, patinaje y similares.
- Parques de Diversiones Temporales

d. Comercio Afín

- Locales para venta de artículos deportivos, de playas y pesca (ropa, accesorios, etc.)
- Locales para venta de libros, revistas, periódicos y otros.

2.1.5. Zona Paisajista (ZP)

USO GENERICO

- a. Reserva para Accesos Viales y/o Tratamiento Paisajista
- b. Zonas de Riesgo Geotécnico.

USO ESPECÍFICO

- a. Reserva para Acceso Viales y/o Tratamiento Paisajista (No Edificable)

- Áreas de protección del paisaje natural y estabilización de taludes.
- Áreas libres, bosques, jardines, miradores, paseos.
- Accesos peatonales (malecones, veredas, puentes, escaleras).
- Funiculares, teleféricos
- Practica de ala delta y parapente.
- Accesos vehiculares (intercambios viales, bermas, ciclovías, etc.)

b. Zonas de Riesgo Geotécnico (no edificable hasta que estudios específicos sustenten que no habrá afectación de terrenos y edificaciones ubicadas en la plataforma superior del acantilado).

- Áreas de estabilización de Taludes y protección del paisaje natural.
- Áreas de tratamiento paisajista.

2.2. La Zonificación de Usos del Mar de la Costa Verde, para el área marítima contigua al litoral, establece en concordancia con los estudios de Ordenamiento Ambiental, la siguiente especialización y acciones a realizar por tramos de costa: (Ver CUADRO N° 2).

2.2.1. Playas La Chira, La Herradura y Caplina en Chorrillos.-

Las Playas existentes se deben rehabilitar para uso de bañistas, mediante mejoras y/o ampliaciones de los espigones y el litoral rocoso destinarse para actividades de pesca artesanal y colonización biológica.

2.2.2. Playa Pescadores, Agua Dulce, Las Sombrillas, Los Yuyos, Barranco, Los Pavos y Barranquito-Cascadas en Barranco; y Playas La Estrella, Redondo I y Redondo II en Miraflores.-

Las Playas existentes se deben de ampliar y consolidar para el uso de bañistas, mediante mejoras y/o ampliaciones de los espigones.

2.2.3. Playas Miraflores - Makaha, La Pampilla I, La Pampilla II y Tres Picos en Miraflores.-

Las Playas existentes se deben de consolidar para uso de bañistas y tablistas, cuidando que el tratamiento de los espigones no afecte negativamente al tipo de ola existente ni interfiera con el deporte de tabla.

2.2.4. Playas Los Delfines en Miraflores; San Isidro en San Isidro y Marbella en Magdalena.-

El litoral sobre el que se ha ganado terrenos al mar mediante rellenos artificiales, conformado plataformas a 5 o 6 metros sobre el nivel del mar, deberá acondicionarse para actividades náuticas y culturales relacionadas con el mar.

2.2.5. Litoral sin playas existentes de Magdalena y San Miguel.-

Tramo a acondicionarse previa construcción de la Vía Costera, a base de la conformación de módulos independientes, con estructuras de reclamación de terrenos al mar, mediante material de préstamo; cuyos diseños específicos deberán coordinarse estrechamente con la Marina de Guerra del Perú, a fin de obtener áreas utilizables para edificaciones, estacionamientos, playas balneables y otras actividades relacionadas con el mar (Ver Gráfico 4 que ejemplariza la idea).

3. Del Régimen Especial del Sector "A"

3.1. De los Usos del Suelo y del Mar

3.1.1. La Zonificación de los Usos del Suelo y Del Mar de la Costa Verde, califica al Sector "A" de la misma como Zona de Recreación Pública (ZRP), para ser destinada exclusivamente al uso público irrestricto de playa, deportes acuáticos y náuticos e instalaciones afines. Por tal motivo, no podrá ser objeto de utilización distinta, bajo responsabilidad de las autoridades que proyecten, alienten o permitan el cambio de uso de dicho sector.

Se exceptúan de esta norma los casos contemplados en el Art. 24º del Reglamento de la Ley No. 26306, aprobado mediante DS. Nº 01-95-MTC y en el Título II. Capítulo IV del Reglamento Nacional de Construcciones.

3.1.2. El Sector "A" de la Costa Verde, para el cumplimiento de los fines recreacionales del uso público de sus playas, debe tener una extensión aspiracional no menor de 50 metros de ancho perpendiculares a la línea de alta marea, hasta el malecón peatonal y la ciclovía.

3.1.3. Los terrenos que se ganen al mar por causas naturales o por obras artificiales hechas por el hombre, se anexan al Sector "A" de la Costa Verde para ser destinados a uso de playa, deportes náuticos y afines.

3.1.4. La Zonificación de la Costa Verde considera la localización de "Núcleos Turísticos de Mar" en los espigones y sus áreas adyacentes, inclusive sobre el mar, para ser destinados a usos afines a dicho ambiente marino, como son el uso cultural, turístico, recreativo o deportivo, correspondientes a la Zona Turística 1 (ZT-1).

3.2. De los Núcleos Turísticos de Mar

3.2.1. La Zonificación de la Costa Verde, de acuerdo con lo señalado en el numeral anterior, identifica y establece la localización de Núcleos Turísticos de Mar, para el ámbito de la Costa Verde, perteneciente a la Provincia de Lima.

3.2.2. La localización de los Núcleos Turísticos de Mar en la Costa Verde se podrá realizar a partir del acondicionamiento de los espigones existentes y de aquellos por construirse, previa elaboración de los estudios de Impacto Ambiental, de los Estudios de Ingeniería de Base como son: Hidro Oceanografía, Modelos Hidráulicos, Diseño de Defensa de Riberas, etc. así como previa conformidad de la Marina de Guerra del Perú.

3.2.3. La localización de los Núcleos Turísticos de Mar de la Costa Verde debe preservar el uso público irrestricto de las playas, malecones y espigones, así como garantizar su adecuado mantenimiento.

En ningún caso, la edificación del Núcleo Turístico de Mar debe constituirse en un obstáculo para lograr el acceso público al mar, a través de los espigones; tampoco debe bloquear o impedir la visual hacia el horizonte marino.

3.2.4. Cada Núcleo Turístico de Mar en su conjunto no debe exceder en ningún caso de 2,500 m² de área bruta.

El requerimiento de una mayor área para el desarrollo de actividades en el Núcleo Turístico de Mar debe ser sustentado ante la Autoridad del Proyecto Costa Verde, mediante un Estudio de Factibilidad Técnico-Económica; el mismo que debe contener además, los Estudios de Impacto Ambiental y de Ingeniería de Base a que se hace referencia en el numeral 3.2.2 del presente Reglamento.

En ningún caso el área del Núcleo Turístico de Mar debe tomar más de 50 metros de longitud paralela a la línea de alta marea.

3.2.5. El diseño de los Núcleos Turísticos de Mar debe tener en consideración las normas específicas sobre sistemas estructurales y constructivos en zonas de litoral, por ser vulnerables ante fenómenos como los tsunamis o sismos.

3.2.6. Deberán tratarse arquitectónicamente los volúmenes por todos sus lados visibles, incluidos los techos y coberturas finales.

3.2.7. La altura máxima de edificación será de dos pisos y/o 10 mts.

1.1.1.1.1. Toda estructura que penetre en el mar, o altere la estabilidad de la línea de costa de la Bahía deberá necesariamente contar con la aprobación de la Marina de Guerra del Perú.

1.1.1.1.2. Los proyectos para dotación de servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y telefonía, deberán contar con la aprobación de las correspondientes entidades Prestadoras de dichos servicios; y las soluciones que se adopten no deberán contaminar las aguas ni las playas de la Costa Verde.

1.1.2. Del Régimen Especial del Sector "B"

1.1.2.1. De los Usos del Suelo

1.1.2.1.1. La Zonificación de la Costa Verde, califica al Sector "B" de la misma, como Zona Turística 1 (ZT-1), Zona de Recreación Pública (ZRP) y Zona de Servicios (ZS).

1.1.2.1.2. La Zona Turística 1 (ZT-1) está destinada a las actividades relacionadas con los usos cultural, turístico y/o recreacional, cuyos usos específicos se describen en el numeral 2.1.2 del presente Reglamento.

La Zona Turística 1 (ZT-1) debe desarrollarse en las áreas adyacentes al eje de los espigones de la Costa Verde.

1.1.2.1.3. Las Municipalidades Ribereñas podrán autorizar la localización de un solo grifo por Distrito en cualquiera de las Zonas Turísticas establecidas (ZT-1), el que solo ofrecerá venta de combustible y servicios de agua y aire.

Esta autorización no procederá si ya se ha localizado otro grifo en el Sector C del mismo Distrito.

1.1.2.1.4. La zona de Recreación Pública (ZRP) del Sector "B" está destinada a solamente las actividades relacionadas con la Recreación Pasiva como son Parques, Plazas, Plazuelas, Jardines, Bosques, Miradores, Espectáculos al aire libre, etc.

La zona de Recreación Pública (ZRP) es de uso público irrestricto, por lo tanto, no podrá ser objeto de utilización distinta, bajo responsabilidad de las autoridades que proyecten, alienten o permitan el cambio de uso.

1.1.2.1.5. La Zona de Servicios (ZS) está destinada a las actividades relacionadas con los Servicios de Playa y áreas deportivas, cuyos usos específicos se describen en el numeral 2.4.1 del presente Reglamento, así como también al uso de Estacionamiento Público.

La zona Servicios (ZS) deberá desarrollarse directamente articulada a cada una de las playas de la Costa Verde.

1.1.2.1.6. A propuesta del Alcalde Distrital y en un solo caso por Distrito, se podrá autorizar instalaciones correspondientes a la Zona Turística 1 (ZT-1) en los aires de un área calificada como Zona de Servicios (ZS), siempre y cuando estas instalaciones se desarrollen en un segundo nivel, sobre pilotes, dejando el primer nivel sin cercar, libre de obstáculos visuales y

habilitado con estacionamiento público y servicios de playa.

La edificación no sobrepasará los 10m. de altura y no debe ocupar más de 1/3 de la longitud del terreno.

1.1.2.2. De la Habilitación en el Sector “B”

- 3.1.1 Los terrenos del Sector B zonificados como Zona Turística 1 (ZT-1), tendrán como longitudes máximas paralelas a la vía Circuito de Playas, las que se indican en los planos de Zonificación, sin sobrepasar en ningún caso los 150 m., y se localizarán en las áreas adyacentes al eje de los espigones existentes o por construir.

El requerimiento de una mayor longitud para el desarrollo de actividades en la zona en cuestión, deberá ser sustentado ante la Autoridad del Proyecto Costa Verde, mediante un Estudio de Factibilidad Técnico – Económica. En este caso, por excepción y previa aprobación, se podrá otorgar el permiso de ocupación de una longitud mayor paralela a la línea de alta longitud mayor paralela a la línea de alta marea; el mismo que deberá ser ratificado por Resolución Suprema de los Ministerios de Defensa y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

- 3.1.2 La habilitación del Sector “B” de la Costa Verde debe ejecutarse teniendo en cuenta la sección viales normativas establecidas para el derecho de Vía del Circuito de Playas y de la Alameda peatonal propuesta, conformando una franja de terreno variable de posible ocupación con los usos señalados en el numeral anterior 4.1 (Ver Gráfico No. 5 y 6).

Los proyectos para dotación de servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y telefonía, deberán contar con la aprobación de las correspondientes Entidades Prestadoras de dichos servicios; y las soluciones que se adopten no deberán contaminar las aguas ni las playas de la Costa Verde.

- 3.1.3 La habilitación de la franja de terreno antes mencionada podrá ejecutarse progresivamente, por playas y entre espigones, a partir de la elaboración de un proyecto de habilitación urbana integral. Las Zonas establecidas en la Zonificación de la Costa

Verde deben contar con Pasajes Peatonales de separación entre ellas, cuya sección transversal no debe ser menor de quince (15) metros cuando la longitud del mismo sea hasta 150 mts, y no menor del 10% de su longitud para pasajes mayores de 150 mts. Dichos Pasajes Peatonales conectarán la Vía Circuito de Playas con el Malecón peatonal paralelo al litoral cuya sección debe ser igual o mayor a ocho (8) metros, que incluye una ciclovía de 2.40 metros de ancho.

- 3.1.4 La habilitación y construcción de las Zonas de Recreación Pública (ZRP), así como las Zonas de Servicios (ZS) estarán promovidas por las Municipalidades de los distritos ribereños de la Costa Verde, con las Entidades prestadoras de Servicios de Infraestructura Básica.

3.2 De la Construcción en el Sector “B”

- 3.2.1 Las edificaciones en las Zonas Turísticas 1 (ZT-1) del Sector “B” no podrán ocupar áreas de arena o canto rodado existentes, las que están reservadas exclusivamente para uso público de playas balneables. Opcionalmente y antes de iniciar cualquier edificación, podrán ganarse al mar nuevas áreas de arena equivalentes a las que se requieran, mediante obras previamente aprobadas por la Marina de Guerra del Perú y por la Autoridad del Proyecto Costa Verde.

- 3.2.2 El diseño de las edificaciones sobre las áreas calificadas como Zona Turística 1 (ZT-1) debe considerar las normas siguientes:

- a. Dejar un retiro frontal de 3 m. mínimo hacia la Vía Circuito de Playas.
- b. La altura máxima de edificación será de dos pisos o 10 mts. Una mayor altura a la establecida será permitida parcialmente siempre y cuando la actividad a desarrollarse lo amerite por razones de funcionalidad, sin que ello implique afectar la calidad del conjunto de la Costa Verde.
- c. Deberán tratarse arquitectónicamente los volúmenes por todos sus lados visibles, incluidos los techos, acondicionando paisajísticamente el conjunto para su apreciación tanto a nivel de peatón como de vista aérea.
- d. El diseño del conjunto arquitectónico, deberá respetar el 50% del terreno como área libre tratada paisajísticamente y debe tener en consideración las

normas específicas sobre sistemas estructurales y constructivos en zonas de riesgo por efecto de tsunamis o de sismos.

- e. No se permitirá ningún tipo de cerco opaco que obstaculice la visión entre la Vía Circuito de Playas y el Mar. El cerramiento imprescindible debe resolverse considerando esta condición, pudiendo construirse parcialmente cercos transparentes de máximo 2.40 de altura.
- f. Se considerará dentro del terreno un (1) estacionamiento por cada 100 m² de área construida. El diseño de las áreas de estacionamiento y sus accesos, debe considerar las normas señaladas en el numeral (4.3.6).

3.2.3 El diseño de las edificaciones sobre las áreas calificadas como Zona de Servicios (ZS), deben considerar las normas siguientes:

- a. El núcleo o núcleos destinados a los Servicios de Playa deben orientarse preferentemente en sentido perpendicular a la línea de alta marea.
- b. La ubicación de los Servicios de Playa deberán tener una relación funcional directa con el sector de las playas.
- c. La altura máxima de edificación será de dos pisos y/o 10 mts.
- d. El ancho máximo del área edificada de los núcleos destinados a los usos de comercio afín y de servicios de Playa, en ningún caso será mayor de 20 metros lineales, medidos en paralelo a la línea de alta marea.
- e. EL tratamiento arquitectónico del núcleo o núcleos deberá ser unitario e integral.

3.2.4 EL diseño de la Zona de Servicios (ZS), podrá considerar dentro del conjunto urbanístico, áreas necesarias para la localización de núcleos de kioscos o puestos de venta para el expendio de bebidas gaseosas, refrescos y alimentos fríos (de uso restringido) a fin de acondicionarlas y reservarlas para ser utilizadas en cada temporada de verano.

El diseño de los núcleos de kioscos debe guardar armonía con dicho conjunto en términos

volumétricos estéticos así como con el paisaje del lugar.

3.2.5 El diseño de las playas de Estacionamiento de uso público, de la Zona de Servicios (ZS), debe considerar las normas siguientes:

- a. Tendrán necesariamente un tratamiento eco-paisajista, mediante el sembrío profuso de árboles y uso de pavimentos adecuados.

Solo podrán utilizarse cercos bajos o jardineras de máximo 80 cm. de altura sobre la rasante de la Vía Circuito de Playas.

- b. Los accesos a las playas de estacionamiento deben resolverse considerando que el flujo vehicular de ingreso y salida no interfiera con el flujo de la Vía Circuito de Playas.
- c. El diseño de las playas de estacionamiento deben cumplir con las normas técnicas que señala el Reglamento Nacional de Construcciones en cuanto a dimensionamientos, radios de giro, volteos, etc.

4 Del Régimen Especial del Sector “C”

4.1 De los Usos del Suelo

4.1.1 La Zonificación de la Costa Verde, califica al Sector “C” en la parte correspondiente al acantilado y ladera de los cerros, como Zona Turística 2 (ZT-2) para los usos específicos definidos en el numeral 2.3.2 del presente Reglamento y como Zona Paisajística (ZP) para ser destinada como reserva pública, con fines de proteger prioritariamente el recurso natural, mediante el tratamiento que convenga según las características físico-geográficas particulares que presenta.

4.1.2 En caso de existir en el Sector C, vestigios o evidencias de áreas de valor histórico y/o arqueológico, serán de aplicación las normas legales vigentes sobre la materia.

4.1.3 En la zona Turística 2 (ZT 2) se permitirán edificaciones siempre que se sustenten en los resultados de Estudios de Impacto Ambiental y Estudios de Ingeniería de Base como Resistencia de Suelos, Estabilidad de Taludes, Micro – Zonificación

Sísmica y otros relacionados con la geotecnia de los acantilados de la Costa Verde.

- 4.1.4 Las áreas de libre disponibilidad ubicadas entre la Vía Circuito de Playas y la base del acantilado correspondientes al Sector “C” y calificadas como Zona Turística 2 (ZT-2), permitirán los usos específicos definidos en el numeral 2.3.2 del presente Reglamento, siempre y cuando la edificación no afecte al acantilado. En caso que la edificación se proyecte y use el acantilado para los fines del Proyecto, deberá cumplir con los requisitos establecidos en el numeral 5.1.2.

En estas áreas se podrá localizar un solo grifo por Distrito, el que sólo ofrecerá venta de combustible y servicios de agua y aire; no procediendo su autorización si ya se ha localizado otro grifo en el Sector B del mismo Distrito.

- 4.1.5 En los terrenos señalados como Zonas de Riesgo Geotécnico de la Zona Paisajista (ZP), previa autorización expresa de la Autoridad del Proyecto Costa Verde, podrán permitirse edificaciones para los usos específicos definidos para la Zona Turística 2 (ZT-2), en tanto el volumen de ocupación de las edificaciones planteadas asegure un predominio del aspecto paisajista del área (40% de edificación y 60% de tratamiento paisajista) y se sustente en los resultados de los Estudios de Impacto Ambiental y de Ingeniería de Base señalados en el numeral 5.1.2.

Por ningún motivo se permitirá que la edificación en los acantilados sobrepase el 40% de su longitud por Distrito.

4.2 De la Habilitación y Construcción en el Acantilado.

- 4.2.1 Los terrenos del Sector C; zonificados como Zona Turística 2 (ZT-2) tendrán una longitud mínima de 150 m. paralelos al litoral y abarcarán preferentemente desde la plataforma superior hasta la Vía Circuito de Playas.
- 4.2.2 La altura máxima de las edificaciones en las áreas destinadas para Zona Turística 2 (ZT-2), esta definida por la rasante que una transversalmente el límite superior del acantilado con la línea de máxima marea. En casos puntuales se podrá autorizar que el último techo coincida con el nivel de la vía existente en la plataforma superior, siempre que dicha plataforma superior, siempre que

dicha azotea no interrumpa la vista al mar desde las edificaciones existentes en el Malecón y se integre plenamente a la vía a modo de parque, plazuela o mirador de uso público irrestricto y se le trate con iluminación y mobiliario urbano adecuados.

- 4.2.3 La volumetría y fachadas de la edificación serán tratadas arquitectónicamente por todos sus lados visibles, manteniéndose un predominio de las áreas libres que deberán ser estabilizadas y tratadas paisajísticamente y no serán menores de 60% del área bruta total del terreno. Este porcentaje deberá cumplirse tanto para la plata del Proyecto, así como para su elevación con frente al mar; sin incluir en ellas los patios interiores, pozos de luz, terrazas internas, etc.
- 4.2.4 La habilitación deberá respetar el derecho de vía señalado para la vía Circuito de Playas y la edificación deberá dejar un retiro frontal de 3 m. mínimo a partir de esa sección normativa.
- 4.2.5 En caso de afectarse, con el proyecto, algún tipo de servidumbre existente en el terreno, tal como bajadas peatonales y/o miradores, etc. Su reposición deberá formar parte integrante del proyecto y de la inversión, pudiendo además incluirse su administración y mantenimiento.
- 4.2.6 Previa evaluación y conformidad de la Municipalidad Distrital correspondiente, las edificaciones podrán utilizar cuando sea necesario, el subsuelo de los parques, vías y áreas libres existentes en la plataforma superior, en tanto estos sean repuestos con diseños y facilidades equivalentes a las existentes que mantengan o mejoren el carácter y uso urbano del espacio y de las proporciones de áreas verdes originales.

Asimismo, las edificaciones del Sector o zonificadas como ZT-2, podrán utilizar los aires de la vía principal del Circuito de Playas, en tramos no mayores a 40 mts. separado entre ellos por distancias no menores a 400 mts, siempre que permitan la libre circulación peatonal hacia la plataforma inferior.

- 4.2.7 En la habilitación y edificación de las áreas señaladas en el acantilado como ZT-2, se deberán considerar áreas de estacionamiento, de acuerdo con las actividades a localizarse, sin computar para tal fin, el estacionamiento de las Zonas de Servicios

(ZS) del Sector “B”, ni el existente en la plataforma superior.

El diseño de los Estacionamientos debe cumplir con las normas correspondientes que señala el Reglamento Nacional de Construcciones.

4.2.8 Los accesos a las áreas de estacionamiento, deben resolverse considerando que el flujo vehicular de ingreso y salida no interfiera con la Vía Circuito de Playas y la Vía Malecón de la plataforma superior según corresponda.

5 De los Proyectos de Gran Magnitud

Los proyectos integrales de Habilitación y Construcción simultánea, que por su gran magnitud abarquen más de un Sector (A, B ó C), o que dentro de un mismo Sector abarquen más de una Zona, podrán plantear y sustentar ante la Autoridad del Proyecto Costa Verde, una Zonificación alternativa para la superficie que ocupan, en tanto respeten las áreas, proporciones, características y conceptos básicos de la Zonificación y Viabilidad que propone el Plan Maestro; debiendo obtener una conformidad expresa de la Autoridad para tal fin.

6 De las Áreas No Edificables

De conformidad con el Art. 16º inciso C del Reglamento de la Ley 26306, se consideran “áreas no edificables” las siguientes:

- Playas de arena o canto rodado existentes y por ganarse al mar;
- Parques y Plazas proyectadas;
- Vías vehiculares y peatonales existentes y proyectadas, incluyendo el Malecón paralelo al litoral y los Pasajes peatonales que le dan acceso desde la Vía Circuito de Playas.
- Áreas de estacionamiento público.
- Áreas del acantilado reservadas para mejoramiento y ampliación de la vialidad vehicular y peatonal: defensa de la ecología y paisaje; y áreas de riesgo geotécnico

- con las excepciones reglamentarias; y
- La franja intangible de 50 m. a partir de la línea de máxima marea, con las excepciones legales y reglamentarias vigentes.

7 De los usos Existente No Compatibles

- 7.1 Las edificaciones e instalaciones existentes que el Plan Maestro declare como de Uso No Compatible, deberán adecuarse a la presente normatividad en plazos y condiciones que fijará la correspondiente Municipalidad Distrital, sin sobrepasar los 3 años como máximo.
- 7.2 No se permitirá la colocación de avisos o paneles publicitarios a lo largo del corredor ribereño, por no ser compatibles con el tratamiento estético y paisajista de la Costa Verde, siendo por tanto de aplicación para los existentes, lo señalado en el parrafo precedente.

8 De la ejecución de Proyectos

- 8.1 Para ejecutar proyectos en Terrenos de la Costa Verde con inversión privada, cualquiera que sea el procedimiento de adjudicación de los terrenos (Subasta pública, Licitación Pública Especial o Concurso Público de Proyectos Integrales): así como proyectos de inversión pública, se debe obtener el pronunciamiento de la Autoridad del Proyecto Costa Verde sobre su compatibilidad con el Plan Maestro, para cada uno de los actos y etapas siguientes, según corresponda:

- Iniciativa de Proyecto
 - Propuesta Ganadora o Anteproyecto
 - Proyecto a Nivel Definitivo
 - Obra Ejecutada

Corresponde a la Autoridad del Proyecto Costa Verde establecer los requisitos, mecanismos y formas de tramitación a seguir para emitir según corresponda, los siguientes Acuerdos:

- Acuerdo de Compatibilidad de Iniciativa
- Acuerdo de Compatibilidad de Propuesta Ganadora.

- Acuerdo de Ratificación de Compatibilidad de Proyecto a nivel Definitivo y
- Acuerdo de Compatibilidad de Obra Ejecutada. (modificado Acuerdo 297-98-APCV)

- 8.2 El acuerdo de Ratificación de Compatibilidad de Proyecto a nivel Definitivo, de conformidad con el Art. N° 10 inciso e) del Reglamento aprobado por D.S 01-95-MTC implica pronunciamiento de la Autoridad sobre la conformidad de los aspectos técnicos-urbanísticos de los proyectos y del tipo de procedimientos y modalidades a seguir en la adjudicación de los terrenos sobre los que van a ejecutarse, con respecto a lo dispuesto por el Plan Maestro, la Ley 26306 y su Reglamento; siendo exclusiva responsabilidad de las Municipalidades Distritales, el cumplimiento de la normatividad y reglamentación pertinentes para las autorizaciones y adjudicaciones que otorguen; con sujeción a los Sistemas de Control vigentes.
- 8.3 Las Municipalidades Distritales no convocarán Concursos Públicos de Proyectos Integrales, cuyas Iniciativas no cuenten con Acuerdo de Compatibilidad de Iniciativa, ni convocarán Licitaciones Públicas Especiales cuyos proyectos no cuenten con Acuerdo de Compatibilidad, emitidos según el caso por la Autoridad del Proyecto Costa Verde.
- 8.4 Las Municipalidades Distritales, no perfeccionarán el otorgamiento de la Buena Pro de Concursos Públicos de Proyectos Integrales ni de Licitaciones Públicas Especiales, a las Propuestas Ganadoras que no cuenten con Acuerdo de Compatibilidad de Propuesta Ganadora, emitido por la Autoridad del Proyecto Costa Verde.
- 8.5 Las Municipalidades Distritales no otorgarán licencias de construcción a proyectos cuyos Estudios Definitivos no cuenten con Acuerdo de Ratificación de Compatibilidad de Proyecto a nivel Definitivo; emitido por la Autoridad del Proyecto Costa Verde.
- 8.6 Las Municipalidades Distritales no otorgarán certificados de Conformidad de Obra sin contar previamente con el correspondiente Acuerdo de Concordancia de Obra Ejecutada, emitido por la Autoridad del Proyecto Costa Verde.

- 8.7 Las Entidades Públicas no convocarán concursos, licitaciones, ni ejecutarán obras, cuyos proyectos no cuenten previamente con Acuerdo de Compatibilidad emitido por la Autoridad del Proyecto Costa Verde.
- 8.8 Las diferentes Municipalidades Ribereñas velarán por que las obras a realizarse en la Costa Verde no sean ejecutadas durante la temporada de Verano, que los procedimientos constructivos que se apliquen preserven al máximo posible el medio ambiente del entorno y que forme parte de la inversión a realizar la restauración del ecosistema afectado.
- 8.9 Los Proyectos arquitectónicos de las edificaciones a construirse en los Sectores “A”, “B” y “C” de la Costa Verde, deben cumplir con las normas técnicas de funcionalidad y acondicionamiento tecnológico y ambiental, así como de acondicionamiento estructural e infraestructura, además de lograr la armonía estética de la edificación con el paisaje circundante en función del carácter recreacional que tiene el lugar.
- 8.10 La dotación de Servicios de Agua, Energía Eléctrica y Telefonía, así como la disposición final de las aguas servidas, deberán contar con la aprobación de las Empresas Concesionarias de estos servicios, no debiendo por ningún motivo adoptarse soluciones que contaminen las aguas y arenas de las playas.
- 8.11 La calificación de la calidad de los Proyectos arquitectónicos a construirse en los Sectores aprobados por las Municipalidades de los Distritos ribereños de la >Costa Verde, de acuerdo a lo establecido en el presente Plan Maestro y el Reglamento para el Otorgamiento de Licencias de Construcción, a través de las Oficinas Técnicas correspondientes.

La Autoridad del Proyecto Costa Verde, en concordancia con sus funciones señaladas en la Ley N° 26306, podrá constituirse en el ente resolutivo de última instancia sobre el particular.

- 8.12 En el caso de Habilitaciones Urbanas con fines de vivienda, las iniciativas de proyectos que la Autoridad del Proyecto Costa Verde encuentre compatibles con el Plan Maestro, deberán seguir necesariamente su trámite regular de aprobación ante la Municipalidad Provincial de Lima Metropolitana, en lo referido a densidades, áreas de lotes, vías locales, aportes, etc., y en la obligación

reglamentaria de construcción simultánea de las viviendas.

- 8.13 De existir vestigios o evidencias de áreas con valor arqueológico o histórico, dentro de los límites territoriales de la Costa Verde, serán de aplicación las normas legales vigentes sobre la materia.

9 De la Restauración, Preservación y Conservación del Medio Ambiente

- 9.1 Para efectos del presente >Reglamento se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

Actividades de Recreación y Turismo

Todas aquellas actividades que tienen por objetivo brindar servicios de descanso, atención hospedaje y alimentación y que son realizadas por personas naturales o jurídicas que cuentan con los permisos y licencias de las autoridades sectoriales y municipales correspondientes.

Afectación

El deterioro de los ecosistemas y sus componentes en general, y del agua, el aire, el suelo, la flora, la fauna y el paisaje en particular, como resultado de las actividades en el ambiente.

Ambiente

La totalidad y cada una de las partes de un ecosistema o sistema ecológico, entendidas como piezas interdependientes.

Ambiente Natural

El conjunto de áreas naturales y sus elementos constitutivos dedicados a usos no urbanos ni extractivos, que tiene como característica la presencia de formaciones ecológicas inexploradas o escasamente exploradas.

Ambiente Urbano

El conjunto de áreas construidas o sin construir y sus elementos constitutivos cuando muestran una cierta unidad y continuidad fisonómica y están provistas con los servicios básicos tales como agua y desagüe, electricidad, vías, pavimentación y demás elementos.

Conservación

El uso y manejo racional del ambiente en tanto dicha utilización no lo afecte ni sea susceptible de afectarlos negativamente.

Contaminación

El agregado de materiales y de energía residuales al entorno cuando estos, por su sola presencia o actividad, provocan directa o indirectamente una pérdida de la condición normal de los ecosistemas y de sus componentes, la que se manifiesta en consecuencias ecológicas negativas e indeseables.

Ecosistema

El espacio donde interactúan con una cierta unidad funcional y fisonómica los organismos vivos y sus actividades y bienes, los componentes orgánicos y los inorgánicos, el clima y los elementos artificiales de la especie humana.

Elementos Artificiales u Obras de Infraestructura

Todas las estructuras, artefactos y bienes en general, de localización superficial, subterránea, sumergida o aérea; contruidos, elaborados o eliminados por el hombre tales como vías de comunicación superficial, redes de agua y alcantarillado y otros materiales; redes de distribución de energía y de información; bienes inmuebles y demás construcciones del dominio público y privado y cualquier otro elemento similar.

Elementos Naturales

Las estructuras geológicas, los minerales: la flora, la fauna y los componentes de sus metabolismo externo; el aire , el agua y el suelo.

Estudio de Impacto Ambiental –EIA

La predicción o presunción del impacto ambiental de una actividad o proyecto específico a realizarse o ejecutarse y la proposición de alternativas para prevenir o mitigar los efectos degradantes o deteriorantes del ambiente que sean consecuencia de su realización o ejecución.

Dichos Estudios deben efectuarse en los proyectos que se desarrollarán en el ecosistema de la Costa Verde, los cuales abarcarán aspecto físico-

naturales, biológicos, socio económicos y culturales en la zona de influencia, con el fin de precisar las condiciones existentes y las aptitudes del medio: así como prever las consecuencias de la realización del proyecto, señalando las medidas y controles a aplicar para conseguir un desarrollo armónico entre las actividades y el ambiente.

Limites Máximos Permisibles de Contaminación

El cuerpo técnico donde quedan especificados los valores máximos que no deben sobrepasarse, para la totalidad o parte de las variables e indicadores representativos de la composición y volumen de los efluentes contaminados en general y de cada contaminante en particular, sean éstos de naturaleza material o energética.

Paisaje

El conjunto interactuante de elementos naturales y artificiales del ambiente que, por su particular combinación en un cierto espacio provocan en el hombre sensaciones visuales y estados psíquicos de distinta índole.

Preservación

El mantenimiento del ambiente sin uso extractivo ni consuntivo o con utilización recreacional y científica restringida.

Programa de Manejo y Adecuación Ambiental-PAMA

El establecimiento del impacto ambiental de una actividad o proyecto específico en realización o ejecución y la proposición de alternativas para mitigar los efectos degradantes o deteriorantes del ambiente que sean consecuencia de dicha realización o ejecución.

Dicho Programa contiene el diagnóstico ambiental, identificación de impactos ambientales,, priorización de las acciones e inversiones necesarias para incorporar los proyectos y a las actividades en ejecución y/o en operación, los, los avances tecnológicos y/o operaciones que tengan como intención minimizar o suprimir las emisiones y/o vertimientos contaminantes, para poder cumplir con los límites Máximos Permisibles establecidos por la Autoridad competentes.

Protección Ambiental

Conjunto de acciones de orden técnico, legal humano, económico y social que tiene como objetivo proteger áreas de vocación natural y de recreación.

Recursos Naturales

Todos los elementos constitutivos naturales de las distintas capas del planeta, sólidas, líquidas o gaseosas, utilizados o factible de ser utilizado por el hombre.

Residuo

Lo que queda del metabolismo de los organismos vivos y de la utilización o descomposición de los materiales vivos o inertes y de las transformaciones de energía. Cuando por su cantidad, composición o particular naturaleza es difícilmente integrable a los ciclos, flujos y procesos ecológicos normales se le considera un contaminante.

Restauración

Las actividades que tienen por objetivo recuperar a su estado original ya sea en todo o en parte los ecosistemas afectados negativamente devolviéndoles sus virtudes paisajísticas.

- 9.2 El ámbito de aplicación del presente Reglamento es el ecosistema marino, costero y de playas de la Costa Verde tal como se encuentra definido en la Ley N°. 26306 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N°. 01-95-MTC y en el Plan Maestro de Desarrollo.
- 9.3 Es prioridad del presente Reglamento promover aquellas acciones destinadas a lograr:
 - a. El ordenamiento territorial y uso racional de los recursos naturales presentes en el ecosistema de la Costa Verde.
 - b. La preservación y conservación de los ecosistemas espaciales que se encuentren dentro de la Costa Verde.
 - c. La prohibición y/o corrección de las afectaciones negativas al ecosistema de la Costa Verde, en especial las producidas por la contaminación atmosférica, por ruidos y residuos sólidos, por la realización de obras de infraestructura civil pública y privada y por el desarrollo de actividades de recreación y turismo.

- d. El desarrollo de actividades culturales y recreativas que mejoren la calidad de vida de los habitantes de Lima Metropolitana.
 - e. El desarrollo de investigaciones científicas en el ecosistema de la Costa Verde.
- 9.4 La emisión de residuos sólidos, líquidos o gaseosos de cualquier clase u otras formas de energía y materia en los cuerpos de agua, zonas de playa, acantilados y en general en cualquier zona del ecosistema de la Costa Verde se encuentra prohibida.
- 9.5 El arrojado de residuos provenientes de materiales de construcción y desmonte en el ecosistema de la Costa Verde se encuentra prohibido.
En el caso que dichas acciones se deban a Planes Municipales específicos para la incorporación de suelos al ecosistema de la Costa Verde aquellos deberán ajustarse al Plan Maestro de Desarrollo de la Costa Verde. Las personas naturales y jurídicas que realicen dichas acciones deberán contar con el permiso correspondiente expedido por la Municipalidad Ribereña.
- 9.6 La circulación de vehículos de carga pesada en la infraestructura vial del ecosistema de la Costa Verde esta limitada a lo que disponga la Autoridad del Proyecto Costa Verde en lo referente a capacidad, horarios, frecuencia, etc.
- 9.7 Las obras de infraestructura públicas y privadas a ser realizadas en el ecosistema de la Costa Verde deberán contar obligatoriamente con un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) en concordancia con lo establecido en el artículo 33° del D.S. 01-95-MTC. Las obras de infraestructura pública y privada que se encuentren en funcionamiento deberán contar obligatoriamente CON UN Programa de Adecuación y Manejo Ambiental (PAMA). Ambos documentos serán presentados a solicitud de la Autoridad del Proyecto Costa Verde, la que determinará su conformidad con el Plan Maestro de Desarrollo.
- 9.8 Los Estudios de Impacto Ambiental (EIA) para la ejecución de obras contarán con datos específicos sobre las afectaciones al ecosistema de la Costa Verde, un Plan de Mitigación para dichas afectaciones, y un Plan de Restauración del ecosistema afectado una vez concluida la intervención por la realización de las obras de infraestructura.

- 9.9 Las actividades de recreación y turismo a ser desarrolladas en el ecosistema de la Costa Verde deberán contar con el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) de los proyectos en el ecosistema de la Costa Verde, son las incluidas en los Registros correspondientes de medio ambiente en la Autoridad del Proyecto >Costa Verde y los Ministerios correspondientes.
- 9.10 Las instituciones autorizadas para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental (EIA) de los proyectos en el ecosistema de la Costa Verde, son las incluidas en los Registros correspondientes de medio ambiente en la Autoridad del Proyecto Costa Verde y los Ministerio correspondientes.

El EIA deberá incluir según corresponde lo siguiente:

- a) Un estudio de Línea de Base para precisar el estado ambiental y el nivel de contaminación actual en el área del proyecto, incluyendo la descripción de los recursos existentes, aspectos geográficos, sociales, económicos y culturales de la población en el área de influencia del proyecto.
 - b) Una descripción detallada del proyecto propuesto.
 - c) Una identificación y evaluación de los impactos ambientales previsibles directos e indirectos al medio ambiente físico, biológico socio-económico y cultural, de las diferentes alternativas y en cada una de las etapas del proyecto.
 - d) Un programa de Adecuación y Manejo Ambiental (PAMA) detallado en el que se incluye las acciones necesarias tanto para evitar, minimizar y/o compensar los efectos negativos, así como potenciar los positivos.
 - e) Un programa de Monitoreo que permita determinar el comportamiento del Medio proyecto y las correspondientes medidas de mitigación.
 - f) UN plan de Contingencia y un Plan de abandono o cierre del proyecto.
- 10.11 El objetivo del Programa de Adecuación y Manejo Ambiental (PAMA) es lograr la reducción de los niveles de contaminación ambiental en el ecosistema de la Costa Verde, hasta alcanzar los límites máximos permisibles y su adecuación a los establecido en el presente Reglamento.

10.12 PAMA deberá de incluir según corresponda, lo siguiente:

- a) UN Programa de Monitoreo, identificando los problemas y efectos de deterioro ambiental y planteándose las probables alternativas de solución.
- b) Determinación de los impactos más severos, la importancia de los efectos contaminantes, magnitud, complejidad y la situación económica del proyecto.
- c) Un programa de Inversiones.
- d) Un cronograma de la ejecución del PAMA.
- e) Documentación técnico- económica y demás información que se considere pertinente adjuntar para justificar el PAMA.
- f) UN Plan de Contingencia, para prevenir o controlar, riesgos ambientales o posibles accidentes y desastres que se puedan ocasionar en el proyecto.
- g) Un programa de Manejo y disposición de residuos.
- h) Un Plan de Abandono.
- i) Las inversiones anuales aprobadas por la Autoridad Competente para los programas a ejecutarse.

10.13 EL PAMA deberá identificar, cuantificar y evaluar según corresponda, el tratamiento de:

- a) Emisión de partículas, gases, ruidos y radiaciones electromagnéticas.
- b) Calidad y flujo de aguas superficiales y subterráneas como consecuencia de descargas de agua contaminadas y/o alteración térmica.
- c) Alteración de acuíferos.
- d) Estabilidad de taludes.
- e) Fracturas e inestabilidad del suelo y/o características sísmicas.
- f) Remoción del suelo y vegetación.
- g) Disposición adecuada de materiales no utilizables.
- h) Operaciones de dragado
- i) Sistemas de drenaje.

10 De la Competencia, Responsabilidades y Sanciones

10.1 La Autoridad del Proyecto Costa Verde, constituye el órgano jurisdiccional de mas alto nivel administrativo de la Municipalidad de Lima Metropolitana y de los Municipios Distritales Ribereños para el ámbito de la Costa Verde, con autonomía técnica y economía para velar por su desarrollo en el marco del Plan Maestro.

- 10.2 Compete a las Municipalidades Distritales Ribereñas, ejecutar, dentro del marco del Plan Maestro y en su jurisdicción territorial, todas las funciones que le otorga la Ley Orgánica de Municipalidades y complementarias, correspondiéndole específicamente constituir la primera instancia en lo referente al control urbano de las normas señaladas en el presente Reglamento. La segunda instancia la ejercerán los órganos competentes de la Municipalidad de Lima Metropolitana.
- 10.3 La Autoridad del Proyecto de la Costa Verde, con el apoyo de las fuerza pública y previas las verificaciones del caso, erradicará a los infractores en el término de 24 horas de presentada la respectiva denuncia, para restituir el uso público de las playas, de conformidad con el Artículo 24º del Reglamento de la Ley 26306 (D.S. N° 01-95-MTC).
- 10.4 EL área de la Costa Verde está calificada por el Plan de Desarrollo Metropolitano Lima- Callao 1990-2010, como Zona de Recreación Metropolitana, sujeta a la presente Reglamentación Especial; y por tanto , no puede ser objeto de utilización distinta de lo que dispone esta reglamentación, bajo responsabilidad de las Autoridades que alienten o permitan su trasgresión.
- 10.5 Las personas naturales o jurídicas que infrinjan el presente Reglamento deberán realizar las acciones de restauración necesarias del ecosistema afectado, las mismas que se harán a costo del o los infractores, Las acciones necesarias serán determinadas por las Autoridad del Proyecto Costa Verde y los infractores serán sancionados de acuerdo a lo establecido en el Código del Medio Ambiente y los Recursos Naturales, Decreto Legislativo 613, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civil y penal que pudieran existir ante otras instancias.
- 10.6 Los Funcionarios que permitan cualquier transgresión de la presente Reglamentación, serán sancionados de acuerdo a la Ley.
- 10.7 Los Profesionales responsables de contravenir las disposiciones señaladas en la presente Reglamentación, serán denunciados ante su respectivo Colegio Profesional, solicitándose las sanciones correspondientes.

Normas y Procedimientos para la Administración de la Tierra

Para fines del presente Reglamento, la administración de la Tierra de la Costa Verde, se sujetará a las Modalidades y Procedimientos de Adjudicación establecidos y descritos a continuación:

1. Modalidades de Adjudicación

1.1 Compra Venta

Por la compra-venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero (código civil, Art. 1529).

1.2 Arrendamiento

Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un

bien por cierta renta convenida. El plazo del arrendamiento de duración determinada no puede exceder de diez años. Cuando el bien arrendado pertenece a entidades públicas (como es el caso de los Municipios) o a incapaces el plazo o prórroga que exceda de los términos señalados se entenderá reducido a dichos plazos. El arrendamiento de duración indeterminada se reputa por meses u otro periodo, según se pague la renta (código civil , Art. 1666 y demás pertinentes).

1.3 Usufructo

El usufructo confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno. El usufructo es temporal. El usufructo constituido a favor de una persona jurídica no puede exceder de 30 años y cualquier plazo mayor que se fije se reduce a este. Tratándose de bienes inmuebles de valor monumental de propiedad del Estado que sean materia de restauración con fondos de personas naturales o jurídicas, el usufructo que constituya el Estado a favor de éstas, podrá tener un plazo máximo de 99 años (código Civil, Art. 999 y demás pertinentes).

1.4 Derecho de Superficie

El superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie. Esto quiere decir que una persona es propietaria del predio y otra persona es propietaria de las construcciones. Este derecho no puede durar más de 99 años. A su vencimiento el propietario del suelo adquiere la propiedad de la construcción, reembolsando su valor, salvo pacto distinto. El derecho de superficie puede extenderse al aprovechamiento de una parte del suelo, no necesaria para la construcción, si dicha parte ofrece ventaja para su mejor utilización (Código Civil, Art. 1030 y demás pertinentes).

1.5 Concesión

Entiéndase por concesión el acto administrativo por el cual, el Estado, a través de los procedimientos de Licitación Especial o de un Concurso Público de Proyectos Integrales, otorga a personas jurídicas nacionales o extranjeras la ejecución de determinadas obras de infraestructura, acpetadas o fijadas previamente

por el Organismo concedente, por un plazo establecido, no mayor a 60 años concediendo como contraprestación su explotación (D.S 189-92- PCM, Art. 4to).

2. Procedimientos para la Adjudicación

2.1 Subasta

Venta pública de bienes o alhajas al mejor postor por mandato y con intervención de la justicia. También el arrendamiento de bienes públicos al que más puje. Por extensión, la venta extrajudicial que se hace entre los concurrentes a un local, con adjudicación al mejor oferente. En derecho administrativo, uno de los medios de que la Administración se vale para otorgar los contratos de obras públicas o de prestación de servicios públicos , cuando no los realiza o explota por si, sino por cuenta del que, ajustándose al pliego de condiciones, ofrece costo mejor en las unas o prima mayor en los otros. EN América se prefieren los sinónimos de licitación y remate. (Diccionario jurídico. Dr. Gmo. Cabanellas).

2.2 Concurso Público de Proyectos Integrales

Procederá cuando el Organismo Concederte no cuente con los estudios y proyectos requeridos para la ejecución de la obra o la explotación del servicio. En este caso, las propuestas que presenten los postores contendrán las condiciones contractuales, técnicas, económicas y financieras de la obra a ejecutar y los estudios y proyectos requeridos (D.S 189-92-PCM, Art. 8vo.).

2.3 Licitación Pública Especial

Procederá cuando el Organismo Concedente determina previamente la obra a ejecutar y cuente con los estudios y proyectos requeridos.

3. Normas Generales

3.1 Las Municipalidades Ribereñas deben proceder a delimitar el corredor ribereño de su jurisdicción, en base al plano integral de la Costa Verde; Identificar y delimitar los terrenos de propiedad de terceros, así como los terrenos sobre los que existieran derechos de terceros; inscribir las áreas de propiedad municipal;

destinar los terrenos para el desarrollo de sus planes y programas y otorgar autorizaciones y adjudicaciones de terrenos, para que sean aprovechados por terceros.

3.2 Las Autorizaciones se refieren a otorgar bienes en arrendamiento o usufructo de temporada o de corto plazo. Las Adjudicaciones con llevan transferencias permanentes o de mediano y largo plazo.

3.3 Las Adjudicaciones de terrenos, podrán efectuarse a favor de entidades del Sector Público Nacional o del Sector Privado, debiendo promover, en lo posible la inversión privada.

Para entidades del Sector Público Nacional, se podrán hacer en forma directa, sin necesidad de los procedimientos de subasta, concurso o licitación pública, conforme a las disposiciones legales vigentes.

Para personas o empresas del Sector Privado, necesariamente deben hacerse mediante los procedimientos de Subasta, Concurso Público de Proyectos Integrales o de Licitación Pública Especial.

3.4 Cualquiera de los procedimientos exige como mínimo de bases, convocatoria pública, recepción de propuestas, calificación de propuestas y otorgamiento de la Buena Pro.

3.5 Para la Subasta pueden aplicarse en cuanto sean pertinentes las disposiciones del Reglamento de Administración de la Propiedad Fiscal aprobado por D.S 025-78-VC. Para este caso cada Municipalidad Ribereña deberá conformar su propia Junta de Almonedas.

3.6 Para el Concurso Público de Proyectos Integrales y la Licitación Pública Especial se deben aplicar las normas del D.S 189-92-PCM y las del D.S 01-95-MTC.

3.7 En un Concurso Público de Proyectos Integrales y en una Licitación Pública Especial, se podrá imbuir la concesión de ciertas áreas de terreno y la venta de otras, para lo cual las Bases deben ser adecuadamente formuladas y guardar concordancia con el Plan Maestro de desarrollo.

3.8 En todos los casos, las adjudicaciones deben condicionarse a que en el área objeto de las mismas se realicen obras compatibles con el Plan Maestro, en un plazo predeterminado, bajo sanción de resolución del contrato y la reversión del terreno al dominio de la respectiva Municipalidad Ribereña. Asimismo, se debe cuidar de aplicar las normas sobre áreas públicas de uso irrestricto, medio ambiente y Defensa Nacional.

4. Preservación de Areas de Terreno en el Dominio Municipal y Público

4.1 Los terrenos ubicados a partir de la Vía Circuito de Playas hacia el mar, así como aquellos zonificados como Zona Paisajista (ZP) deben mantenerse en el dominio municipal o público. Dichas áreas no podrán transferirse bajo la modalidad de compra-venta.

4.2 Las Playas de la Costa Verde son de uso público irrestricto, comprendiendo la franja intangible de 50 mts. a partir de la línea de máxima marea y extendiéndose en mayor distancia, según las disponibilidades de espacio tradicionalmente utilizadas para recreación pública de verano. En estas zonas no podrá existir ningún tipo de edificación o instalación que restrinja su uso público y que no sea destinada a establecimiento de baños malecones, servicios de playa o instalaciones dedicadas exclusivamente a actividades relacionadas con el uso del mar, siempre que cuenten con el informe favorable de la Marina de Guerra del Perú.

4.3 Los 50 m. intangibles se aplicarán según lo dispuesto en el Capítulo IV del título II del Reglamento Nacional de Construcciones, cuando dicha franja sea un plano de pendiente suave y no se encuentre afectada por un acantilado o un accidente topográfico de importancia.

