

Aprueban reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de Barranco y Surquillo y de sectores de los distritos de Chorrillos y Santiago de Surco que son parte de Áreas de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana

ORDENANZA N° 1076

(*) De conformidad con el Artículo Primero del Decreto de Alcaldía N° 001-2018-MDS, publicado el 07 febrero 2018, se aprueba con eficacia anticipada al 01 de enero de 2017 el Reglamento de Consolidación de Áreas, en el Distrito de Surquillo, para una correcta aplicación de la presente Ordenanza, el cual será aplicable a los procedimientos administrativos sobre la materia considerando los alcances del artículo 17° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en lo que corresponda, que se detallan en el Anexo, que forma parte integrante del citado Decreto.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1174, publicada el 26 septiembre 2008, se modifica la presente Ordenanza que aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Chorrillos, de conformidad con las correcciones de graficación al Plano de Zonificación (Plano N° 01 - Anexo N° 01) que se detallan en el citado Artículo.

(*) De conformidad con el Numeral 1.2 del Artículo Primero de la Ordenanza N° 1728, publicada el 15 septiembre 2013, se dispone la modificación de la Zonificación de Residencial de Densidad Alta (RDA) y Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), para el inmueble que comprende la manzana definida por las Av. Defensores del Morro (antes Av. Huaylas) Malecón Montarela, Calle Santa Teresa y Calle José María Vélchez, con un área de 1,943.1 m². Disponer que en el proceso de Habilitación Urbana y/o Licencia de Obra correspondiente, los propietarios de los predios deberán cumplir con: i) la Reglamentación vigente referida a los Parámetros Técnicos, Arquitectónicos, Urbanísticos y Edificatorios, aprobado por el Instituto Nacional de Cultura, mediante Resolución Directoral N° 1484-INC publicada el 21 de setiembre del 2006; ii) el acceso hacia la actividad comercial, deberá darse desde la Av. Huaylas, protegiendo el frente del Malecón Montarela, guardando armonía con el carácter del mismo; y, iii) el propietario del predio deberá preservar las edificaciones antiguas existentes signadas como N° 629-651 y N° 675, por el valor monumental que le dan al entorno en que se localizan, guardando armonía tanto urbanística, como históricamente. Posteriormente, las disposiciones ii) y iii) fueron modificadas por el Artículo Único de la Ordenanza N° 1766, publicada el 13 enero 2014.

CONCORDANCIAS(1)

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA;

POR CUANTO

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 27 de setiembre de 2007 el Dictamen N° 104-2007-MMLCMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Aprobó la siguiente:

**ORDENANZA
QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE
LOS DISTRITOS DE BARRANCO, SURQUILLO Y DE UN SECTOR DE LOS DISTRITOS DE
CHORRILLOS Y SANTIAGO DE SURCO, QUE SON PARTE DEL AREA DE TRATAMIENTO**

NORMATIVO II DE LIMA METROPOLITANA Y DE UN SECTOR DEL DISTRITO DE CHORRILLOS QUE ES PARTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I DE LIMA METROPOLITANA.

Artículo 1.- Plano de Zonificación de los Usos del Suelo.

Aprobar el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo (Plano N° 01 - Anexo N° 01) de los Distritos de Barranco, Surquillo y un sector del Distrito de Santiago de Surco, que son parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana, y de un sector del Distrito de Chorrillos que es parte del Area de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana. Este Plano de Zonificación no define límites distritales y será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

(*)

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1173, publicada el 20 septiembre 2008, se aprueba e incluye en las Especificaciones Normativas de la Zonificación correspondientes al Area de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana aprobadas mediante la presente Ordenanza, que aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de Magdalena del Mar, el texto señalado en el citado Artículo.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1156, publicada el 26 julio 2008, se modifica el Plano de Zonificación (Plano N° 01 - Anexo N° 01) aprobado mediante la presente Ordenanza que aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Surquillo, restituyendo la zonificación de Comercio Vecinal (CV) al predio ubicado en la Manzana A de la Urbanización La Calera de La Merced, Calle Samiria (San Francisco), calificado como Residencial de Densidad Media (RDM).

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1242, publicada el 23 abril 2009, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Chorrillos, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Otros Usos - OU a Residencial de Densidad Media - RDM, para el predio de 75,987.195 m² ubicado en la intersección de la Av. El Sol con calle Los Alarifes, entre la Escuela Técnica del Ejército y la Villa Militar Matellini.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1556, publicada el 14 septiembre 2011, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV) para los lotes de la Manzana M, que se encuentran ubicados con frente al Jr. Vista Alegre, de la Urbanización Los Parrales de Surco.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1574, publicada el 21 diciembre 2011, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de zona de Reglamentación Pública (ZRP) a Comercio Zonal (CZ), del predio cuya área es de 1,130.00 m², ubicado en la Av. Aviación N° 4615 esquina con Avda. Villarán N° 1350 distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, solicitado por La Asociación de Comerciantes "Señor de los Milagros del Pedregal" representada por su presidente el señor Hilarión Mitacc Huamancusi.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1678, publicada el 17 marzo 2013, se declara desfavorables las peticiones de cambio de zonificación, que a continuación se indican en la citada Ordenanza, por cuanto no amerita modificar la calificación vigente de los sectores. **Manteniendo la vigencia** del Plano de Zonificación de los Usos del Suelo correspondiente al Distrito de Barranco, aprobado por la presente Ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1679, publicada el 17 marzo 2013, se declara desfavorables las peticiones de cambio de zonificación, que se indican en la citada Ordenanza, por cuanto no amerita modificar la calificación vigente de los sectores. **Manteniendo la vigencia** del Plano de Zonificación de los Usos del Suelo correspondiente al

Distrito de Surquillo, aprobado por la presente Ordenanza, publicada 08 de octubre del 2007 y sus modificatorias.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1687, publicada el 08 abril 2013, se dispone la modificación del Plano de Zonificación del Distrito de Chorrillos, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, tal como se detalla en la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo Segundo de la Ordenanza N° 1808, publicada el 24 agosto 2014, se modifica el Plano de Zonificación del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, a Zona de Recreación Pública (ZRP) al Lote 6 de la Mz. D Equipamiento III Urb. La Capullana.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1842, publicada el 19 diciembre 2014, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, tal como se detalla en el citado artículo.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 2128, publicada el 19 noviembre 2018, se rectifica el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de Santiago de Surco, aprobado por la presente Ordenanza, precisando la calificación de Residencial de Densidad Baja - RDB para el Lote 31 de la Manzana K, Jirón Las Dalías N° 301, Urbanización Casuarinas Sur, Primera Etapa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, conforme al gráfico del Anexo N° 01 que forma parte integrante de la citada ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 2142, publicada el 20 diciembre 2018, se rectifica el Plano de Zonificación de los Usos de Suelos del Distrito de Santiago de Surco, aprobado por la presente Ordenanza, de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Residencial de Densidad Media (RDM) para el predio ubicado en Lote 01 de la Manzana M de la Urbanización Villa Alegre, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, conforme al grafico que como Anexo N° 1 forma parte de la citada ordenanza.

Artículo 2.- Plano de Alturas de Edificación del Distrito de Barranco.

Aprobar el Plano de Alturas de Edificación para la Zona Monumental del Distrito de Barranco (Plano N° 02 - Anexo N° 02) que precisa las alturas de edificación aprobadas para la Zona Monumental del Distrito de Barranco mediante Ordenanza N° 343-MML. Este Plano será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Artículo 3.- Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo.

Sustituir las Normas de Zonificación del Área de Tratamiento Normativo II Cuadro N° 04: Resumen de Zonificación Residencial (Anexo N° 05); y Cuadro N° 05: Resumen de Zonificación Comercial (Anexo N° 06) que fueran aprobadas por Ordenanza N° 1015-MML por los Cuadros N° 01 Resumen de Zonificación Residencial y N° 02 Resumen de Zonificación Comercial que como Anexo N° 03 se aprueban en la presente Ordenanza, con la finalidad de complementar las normas dictadas y permitir una mejor aplicación de las mismas. Estas normas serán de aplicación en todos los distritos que conforman el Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana.

Artículo 4.- Especificaciones Normativas.

Aprobar las Especificaciones Normativas Generales para el Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana y las Específicas para los distritos que la conforman que, como Anexo N° 04, forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 5.- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Establecer que en el ámbito de la presente Ordenanza, son de aplicación los Índices de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas correspondientes a las Áreas de Tratamiento Normativo I y II aprobados por Ordenanzas N° 933-MML del 05 de mayo del 2006 y N° 1015-MML del 14 de mayo

de 2007, respectivamente.

Artículo 6.- Zonas Monumentales de Barranco, Chorrillos y Santiago de Surco.

Establecer que en la Zona Monumental del Distrito de Barranco, son de aplicación los parámetros urbanísticos señalados por el Instituto Nacional de Cultura (INC) y ratificados por Ordenanza N° 343-MML. Para la Zona Monumental del Distrito de Chorrillos son de aplicación los parámetros urbanísticos señalados en la Resolución Directoral Nacional N° 1484-2006 que se aprueban por la presente Ordenanza. Para la Zona Monumental del Distrito de Santiago de Surco, serán de aplicación las normas señaladas en la Resolución Directoral Nacional N° 397/INC del Instituto Nacional de Cultura, que se aprueban por la presente Ordenanza.

Artículo 7.- Zona Monumental Hacienda San Juan Grande - Santiago de Surco.

Establecer que la Zona Monumental de San Juan Grande delimitada por Resolución Directoral Nacional N° 1692/INC requiere de una Reglamentación Especial de carácter urbanístico para lo cual la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco en coordinación con el Instituto Nacional de Cultura (INC), otras entidades especializadas y las Juntas Vecinales reconocidas, deberán elaborar su propuesta de Reglamentación Especial, la misma que con opinión favorable del Concejo Distrital respectivo, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su evaluación y aprobación mediante Ordenanza Metropolitana.

Artículo 8.- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas en Zonas Monumentales de Barranco, Chorrillos y Santiago de Surco.

Disponer que los Distritos de Barranco, Chorrillos y Santiago de Surco, en coordinación con el Instituto Nacional de Cultura (INC), elaboren el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para las Zonas Monumentales de sus respectivas jurisdicciones, los que deberán ser aprobados por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza.

Artículo 9.- Compatibilidad de Usos de Suelo en Zonas Residenciales y Comerciales.

Establecer como Norma General para la aplicación de la Zonificación de los Usos del Suelo en el área materia de la presente Ordenanza, que el equipamiento urbano existente así como la edificación o funcionamiento de Centros de Educación Inicial, Centros de Educación Básica, Comercios Locales, Postas Sanitarias, Centros de Culto Religioso, Areas Verdes Locales, Equipamiento Comunal a nivel vecinal y los Aportes que se transfieren con las Habilitaciones Urbanas son compatibles con las zonas residenciales y comerciales y por tanto, no requieren necesariamente calificación especial en los Planos aprobados por la presente Ordenanza. La aprobación de su instalación, construcción u operación, depende únicamente de las Municipalidades Distritales, quienes elaborarán los criterios específicos para su localización.

Artículo 10.- Programa de Adecuación y Manejo Ambiental en Zonas Industriales.

Establecer que para salvaguardar riesgos de contaminación ambiental y seguridad física interna y del entorno, las instalaciones industriales existentes deberán contar con un Programa de Adecuación y Manejo Ambiental (PAMA) aprobado por la Autoridad competente, siendo responsabilidad de las Municipalidades Distritales, controlar el cumplimiento del mismo.

Artículo 11.- Zona de la Urbanización Semirrústica La Campiña - Chorrillos.

Establecer que en la zona calificada como Vivienda Taller (VT) del área correspondiente a la Lotización Semirrústica La Campiña, del Distrito de Chorrillos, las nuevas edificaciones de uso residencial que se localicen colindantes a un uso industrial establecido deberán dejar como protección un retiro lateral mínimo de 5.00 ml, sin edificaciones, el cual deberá ser arborizado.

Artículo 12.- Zona de La Viñita - Barranco.

Establecer que la calificación Residencial de Densidad Alta (RDA) señalada en el Plano de Zonificación que se aprueba por la presente Ordenanza en la zona denominada La Viñita, localizada entre las Avenidas Paseo de La República, Bajada de Armendáriz y Miguel Grau del Distrito de Barranco, sólo será aplicable con la expedición del Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA) emitido por el Instituto Nacional de Cultura (INC).

Artículo 13.- Habilitaciones Urbanas en el Distrito de Santiago de Surco.

Establecer que los predios ubicados en las zonas calificadas como Residencial de Densidad Media (RDM) en el sector del Distrito de Santiago de Surco que se aprueba en la presente Ordenanza, que a la fecha se encuentran en condición de zonas rústicas consolidadas, hayan iniciado o no el proceso de regularización de la habilitación urbana y cuya área y/o frente de lote no cumplen con el mínimo normativo, podrán regularizar por excepción sus habilitaciones urbanas con el tamaño y frente de lote existente. Los equipamientos existentes se considerarán como parte de los aportes reglamentarios. Las nuevas habilitaciones urbanas deberán cumplir necesariamente con el lote y frente mínimo normativo.

La Municipalidad Distrital de Santiago de Surco deberá definir por única vez, las áreas de aplicación del presente artículo en un plano que será presentado a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aplicación correspondiente.

Artículo 14.- Zona de Reglamentación Especial Parque Zonal N° 22-A Santiago de Surco.

Establecer como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) al área calificada como Parque Zonal N° 22-A del Distrito de Santiago de Surco, en la cual, los propietarios, deberán formular y proponer un Planeamiento Integral del área señalada y en el cual se deberá considerar un área mínima de una (01) hectárea para uso recreacional público, siendo clasificada como Parque Distrital, la cual será administrada por la Municipalidad Distrital. Dicha propuesta, con la opinión favorable de la Municipalidad de Santiago de Surco y del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación de los Distritos que se aprueban por la presente Ordenanza, que se encuentren en las diferentes Unidades Orgánicas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, sean remitidos a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, en el estado en que se encuentren, a fin de ser resueltos en base a lo aprobado en la presente Ordenanza.

Segunda.- Dispóngase que en un plazo de ciento ochenta (180) días calendario, la Municipalidad Distrital de Barranco en coordinación con el Instituto Nacional de Cultura (INC), adecue el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas de la Zona Monumental del Distrito, el que deberá ser aprobado por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza Metropolitana.

Tercera.- Dispóngase que en un plazo de ciento ochenta (180) días calendario, la Municipalidad Distrital de Chorrillos en coordinación con el INC, elabore el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de la Zona Monumental del Distrito, el mismo que deberá ser aprobado por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza.

Cuarta.- Dispóngase que en un plazo de ciento ochenta (180) días calendario, la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco en coordinación con el INC elabore el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de la Zona Monumental del Distrito, el mismo que deberá ser aprobado por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza.

Quinta.- Dispóngase que en un plazo de noventa (90) días calendario, la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco identifique y localice en un Plano las zonas pendientes de regularización de habilitación urbana que no cumplen con el área y frente de lote normativo, así como las áreas destinadas a Recreación Pública y usos comunales, las que se considerarán como aportes reglamentarios en el procedimiento de regularización de la habilitación urbana, el mismo que deberá ser aprobado por Resolución de Alcaldía Distrital y remitido a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aplicación correspondiente en el proceso de regularización de habilitaciones urbanas, según competencias de acuerdo a ley.

Sexta.- Dispóngase que en un plazo de ciento ochenta (180) días calendario, la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco en coordinación con el INC, elabore las normas urbanísticas y edificatorias que serán de aplicación en la Zona Monumental de la Hacienda San Juan Grande y su entorno, las mismas que deberán ser aprobadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Garantícese la estabilidad y vigencia del Plano, Normas de Zonificación e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de los Distritos que se aprueban mediante la presente Ordenanza, disponiéndose que los mismos, dentro de dos años, sean evaluados conjuntamente por la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad Distrital correspondiente, pudiendo ser reajustados en lo pertinente.

Excepcionalmente y a pedido de las Municipalidades Distritales, se podrán realizar modificaciones al Índice de Usos, a partir de ciento ochenta (180) días calendario de su aplicación.

Durante dicho período, se suspenden los Cambios Específicos de Zonificación, salvo que excepcionalmente se presenten iniciativas de inversión que se califiquen de Interés Local por el Concejo Distrital respectivo o de Interés Metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual, se seguirá el proceso que se precisa en la Segunda Disposición Final.

Las Ordenanzas Metropolitanas sobre Cambios Específicos de Zonificación, promulgadas con anterioridad a la presente Ordenanza tienen plena vigencia hasta el Plazo establecido en el Primer Párrafo del presente artículo.

Segunda.- Establézcase un régimen excepcional de Cambios Específicos de Zonificación que promueva la inversión pública o privada, debidamente sustentados y declarados de interés local por la Municipalidad Distrital correspondiente o de interés metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual deberá cumplirse el siguiente proceso:

1º Los interesados presentarán sus iniciativas a las Municipalidades Distritales respectivas.

2º La Municipalidad Distrital respectiva, evaluando técnicamente el comportamiento de la Zonificación en el área urbana y tomando en cuenta la opinión de los vecinos directamente afectados (ubicados en ambos frentes de la vía en donde se localiza la zona materia del cambio y, opcionalmente, en el predio posterior y en las manzanas circundantes), estudiará la factibilidad del Cambio Específico de Zonificación. El órgano competente de la Municipalidad Distrital respectiva formulará el Informe Técnico correspondiente.

3º La Municipalidad Distrital respectiva, mediante Acuerdo de Concejo declarará de Interés Local la propuesta de Cambio Específico de Zonificación, elevándolo a la Municipalidad Metropolitana de Lima.

4º La Municipalidad Metropolitana de Lima, evaluará la propuesta y emitirá opinión técnica a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, del Instituto Metropolitano de Planificación y, de ser el caso, de otros órganos especializados en la materia.

5º El Concejo Metropolitano de Lima, de considerarlo conveniente, aprobará el Cambio Específico de Zonificación mediante Ordenanza.

6º En el caso de una propuesta de Cambio Específico de importancia metropolitana, que se caracterice por constituir un planteamiento que tenga efectos de orden vial, ambiental, operacional o de densidad residencial, que impacten a un sector urbano mayor que el estrictamente vecinal, la Municipalidad Distrital respectiva emitirá opinión sobre el pedido y lo elevará a la Municipalidad

Metropolitana de Lima para su decisión.

Tercera.- Dispóngase que en los Distritos de Barranco, Surquillo y un sector de los Distritos de Chorrillos y Santiago de Surco no son de aplicación el Artículo 34.2 de la Ordenanza N° 620-MML y el Artículo Primero de la Ordenanza N° 738-MML.

Cuarta.- Ratifíquese que los Aportes resultantes de los procesos de las Habilitaciones Urbanas, son inalienables, inembargables e imprescriptibles y, en ningún caso, pueden ser transferidos a particulares y modificarse el uso para el que fueron destinados. Teniendo en cuenta el objeto social del Servicio de Parques de Lima - SERPAR LIMA y el Fondo Municipal de Renovación Urbana - FOMUR y el Ministerio de Educación, éstos podrán enajenar los bienes que reciben en aportes de acuerdo a su normativa vigente. En consecuencia, autorícese a las Municipalidades Distritales para que, cuando se produzcan las transferencias de dichos aportes, a estos se les otorgue los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que corresponden a la zonificación del entorno inmediato.

Quinta.- Dispóngase, que todos los Organos ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de las Municipalidades Distritales de Barranco, Chorrillos, Surquillo y Santiago de Surco coordinen permanentemente y ejerzan un estricto control sobre las actividades constructivas y de funcionamiento en los predios que se edifiquen, operen y/o se regularicen a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, garantizando en forma especial, el mejoramiento del entorno ambiental y el irrestricto uso público de los espacios y vías que son propiedad de la ciudad.

Sexta.- Deróguese toda otra norma y disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

POR TANTO

Mando se registre, publique y cumpla.

En Lima a los 28 de septiembre de 2007

LUIS CASTAÑEDA LOSSIO
Alcalde de Lima

ANEXO N° 04

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION CORRESPONDIENTES AL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II DE LIMA METROPOLITANA

GENERALES.-

A. RELACIONADAS CON LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

A.1 Las alturas máximas que se indican en los Cuadros Resumen de Zonificación, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo.

A.2 La subdivisión de lotes sólo se permitirá cuando los lotes resultantes (área y frente), sean iguales o mayores al mínimo normativo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación.

A.3 Las áreas de Aportes, producto de los procesos de Habilitación Urbana, mantienen la finalidad con que fueron aprobadas, independientemente de la calificación señalada en el Plano de Zonificación.

A.4 En las Zonas de Comercio Vecinal (CV) y Comercio Zonal (CZ), no será obligatorio destinar parte o la totalidad del predio a Uso Comercial, pudiendo destinarse el mismo íntegramente

al Uso Residencial.

A.5 En las Zonas de Comercio Vecinal (CV) se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes mayores de 200 m² ubicados frente a avenidas con ancho mayor a 25 ml. y hasta 6 pisos de altura en lotes mayores de 200 m² con frente a avenidas con ancho entre 20 ml. y 25 ml. Lo antes señalado se aplicará siempre y cuando se combine con el uso residencial o se destine exclusivamente a uso residencial.

A.6 En zonas Residenciales de Densidad Alta (RDA), en lotes iguales o mayores a 450 m² ubicados frente a vías locales, se podrá construir hasta una altura máxima de 10 pisos.

A.7 En Zonas Residenciales de Densidad Alta (RDA) en lotes iguales o mayores de 450 m² ubicados frente a avenidas con ancho mayor de 20 ml. se podrá aplicar la fórmula $h = 1.5 (a+r)$ para definir la altura de edificación. (h = Altura Máxima de Edificación en metros; a = Ancho de Vía; r = Retiro Municipal establecido para ambos lados de la vía).

A.8 En Zonas Residenciales de Densidad Alta (RDA) en lotes iguales o mayores de 450 m² ubicados frente a parques, se podrá construir hasta una altura máxima de 15 pisos.

A.9 La altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares será de 3.00 ml.

A.10 Los requerimientos de estacionamiento para los usos no contemplados en las normas anteriores serán los que se indican en el Cuadro siguiente. La Municipalidad Distrital podrá proponer las modificaciones que considere necesarias, las que deberán ser evaluadas y aprobadas por Ordenanza Metropolitana.

| <u>ACTIVIDADES</u> | <u>UN ESTACIONAMIENTO POR CADA</u> |
|--|-------------------------------------|
| - Supermercados | 100 m ² de área de venta |
| - Tiendas de Autoservicio | 100 m ² de área de venta |
| - Mercados | 25 puestos |
| - Cines, teatros y locales de Espectáculos | 20 butacas |
| - Locales Culturales, Clubes e Instituciones y Similares | 75 m ² de área techada |
| - Locales de Culto | 30 m ² de área de culto |

A.11 En las áreas calificadas como Zonas Monumentales, Históricas, Ambientes Monumentales y otras definidas como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE), se aplicará la normativa específica que le corresponda y que se aprueba mediante Ordenanza Metropolitana de Lima.

B. RELACIONADAS CON LAS COMPATIBILIDADES DE USO

B.1 Cuando concluyan sus actividades educativas o de salud, los predios zonificados con Uso Educativo (E1, E2) o de Salud (H1, H2) podrán optar por el uso residencial que corresponda a la zona, sin requerir de Cambio Específico de Zonificación cuando concluyan sus actividades educativas o de salud.

B.2 En las Zonas Residenciales de Densidad Media o Alta (RDM o RDA), como uso complementario a la vivienda, se permitirán en el primer piso de edificaciones unifamiliares, oficinas administrativas y actividades artesanales a pequeña escala, que ocupen hasta un máximo del 35% del área del lote y con las actividades específicas compatibles señaladas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

B.3 En Zonas RDM y RDA ubicadas con frente a avenidas, se permitirán actividades comerciales y oficinas administrativas en el primer piso de edificaciones multifamiliares, siempre y cuando éstas cuenten con ambientes especialmente diseñados para tal fin y tengan acceso independiente desde la calle.

B.4 Las viviendas unifamiliares existentes en Zonas Residenciales de Densidad Alta (RDA) con frente a vías metropolitanas o avenidas con separador central, podrán destinar el 100% de la edificación al funcionamiento de actividades administrativas o comerciales compatibles que se señalan en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

B.5 En zonas calificadas como Vivienda Taller, se permitirá el uso mixto de vivienda con otras actividades que se señalen en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, en lotes existentes con área igual o mayor de 120 m². En nuevas habilitaciones se exigirá el lote mínimo de 180 m².

B.6 En las zonas Vivienda Taller se aceptará la permanencia de aquellos establecimientos exclusivamente industriales que actualmente existen, los cuales deberán adecuarse a las condiciones de funcionamiento y plazos que defina la MML a través del Órgano competente, en coordinación con el Municipio Distrital. No se permitirá la localización de nuevos establecimientos industriales.

B.7 Los predios con calificación Residencial, ubicados con frente a un Centro Comercial en funcionamiento y separados por calles locales, son compatibles con actividades comerciales, artesanales a pequeña escala y oficinas administrativas, según el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas correspondiente al nivel de Comercio Vecinal (CV).

B.8 Los equipamientos urbanos de Educación, Salud, Recreación, Comunes e Institucionales localizados en zonas calificadas con uso residencial, cuyo funcionamiento haya sido obtenido formalmente de acuerdo a la normativa de zonificación anterior y que por efecto de la nueva normativa hayan devenido en uso no conforme, podrán seguir funcionando hasta que la actividad autorizada cese, en cuyo caso retomarán la zonificación residencial que les corresponda o una actividad compatible de acuerdo al Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente". (*)

(*) Literal incorporado por el Artículo Segundo de la Ordenanza N° 1666, publicada el 06 marzo 2013.

B.9 En zonas residenciales RDA del distrito de Jesús María, se permitirá el funcionamiento de oficinas administrativas en viviendas existentes, ocupando el 100% de la edificación. La Municipalidad de Jesús María definirá las condiciones de funcionamiento" (*)

(*) Literal incorporado por el Artículo Segundo de la Ordenanza N° 1666, publicada el 06 marzo 2013.

ESPECIFICA

1. Los lotes ubicados en la terraza superior del malecón que da frente al mar, Zona No Monumental de los Distritos de Barranco y Chorrillos, tendrán una altura máxima de edificación de 12 pisos y los proyectos deberán estar sustentados en estudios geotécnicos.

Notas finales

1 (Ventana-emergente - Popup)

CONCORDANCIAS A LA ORDENANZA N° 1076

[Ordenanza N° 1098, Art. 2](#)

[Ordenanza N° 199-MDA](#)

[Ordenanza N° 303-MDB](#)

[Ordenanza N° 233-MDA](#)

[Acuerdo N° 50-2010-ACSS, Art. Primero](#)

[Ordenanza N° 249-MDA](#)

[D.A.N° 02-2012-MSS \(Establecen Ratio de Estacionamiento para Ampliación de Centros Comerciales Existentes y con Licencia y/o Declaratoria de Fábrica en el distrito, ubicados en zonas calificadas como CZ o CM\)](#)

[Ordenanza N° 1765 \(Aprueban el reajuste del plano de zonificación del Distrito de Breña\)](#)

[Ordenanza N° 373-MDA \(Aprueban Ordenanza que regula el procedimiento para regularización de la licencia, conformidad de obra y declaratoria de edificación de construcciones existentes en el distrito de Ate\)](#)

[Ordenanza N° 502-MDB \(Ordenanza que regula el procedimiento para regularización de la licencia, conformidad de obra y declaratoria de edificación de construcciones existentes en el distrito\)](#)

[Ordenanza N° 479-MDA, Art.10, Num. 10.1 \(Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Especiales para el Área de Tratamiento Normativo I y II Vivienda, Comercio e Industria.\)](#)

[Ord.N° 504-MDB \(Ordenanza que regula el procedimiento para regularización de la licencia, conformidad de obra y declaratoria de edificación de construcciones existentes en el distrito\)](#)

ANEXO N° 03

**CUADRO N° 02 RESUMEN DE ZONIFICACION COMERCIAL
AREA DE TRATAMIENTO II**

| ZONA | | ALTURA EDIFICACIÓN | USO RESIDENCIAL COMPATIBLE | TAMAÑO DE LOTE | AREA LIBRE | ESTACIONAMIENTO (3) |
|------|------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|--|---------------------|
| CM | Comercio Metropolitano | 1.5 (a+r) | RDA | Existente o Según Proyecto | No exigible para uso comercial | 1 cada 50 m2 (4) |
| | CZ Comercio Zonal | 1.5 (a+r) | RDA - RDM | Existente Según Proyecto | Los pisos destinados a vivienda dejarán1 libre que se requiere según el uso residencial compatible | cada 50 m2 (4) |
| CV | Comercio Vecinal | 5 pisos (1) | RDM | Existente o Según Proyecto | | 1 cada 50 m2 (4) |

(1) Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes mayores de 200 m2 ubicados frente a Avenidas con ancho mayor a 25 ml. Hasta 6 pisos de altura en lotes mayores a 200m2 con frente a avenidas con ancho entre 20 ml y 25 ml., si se combina con el uso residencial o se destina a uso exclusivamente residencial.

(2) Se permitirá utilizar hasta el 100% del área de los lotes comerciales para uso residencial

(3) El requerimiento de estacionamiento para establecimientos especiales se regirá por lo señalado en las Especificaciones Normativas

(4) Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente cuadro, para su ratificación por la Municipalidad de Lima.

ANEXO N° 03

**CUADRO N° 01 RESUMEN DE ZONIFICACION RESIDENCIAL
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II**

| ZONA | USOS PERMITIDOS | LOTE MINIMO (m2) | FRENTE MINIMO (ml) | ALTURA DE EDIFICACION MÁXIMA (pisos) | AREA LIBRE MINIMA | ESTACIONAMIENTO MINIMO |
|------------------------------|-----------------|------------------|--------------------|--------------------------------------|-------------------|------------------------|
| Residencial de Densidad Baja | Unifamiliar | 200 | 10 | 3 | 30% | 1 cada 1.5 viv |
| | Multifamiliar | 200 | 10 | 4 | 35% | |

Sistema Peruano de Información Jurídica

| RDB | | | | 5 (1) | | |
|-----------------------------------|----------------------|------|----|---------------|-------|----------------|
| Residencial de Densidad Media RDM | Unifamiliar | 120 | 6 | 3 | 30% | 1 cada 1.5 viv |
| | Multifamiliar | 120 | 6 | 3 | 30% | |
| | Multifamiliar | 150 | 8 | 4 | 35% | 1 cada 1.5 viv |
| | | | | | 5 (1) | |
| | Multifamiliar | 200 | 10 | 5 | 35% | 1 cada 1.5 viv |
| | | | | | 6 (1) | |
| | Multifamiliar | 300 | 10 | 6 | 35% | 1 cada 1.5 viv |
| | | | | 7 (1) | | |
| | Conjunto Residencial | 1600 | 20 | 8 | 40% | 1 cada 1.5 viv |
| Vivienda-Taller VT | Unifamiliar y | 180 | 8 | 3 (2) | 35% | 1 cada 1.5 viv |
| | Multifamiliar | | | | | |
| Residencial de Densidad Alta | Multifamiliar | 300 | 10 | 8 | 35% | 1 cada 1.5 viv |
| | Multifamiliar | 450 | 10 | 1.5 (a+r) (3) | 40% | 1 cada 1.5 viv |
| | Conjunto Residencial | 2500 | 25 | 1.5 (a+r) | 50% | 1 cada 1.5 viv |

(1) Frente a Parques y Avenidas con ancho mayor de 20 mts.

(2) Si se destina el lote a uso de vivienda exclusivamente, se podrá construir hasta la altura señalada para el uso Residencial de Densidad Media en el presente Cuadro, según tamaño del lote y ubicación

(3) Frente a Avenidas con ancho mayor de 20 mts. Frente a Parques se permitirá hasta 15 pisos. En vías locales hasta 10 pisos

Notas:

a. Se considera un área mínima de 75 m² para departamentos de 3 dormitorios. Se podrán incluir departamentos de 2 y 1 dormitorio con áreas y en porcentajes a definir. Se contará como dormitorio todo ambiente cuyas dimensiones permitan dicho uso.

b. En Zonas Residenciales se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90 m²

c. En las zonas calificadas como Vivienda Taller (VT), en lotes existentes con un área mínima de 120 m² se permitirá el uso mixto de vivienda con otras actividades urbanas, según el Índice de Usos y Niveles Operacionales

En Zona de Vivienda Taller se permitirá la permanencia de aquellos establecimientos exclusivamente industriales que actualmente existen, los cuales deberán adecuarse a las condiciones de funcionamiento y plazos que se definan para tal efecto. No se permitirán nuevos establecimientos industriales.

d. Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente Cuadro, para su ratificación por la MML.

(*) De conformidad con la Ordenanza N° 240-MDSM, publicada el 06 septiembre 2012, se aprueba el cuadro 03, cuyo texto es el siguiente:

"Anexo N° 03

Cuadro N° 03 Resumen de zonificación eje vial costero: Avenida Costanera

Área de Tratamiento Normativo II

| | USOS PERMITIDOS | LOTE MÍNIMO (M2) | FRENTE MÍNIMO (M2) | ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMO (ML) | ÁREA LIBRE MÍNIMA (M2) | ESTACIONAMIENTO MÍNIMO (M2) |
|-----|---|------------------------|--------------------------|---|------------------------------|-----------------------------------|
| RDA | Unifamiliar | 0 - 90 | 6 | 2 pisos | 30% | 1 estacionamiento |
| | Multifamiliar / Unifamiliar | 91 - 149 | 6 | 3 pisos | 30% | 1 cada 1 Viv. |
| | Multifamiliar / Unifamiliar | 150 - 199 | 8 | 4 pisos | 35% | 1 cada 1 Viv. |
| | Multifamiliar / Unifamiliar | 200 - 299 | 10 | 7 pisos | 35% | 1 cada 1 Viv. |
| | Multifamiliar / Conjunto residencial | 300 - 349 | 15 | 10 pisos | 35% | 1 cada 1 Viv. |
| | Multifamiliar / Conjunto residencial | 350 - 499 | 20 | 12 pisos | 35% | 1 cada 1 Viv. |
| | Conjunto residencial | 500 - 1499 | 25 | 15 pisos | 40% | 1 cada 1 Viv. |
| | Multifamiliar / Conjunto residencial | 1500 - 2499 | 25 | 15 pisos | 50% | 1 cada 1 Viv. |
| | Conjunto residencial | 2500 a más | 25 | 15 pisos | 60% | 1 cada 1 Viv. |

Notas:

a. La altura de las edificaciones estará limitada por los estudios geotécnicos.

b. Adicionalmente para edificaciones mayores de 13 pisos la altura de edificación estará limitada según lo establecido por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones debido al área de influencia de proximidad del aeropuerto internacional Jorge Chávez; es decir deberán contar con la "Autorización para las Construcciones y/o instalaciones de las áreas cubiertas por las superficies limitadoras de obstáculos de los aeropuertos y/o aeródromos públicos y privados", ley N° 27261. Siendo la altura máxima de edificación 15 pisos y adicionalmente se podrá aplicar la ordenanza N° 218-MDSM sobre uso de azoteas.

c. La altura otorgada en el presente cuadro solo será aplicable en pisos teniendo una altura máxima de piso a techo de 3.00 metros .No se aceptará

el equivalente en metros."

(*) De conformidad con la Ordenanza N° 240-MDSM, publicada el 06 septiembre 2012, se aprueba el cuadro 04, cuyo texto es el siguiente:

"Anexo N° 03

Cuadro N° 04 Resumen de zonificación eje vial costero: Avenida Bertolotto

Área de Tratamiento Normativo II

| | Usos Permitidos | Lote Mínimo M2 | Frente Mínimo M2 | Altura de Edificación Máximo ML | Área Libre Mínima | Estacionamiento Mínimo M2 |
|------------|------------------------------|----------------|------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------|
| RDA | Unifamiliar | 90 | 6 | 2 pisos | 30% | 1 estacionamiento |
| | Multifamiliar Unifamiliar | 120 | 6 | 3 pisos | 30 % | 1 Cada 1.5 Viv |
| | Multifamiliar Unifamiliar | 150 | 8 | 4 pisos | 35% | 1 Cada 1.5 Viv |
| | Multifamiliar Unifamiliar | 200 | 10 | 5 pisos | 35% | 1 Cada 1.5 Viv |
| | Multifamiliar | 350 – 999 | 15 | 12 pisos | 35% | 1 Cada 1.5 Viv |
| | Multifamiliar | 1000-1499 | 15 | 12 pisos | 50% | 1 Cada 1.5 Viv |
| | Multifamiliar | 1500-2499 | 25 | 14 pisos | 50% | 1 Cada 1.5 Viv |
| | Conjunto residencial | 2501 - 5000 | 25 | 15 pisos | 60% | 1 Cada 1.5 Viv |

Notas:

a. La altura de las edificaciones estará limitada por los estudios geotécnicos.

b. Adicionalmente para edificaciones mayores de (13) pisos la altura de edificación estará limitada según lo establecido por el Ministerio de Transporte y Comunicaciones debido al área de influencia de proximidad del aeropuerto internacional Jorge Chávez, es decir deberán contar con la "Autorización para las Construcciones y/o Instalaciones de las áreas cubiertas por las superficies limitadoras de obstáculos de los aeropuertos y/o aeródromos públicos y privados" ley N° 27261. Siendo la altura máxima de edificación (15) pisos, adicionalmente se podrá aplicar la ordenanza N° 218-MDSM sobre uso de azoteas.

c. La altura otorgada en el presente cuadro solo sería aplicable en pisos teniendo una altura máxima de piso a techo de 3.00 metros. No se aceptará

el equivalente en metros.”