

Aprueban Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Cercado de Lima

ORDENANZA N° 893

CONCORDANCIAS(1)

EL TENIENTE ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA

ENCARGADO DE LA ALCALDÍA

POR CUANTO:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA

En Sesión Ordinaria de fecha 20 de diciembre del año en curso el Dictamen N° 138 de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura; y,

De conformidad con lo establecido por la Constitución Política del Perú y la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972;

Aprobó la siguiente:

**ORDENANZA
QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO
DEL CERCADO DE LIMA**

Artículo 1.- Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Cercado de Lima:

Aprobar el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Cercado de Lima (Plano N° 01), dentro del cual se inscribe el Centro Histórico de Lima y un sector del distrito del Rímac, el mismo que forma parte de la presente Ordenanza, como Anexo N° 1. (*)

(*) De conformidad con el Artículo 1 de la Ordenanza N° 1020, publicada el 13 junio 2007, se aprueban las correcciones gráficas, del Plano de Zonificación del Cercado de Lima vigente, aprobado mediante la presente Ordenanza N° 893-MML en el sentido señalado en el citado artículo.

(*) De conformidad con el Artículo 2 de la Ordenanza N° 1020, publicada el 13 junio 2007, se aprueban las rectificaciones, del Plano de Zonificación del Cercado de Lima vigente, aprobado mediante la presente Ordenanza N° 893-MML en el sentido señalado en el citado artículo.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1156, publicada el 26 julio 2008, se modifica la presente Ordenanza de conformidad con las precisiones por corrección de graficación al Plano de Zonificación (Plano N° 01 - Anexo N° 01) que se detallan en el citado artículo.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1252, publicada el 18 mayo 2008, se modifica el Plano de Zonificación del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima (Plano N° 01 - Anexo N° 01) aprobado con la presente Ordenanza, restituyendo la zonificación de Comercio Zonal (CZ) a la totalidad del predio localizado en la Av. Venezuela N° 1821-1825 esquina con la Av. Tingo María.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1282, publicada el 28 agosto 2009, se modifica el Plano de Zonificación del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima (Plano N° 01 - Anexo N° 01) aprobado con la presente Ordenanza, en el sentido de graficar el Jirón Acomayo, en el tramo Av. Dansey - Av. Colonial.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1307, publicada el 12 noviembre 2009, se modifica el Plano de Zonificación del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Industria Liviana (I2), de los predios de propiedad de la Compañía Inmobiliaria Santa Teresa S.A., Empresa Nadlan S.A., Transporte Pereda S.R.L. y José Enrique Araujo Quintana (Papelera Liz S.A.), ubicados en la Calle Víctor Reynel N°s. 181, 187, 277, 295 y la Av. Materiales N° 2198 que forman parte de la Manzana 005 del Sector 08.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1377, publicada el 06 mayo 2010, se modifica el Plano de Zonificación del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de conformidad con los cambios de zonificación que se detallan en el Artículo citado.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1382, publicada el 21 mayo 2010, se modifica el Plano de Zonificación del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Alta (RDA) a Comercio Zonal (CZ), del predio cuya área es de 11,972.54 m2, ubicado en el Jr. Ascope N° 199 esquina Av. Meiggs y Morales Duárez, de propiedad de la Asociación de Comerciantes del Centro Comercial Nuevo Caquetá.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1387, publicada el 05 junio 2010, se modifica el Plano de Zonificación del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza y modificada por Ordenanza N° 1020-MML, de Zona de Tratamiento Especial (ZTE-2) a Otros Usos (OU), para el predio correspondiente al Antiguo Real Hospital de San Andrés, ubicado en el Jr. Huallaga N° 824-846.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1438, publicada el 30 septiembre 2010, se rectifica el Plano de Zonificación del Centro Histórico de Lima, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Otros Usos (OU) a Zona de Tratamiento Especial - 3 (ZTE-3), al terreno ocupado por la Urbanización "Los Jardines de San Francisco", del Distrito del Rímac, Provincia y Departamento de Lima.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1451, publicada el 11 octubre 2010, se modifica el Plano de Zonificación del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, para el predio de propiedad de la Empresa Constructora Premium S.A.C., ubicado en la Av. Venezuela N°s. 1829, 1839, 1855, 1816C, 1861B, 1873, 1883, 1861 y Av. Tingo María 1040, 1048, 1044, 1058, 1068.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1447, publicada el 19 noviembre 2010, se modifica el Plano de Zonificación del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Vivienda Taller (VT) a Comercio Zonal (CZ) del predio de propiedad de la Asociación Campo Ferial La Camita de Gamarra, cuya área es de 2,425.82 m2, ubicado en el Jr. Antonio Bazo N° 367 y Jr. Gamarra N° 370, en el Cercado de Lima.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1561, publicada el 05 noviembre 2011, se modifica el Plano de Zonificación del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, y modificado mediante Ordenanza N° 1020-MML, de Otros Usos (OU) a Residencial Densidad Alta (RDA), para el predio con un área de terreno de 8,000.00 m2 ubicado en la Av. Tingo María Sub-Lote B, de propiedad de la empresa GERPAL S.A.C.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1571, publicada el 14 diciembre

2011, se modifica el Plano de Zonificación del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Otros Usos (OU) a Zona de Reglamentación Especial (ZRE), denominado Patio Unión, ubicado en el Sub Lote "A" del Fundo Conde de La Vega, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, aprobándose su Reglamento e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, que como Anexos 01 y 02 respectivamente, que forman parte de la citada Ordenanza, los mismos que serán publicados en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima (www.munlima.gob.pe).

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1598, publicada el 14 abril 2012, se modifica el Plano de Zonificación aprobado mediante la presente Ordenanza, de Otros Usos (OU) a Zona de Tratamiento Especial -2 (ZTE-2), con la aplicación de los criterios de Corredor de Uso Especializado, con altura de edificación de 22.00 ml. (8 pisos), para los inmuebles ubicados frente a la Av. Samuel Alcázar, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, con una extensión de 21,343.00 m² y 30,896.45 m² inscritos en las Partidas Electrónicas del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX Sede Lima N° 12392212 y N° 44038730 respectivamente; asimismo las edificaciones que se construyan en los predios precitados que colinden con áreas histórico monumentales y sus áreas de amortiguamiento respectivos, contarán con retranques sucesivos cada dos pisos a partir del cuarto piso, con la finalidad de proteger el entorno urbano paisajístico, de conformidad con el Gráfico N° 01, que como Anexo forma parte integrante de la citada Ordenanza, el mismo que será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima. (www.munlima.gob.pe).

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1612, publicada el 23 junio 2012, se modifica el Plano de Zonificación del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, y modificada por Ordenanza N° 1020-MML publicada el 13 de junio de 2007, de Educación Básica (E1) a Residencial de Densidad Alta (RDA), para el predio de propiedad de la Congregación Religiosas de María Inmaculada, cuya área es 6,666.63 m², correspondiente a una manzana completa, ubicada en el Jr. Sánchez Pinillos N° 386, de conformidad con el Gráfico N° 01 que como Anexo forma parte integrante de la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1652, publicada el 12 enero 2013, se dispone la modificación del Plano de Zonificación del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de conformidad con el Plano N° 01A-2012-MML-CERCADO DE LIMA, que como Anexo 01 forma parte integrante de la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el Numeral 1.1 del Artículo Primero de la Ordenanza N° 1788, publicada el 17 mayo 2014, se modifica la zonificación de Otros Usos (OU) a Zona de Tratamiento Especial 2 (ZTE 2) a los predios que forman parte de la propiedad del Monasterio de Las Nazarenas, ubicado en la Av. Emancipación, donde vienen funcionando un total de 9 tiendas y de Otros Usos (OU) a Zona de Tratamiento Especial 3 (ZTE 3) a los predios ubicados con frente al Jr. Huancavelica, donde funcionan un total de 5 tiendas.

(*) De conformidad con el Numeral 1.2 del Artículo Primero de la Ordenanza N° 1788, publicada el 17 mayo 2014, se precisa la zonificación de Otros Usos (OU)-Mercado La Aurora.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1807, publicada el 18 agosto 2014, se modifica el Plano de Zonificación del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Alta (RDA) a Educación - E1 para el predio con un área de 6,666.63m², ubicado en Jr. Sánchez Pinillos N° 382 - 386.

(*) De conformidad con el Artículo Segundo de la Ordenanza N° 1807, publicada el 18 agosto 2014, se declaran desfavorables las peticiones de cambio de zonificación, que se indican en el citado artículo, manteniendo la vigencia del plano de zonificación de los usos del suelo correspondiente al Cercado de Lima, aprobado por la presente Ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1813, publicada el 27 septiembre 2014, se rectifica el Plano de Zonificación del Cercado de Lima, aprobado por la presente Ordenanza, de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Otros Usos (OU), para el predio correspondiente al Lote 22 de la Mz F-2, ubicado en el Jr. Manuel Alanza N° 2516 de la Urbanización Las Brisas, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima., conforme con el gráfico que como Anexo forma parte integrante de la citada Ordenanza, el que será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima (www.munlima.gob.pe)

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1865, publicada el 28 diciembre 2014, se modifica el Plano de Zonificación del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Otros Usos (OU) a Zona de Tratamiento Especial (ZTE-2), para el predio de 463.26 m², ubicado en el Jr. Cañete N° 628-630-632. (*) ERROR MATERIAL RECTIFICADO POR LA ORD. N° 2102(2)

(*) De conformidad con el Artículo Segundo de la Ordenanza N° 1865, publicada el 28 diciembre 2014, se declaran desfavorables las peticiones de cambio de zonificación, que se indican en el citado artículo, manteniendo la vigencia del plano de zonificación de los usos del suelo correspondiente al Cercado de Lima, aprobado por la presente Ordenanza. (*) ERROR MATERIAL RECTIFICADO POR LA ORD. N° 2102(3)

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1935, publicada el 24 febrero 2016, se declara desfavorables las peticiones de cambio de zonificación, que se indican en el citado artículo, manteniendo la vigencia del plano de zonificación de los usos del suelo correspondiente al Cercado de Lima, aprobado por la presente Ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 2034, publicada el 06 abril 2017, se incorpora en la presente Ordenanza, que aprobó el Reajuste Integral de Zonificación del Centro Histórico de Lima y Cercado de Lima, la especificación normativa indicada en el citado artículo.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 2056, publicada el 24 agosto 2017, se declara desfavorable la petición de Cambio de Zonificación, que se indica en el citado artículo; manteniendo la vigencia del plano de zonificación de los usos del suelo correspondiente al Cercado de Lima, aprobado por la presente Ordenanza.

Artículo 2.- Normas de Zonificación del Cercado de Lima:

Aprobar las Normas de Zonificación de los Usos del Suelo del Centro Histórico de Lima (Cuadro N° 01) y del Cercado de Lima (Cuadros N° 02, N° 03 y N° 04), las mismas que forman parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 2. (*)

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1986, publicada el 31 agosto 2016, se precisa que en los predios colindantes a Monumentos Históricos y/o Ambientes Urbanos Monumentales ubicados en el Centro Histórico de Lima, se podrá edificar hasta una altura máxima de 9 mts. de conformidad a lo dispuesto en el Cuadro N° 01 del Anexo 2 que forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Cercado de Lima:

Aprobar los Índices de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Centro Histórico y del Cercado de Lima, los mismos que forman parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 3. (*)

(*) De conformidad con el Artículo 2 del Decreto de Alcaldía N° 061, publicado el 08 octubre 2006, se modifica los Índices de Uso para la Ubicación de Actividades Urbanas del Centro Histórico y del Cercado de Lima, aprobados con la presente Ordenanza, a fin de determinar la Ubicación Conforme de la actividad urbana identificada en la codificación CIU con el código O.90.0.0.01 Actv. dilución, cribado, filtración y sedimentación con la zonificación I2.

(*) De conformidad con el Artículo Segundo del Decreto de Alcaldía N° 040, publicado el 11 mayo 2009, se incorpora al Índice de Usos las Actividades Deportivas y otras Actividades de Esparcimiento.

(*) De conformidad con la Primera Disposición Complementaria de la Ordenanza N° 1340, publicada el 14 enero 2010, se incorpora y elimina las codificaciones CIU del índice de usos para la ubicación de actividades urbanas dentro del Centro Histórico y del Cercado de Lima, las cuales se detallan en el anexo 02 de la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo 7 de la Ordenanza N° 1608, publicada el 18 junio 2012, se aprueba la modificatoria del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas en el Centro Histórico y El Cercado de Lima establecido en la presente Ordenanza, tal como figura consignado en el Anexo N° 01, formando parte integrante de la citada norma.

Artículo 4.- Zona de Recreación Pública - Área del río Rímac del Centro Histórico de Lima:

Disponer que las áreas calificadas como Zonas de Recreación Pública (ZRP), ubicadas en ambas márgenes del río Rímac, dentro del Centro Histórico de Lima, conforman una unidad urbano-paisajista y constituyen patrimonio recreativo, cultural y ambiental a ordenarse y acondicionarse mediante proyectos específicos, que consideren la consolidación de malecones, campos deportivos e infraestructura turística y cultural.

Artículo 5.- Área preferencial para la inversión en Vivienda

Declarar el Cercado de Lima y en especial, el Centro Histórico de Lima, como área preferencial para la inversión pública y privada en materia de vivienda, para lo cual, en un plazo de 60 días, la Gerencia Municipal formulará y presentará al Concejo Metropolitano, una propuesta de incentivos especiales y facilidades administrativas para lograr dicho objetivo.

Artículo 6.- Opinión del Instituto Nacional de Cultura

Establecer que toda gestión que se realice ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, en materia de obra pública o privada de edificación o demolición, que recaiga sobre bienes inmuebles localizados en el territorio del Cercado de Lima, que hayan sido expresamente declarados Monumentos Históricos y/o tengan valor monumental y que constituyen Patrimonio Cultural de la Nación, se solicite previamente la opinión técnica del Instituto Nacional de Cultura.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-

Manténgase en vigencia el Capítulo IV de la Ordenanza N° 062-MLM, en lo que corresponde a Alturas de Edificaciones, hasta la aprobación del nuevo Plano de Alturas de Edificaciones del Centro Histórico de Lima, el cual será elaborado por una Comisión Especial de la Municipalidad Metropolitana de Lima y elevado al Concejo Metropolitano, por manzanas o ejes viales, para su aprobación por Ordenanza, en un plazo de 90 días hábiles a partir de la puesta en vigencia de la presente Ordenanza. ()*

(*) De conformidad con el Artículo Único de la Ordenanza N° 931, publicada el 26 abril 2006, se amplía el plazo establecido en la presente disposición, quedando redactada de la siguiente manera:

“Primera.- Manténgase en vigencia el Capítulo IV de la Ordenanza N° 062-MML, en lo que

corresponde a Alturas de Edificaciones, hasta la aprobación del nuevo Plano de Alturas de Edificaciones del Centro Histórico y de los Ambientes Urbano Monumentales de Lima; y elevarlo al Concejo Metropolitano (*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS(4) , por manzanas o ejes viales, para su aprobación por Ordenanza, en un plazo de 90 días hábiles contados a partir de la expedición de la Resolución de Alcaldía que conforma la mencionada Comisión Especial”.

Segunda.-

Confórmese la Comisión Especial citada en la disposición anterior, responsable de formular el Plano de Alturas de Edificaciones del Centro Histórico de Lima, la cual estará integrada por cinco (5) Funcionarios Especialistas en el tema: dos (2) Representantes de la Gerencia de Desarrollo Urbano, uno de los cuales la presidirá; un (1) Representante del Instituto Metropolitano de Planificación, un (1) Representante de PROLIMA y un (1) Representante del Instituto Nacional de Cultura. El Instituto Catastral de Lima, dispondrá de la Base Cartográfica necesaria para el cumplimiento del referido encargo.

Tercera.-

Dispóngase, que la Gerencia de Desarrollo Urbano y la Gerencia de Desarrollo Empresarial de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en un plazo no mayor de 60 días, formulen las normas sobre Niveles y Estándares Operacionales que deberán aplicarse en el Cercado de Lima y en especial en su Centro Histórico, tomando en cuenta las diferentes Zonas e Índices para las Actividades Urbanas que se aprueban.

Cuarta.-

Dispóngase, que todos los Órganos ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de la Municipalidad Distrital del Rímac, en su jurisdicción, ejerzan un estricto control sobre las actividades constructivas y de funcionamiento en los inmuebles que se edifiquen y se regularicen a partir de la vigencia de la presente Zonificación, garantizando en especial la seguridad pública, el mejoramiento del entorno ambiental y el irrestricto uso público de los espacios y vías de la ciudad.

Quinta.-

Dispóngase que las actividades urbanas ubicadas en el Centro Histórico de Lima, que no cumplan con los requisitos y condiciones para su funcionamiento, procedan a su adecuación a partir de la puesta en vigencia de la presente Ordenanza, para lo cual, la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través de sus órganos competentes, realizará la evaluación que corresponda y determinará en cada caso los plazos de adecuación o de clausura de los establecimientos No-Conforme, precisando los procedimientos administrativos que convengan, los mismos que serán aprobados por Decreto de Alcaldía.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-

Deróguense los Artículos 8, 14, 15, 16, 30, 32, 33, 39, 40, 43, 44, 61 y la Novena Disposición Transitoria, y el Anexo N° 2 referido al Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de la Ordenanza N° 201; los Artículos 15, 16, 83, 84, 85 y 86 de la Ordenanza N° 062; los Artículos 76 numeral 2 y 77, y la Primera Disposición Transitoria de la Ordenanza N° 99-MLM, el Artículo 9 de la Ordenanza N° 620 modificada por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 719, todas emitidas por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en cuanto a los plazos establecidos se refieren, así como la Ordenanza N° 226; y toda otra norma y disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

Segunda.-

Garantícese la plena vigencia de la Zonificación que se aprueba mediante la presente Ordenanza, disponiéndose que la misma, sólo podrá ser modificada a través de Cambios Específicos de Zonificación que promueva la inversión pública o privada, debidamente sustentados y declarados de interés local por la Municipalidad Distrital del Rímac en su jurisdicción o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, los que se aprobarán siguiendo el procedimiento establecido en la Ordenanza N° 620-MML del 4 de abril de 2004. ()*

(*) Disposición sustituida por el Artículo 3 de la Ordenanza N° 1020, publicada el 13 junio 2007, cuyo texto es el siguiente:

“Garantícese la estabilidad y vigencia del Plano y Normas de Zonificación en el Cercado de Lima, disponiéndose que los mismos, dentro de dos años desde la publicación de la presente Ordenanza, sean evaluados por la Municipalidad Metropolitana de Lima, pudiendo ser reajustado en lo pertinente.

Durante dicho período, se suspenden los Cambios Específicos de Zonificación, salvo que excepcionalmente se presenten iniciativas de inversión que se califiquen de interés local o metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima para lo cual se seguirá el procedimiento siguiente:

1 Los interesados presentarán sus iniciativas a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

2 La Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remitirá la iniciativa presentada a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura para su pronunciamiento sobre la procedencia de declarar dicha iniciativa de interés local o metropolitano mediante el Acuerdo de Comisión respectivo.

3 De ser declarado de interés local o metropolitano, la Municipalidad Metropolitana de Lima emitirá opinión técnica a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, quien evaluará 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 donde se localiza la zona materia del cambio, y opcionalmente en el predio posterior y en las manzanas circundantes) estudiará la factibilidad de la modificación de la Zonificación. Asimismo, emitirá opinión a través del Instituto Metropolitano de Planificación y, de ser el caso, de otros órganos especializados en la materia, elevándolo a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura de la MML.

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

5 En la zona del Centro Histórico correspondiente al Distrito del Rímac, el procedimiento a seguir será el establecido en la Ordenanza N° 1015-MML aprobado el 20 de abril de 2007, sobre el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas, Los Olivos y un sector del distrito del Rímac”

Tercera.-

Facúltase al Alcalde Metropolitano, para que a través de Decreto de Alcaldía, a solicitud de la Gerencia de Desarrollo Empresarial y con la opinión favorable de la Gerencia de Desarrollo Urbano, pueda modificarse el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado como Anexo N° 3 de la presente Ordenanza. ()*

(*) Disposición derogada por la Tercera Disposición Final de la Ordenanza N° 1608, publicada el 18 junio 2012.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.

En Lima, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil cinco.

MARCO ANTONIO PARRA SÁNCHEZ
Teniente Alcalde de la
Municipalidad Metropolitana de Lima

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
DE LA ORDENANZA N° 893 de fecha 20 de diciembre de 2005**

El artículo 194 de la Constitución Política del Estado, modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, establece que las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Que, de acuerdo al artículo 79 numeral 1.1) y 1.2) de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, del 26 de mayo de 2003, son funciones exclusivas de las Municipalidades Provinciales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental y Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.

De conformidad con el artículo 161 incisos 1, 2, 6 y 7 de la Ley Orgánica de Municipalidades, compete a la Municipalidad Metropolitana de Lima las funciones especiales de: mantener y ampliar la infraestructura metropolitana, controlar el uso del suelo y determinar las zonas de expansión, constituir el sistema metropolitano de parques, planificar y definir la red vial metropolitana, promover la ejecución de programas de vivienda para familias de bajos recursos, diseñar y ejecutar programas de renovación urbana, promover servicios en casos de desastres, fomentar la inversión privada en proyectos de infraestructura metropolitana, coordinar el saneamiento ambiental de la Metrópoli, entre otras.

Que, mediante Ordenanza N° 620-MML, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 4 de abril de 2004, se aprobó la Norma Reglamentaria del Proceso de Aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, de los Planes Urbanos Distritales y de la Actualización de la Zonificación de los Usos del Suelo, entendiéndose esta última, como el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, permitiendo la localización compatible, equilibrada y armónica de actividades con fines de vivienda, producción, comercio, equipamiento, servicios, recreación, turismo, cultura, protección ambiental y de defensa civil, posibilitando la ejecución de programas y proyectos de inversión en habilitaciones, rehabilitaciones, reurbanizaciones, remodelaciones, renovaciones, restauraciones, edificaciones nuevas, o de saneamiento en áreas no desarrolladas, incipientes, informales o degradadas, garantizando el uso más apropiado, conveniente y oportuno del suelo urbano.

La citada Ordenanza, establece como objetivos de la Zonificación de Lima Metropolitana: Fortalecer el mercado de suelos y alentar la inversión inmobiliaria, con normas claras y confiables; Densificar e intensificar el uso del suelo urbano; Integrar con eficiencia las actividades urbanas compatibles y promover la más alta calidad del medio ambiente; entre otros.

El Instituto Metropolitano de Planificación, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ordenanza N° 620-MML, elaboró las Orientaciones Generales y la Propuesta de Áreas de Tratamiento Normativo para el Cercado de Lima, las que se sustentan en los lineamientos generales de la Ordenanza N° 062-MLM del 15 de julio de 1994, que aprobó el Reglamento de Administración del Centro Histórico de Lima, que estableció tres (3) Zonas y Doce (12) Microzonas de Tratamiento Especial, y de la Ordenanza N° 201-MML, publicada el 12 de abril de 1999, que aprobó el Plan Maestro del Centro de Lima al año 2010, que estableció 22 Zonas de Tratamiento, nueve (9) Corredores de Uso Especializado y nueve (9) Corredores Turístico Monumentales. Dichas normas tienen por objetivos: Recuperar la calidad de los espacios públicos y la habitabilidad de sus edificaciones; Racionalizar las actividades económicas; Revitalizar los usos del suelo en las áreas degradadas; Consolidar los usos que marcan el carácter urbano del Centro Histórico; Revertir su proceso de desocupación; Alentar

proyectos de destugurización; Mantener una volumetría compatible con los Monumentos Arquitectónicos; Incorporar obra nueva armónica en el tejido urbano; Rehabilitar la traza urbana; Alentar las economías locales; Promover proyectos estratégicos en el suelo subutilizado; entre otros.

Sin embargo, el Cercado de Lima, aún con los importantes proyectos y obras que se han desarrollado en él, sobre todo en su Zona del Centro Histórico, como son la iluminación de sus Plazas, los nuevos programas de vivienda, la eliminación del mercadeo ambulatorio, la incorporación de nuevas áreas verdes y parques, la supresión de marchas políticas, la simplificación de procedimientos administrativos, entre otras, se evidencia que los objetivos anteriormente citados no se lograron, ya que el Centro de Lima todavía presenta situaciones difíciles que amenazan su patrimonio monumental, como por ejemplo, la crítica condición constructiva de algunas zonas densamente pobladas en los Barrios Altos, Monserrate, Márgenes del río Rímac con numerosas casonas antiguas, abandonadas o precarias que colapsan, la escasa inversión privada que acude a la zona, las tendencias negativas de la población residente, la informalidad para operar y edificar, etc., todas las cuales revelan una pérdida continua del valor inmobiliario en el Cercado y limitan su reactivación urbana, economía y social.

En los últimos años, se ha verificado que la aplicación de las normas de Zonificación en el Cercado de Lima, incluyendo las especiales que en gran número se formularon para el Centro Histórico, no han sido suficientes para orientar la construcción ordenada de locales comerciales, de servicios o residenciales, así como para alentar el funcionamiento apropiado de actividades económicas, sociales e institucionales, ya que se comprueba que aun prevalecen usos no conformes y actividades sin licencia y en general, existe un preocupante desacuerdo entre lo establecido oficialmente y la realidad, resultando por tanto indispensable cambiar los citados instrumentos normativos.

Que, por ello, es necesario racionalizar y simplificar esas normas, incorporando la dinámica, tendencias y características especiales que hoy en día registra el Centro Histórico, al contexto urbanístico, constructivo y funcional del Cercado de Lima, con sus edificios institucionales de nivel nacional, monumentos, palacios, iglesias, conventos; así como sus muy diversos usos que registran, como hoteles, supermercados, mercados tradicionales, galerías comerciales, centros comerciales como Las Malvinas, Mesa Redonda, Barrio Chino, el área industrial Lima-Callao, cementerios, antiguos y nuevos conjuntos vecinales, asentamientos informales, solares, envejecidas y recientes edificaciones, plazas, parques, paseos, jirones, río, puentes, estaciones de tren, ferrovías, vías expresas y nacionales, entre otras importantes infraestructuras.

El Reajuste Integral de Zonificación del Cercado de Lima, en la Zona del Centro Histórico de Lima establece sólo tres (3) grandes Zonas Especiales de Usos del Suelo, en las cuales se reconocen perfiles urbanos y viales formados a través del tiempo, así como vocaciones de uso diferenciadas según su potencialidad funcional, espacial y compromiso monumental y, en donde, las actuaciones deben orientarse fundamentalmente a la plena recuperación de sus condiciones urbanas, constructivas y operativas.

La nueva Zonificación del Cercado de Lima presentado por el Instituto Metropolitano de Planificación, ha sido coordinada con el Programa de Recuperación del Centro Histórico de Lima, la Gerencia de Desarrollo Urbano y la Gerencia de Desarrollo Empresarial de la Municipalidad Metropolitana de Lima y, en cumplimiento de los plazos establecidos por la Ordenanza N° 719-MML, ha sido exhibida en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima, así como en sus locales institucionales, facilitando el acceso de los propietarios y agentes sociales y económicos, públicos o privados, y de los vecinos en general de la jurisdicción del Cercado de Lima y del distrito del Rímac, recogándose sus observaciones y recomendaciones a través de la Oficina General de Participación Vecinal y de las Casas Vecinales.

De acuerdo a lo establecido en la Ley N° 28296 - Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, se hizo de conocimiento al Instituto Nacional de Cultura la presente Ordenanza, a efectos que dicha Institución emita su opinión técnica, la cual, entre otros, a través del Oficio N°

1615-INC-2005/DN del 19 de diciembre de 2005, nos hace conocer su preocupación respecto a que no se están tomando en consideración los fundamentos, condicionantes, restricciones y el plan de manejo del Centro Histórico de Lima, así como, no se contemplan las medidas de control y de protección del Centro Histórico, que sirvieron de base para su declaración como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO.

Es necesario precisar, que esta Ordenanza considerando la actual situación del Cercado y del Centro Histórico de Lima en especial, sólo se orienta a recalificar la Zonificación de los usos del suelo en la jurisdicción, actualizando algunas normas reglamentarias y sincerando el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, sin modificar ni derogar los lineamientos, las acciones de control y de protección que sirvieron de base para aprobar el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima y la declaración de una parte de él como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO; y por ello, entre otras, es necesario regular el funcionamiento de los centros y galerías comerciales, las playas de estacionamiento y centros de educación existentes y nuevos, ampliar las áreas y zonas ecopaisajistas, en especial del río Rímac, ratificándose la prohibición de instalar terminales terrestres para pasajeros y de carga, así como la instalación de fábricas de funcionamiento peligroso para el entorno urbano.

La Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad Distrital del Rímac, en tal objetivo, se deben comprometer a reforzar sus acciones de control urbano, constructivo y funcional en toda la zona del Centro Histórico, de tal manera, de lograr un respeto irrestricto a la nueva calificación de los usos del suelo, en sus diferentes niveles y estándares operacionales, privilegiando el uso social en condiciones eficientes y de máxima valoración de los espacios públicos.

Enlace Web: Anexos (PDF) (*)

(*) RECTIFICADO POR DE ERRATAS(5)

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 896, publicada el 18 enero 2006, se sustituye el Artículo 6 y el numeral c.) de las Notas Complementarias del Anexo N° 2 de la presente Ordenanza, los cuales quedarán redactados de la manera señalada en el citado artículo.

(*) De conformidad con el Artículo Segundo de la Ordenanza N° 896, publicada el 18 enero 2006, se deja sin efecto el numeral d.) de las Notas Complementarias del Anexo N° 2, de la presente Ordenanza, que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Cercado de Lima.

(*) De conformidad con el Artículo Tercero de la Ordenanza N° 896, publicada el 18 enero 2006, se incorpora en el Cuadro de Claves del Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas del Centro Histórico y Cercado de Lima, el recuadro sombreado como Uso No Conforme.

(*) De conformidad con el Artículo Cuarto de la Ordenanza N° 896, publicada el 18 enero 2006, se rectificar el Anexo N° 3 de la presente Ordenanza, correspondiente al Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, en lo que corresponde al sombreado (Uso No Conforme) de los numerales de las columnas de codificación CIU indicados en el citado artículo.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 929, publicada el 08 abril 2006, se aprueba la Corrección Gráfica en el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Cercado de Lima, que como Anexo N° 1 fue aprobado con la presente Ordenanza, a efectos de calificar al terreno ubicado con frente a la Av. Inca Garcilaso de la Vega, cuadra 15 del Cercado de Lima, como Zona de Recreación Pública (ZRP).

(*) De conformidad con el Artículo 1 del Decreto de Alcaldía N° 061, publicado el 08 octubre

2006, se incorpora al Anexo N° 3 correspondiente a los Índices de Uso para la Ubicación de Actividades Urbanas del Centro Histórico y del Cercado de Lima, de la presente Ordenanza, la actividad urbana de Establecimiento de Venta al Público de Gas Natural Vehicular (GNV) que corresponde al Rubro de VENTA AL POR MENOR DE COMBUSTIBLES PARA AUTOMÓVILES de acuerdo a la codificación CIU señalada en el citado artículo.

(*) De conformidad con el Artículo Primero del Decreto de Alcaldía N° 076, publicado el 14 diciembre 2006, se aprueba mediante el citado Decreto de Alcaldía la incorporación de las nuevas actividades económicas y la modificatoria al Anexo 3 de la presente Ordenanza, y otórguese conformidad en las zonas de RDM, RDA,VT,CV,CZ,CM,I-1,I-2,ZTE-1,ZTE-2,ZTE-3, según corresponda, con las claves otorgadas, a las actividades económicas que se consignan en el anexo 01, el mismo que forma parte integrante del citado Decreto.

(*) De conformidad con el Artículo Único de la Ordenanza N° 1000, publicada el 23 febrero 2007, se incorpora en el Cuadro N° 2 del Anexo N° 2 de la presente Ordenanza, que aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Cercado de Lima, el texto que forma parte de la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo Único de la Ordenanza N° 1229, publicada el 26 marzo 2009, se modifica el Cuadro N° 02 del Anexo N° 2 de la presente Ordenanza, que aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Cercado de Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano con fecha 27 de diciembre del 2005, reduciendo los parámetros de estacionamiento vehicular a uno (01) por cada tres (03) viviendas en Zonas Residenciales de Densidad Media (RDM) y Residenciales de Densidad Alta (RDA) para las Edificaciones y Conjuntos Residenciales; así como modificar las Especificaciones Normativas, en el sentido de eliminar el numeral 2.1 e incorporar los numerales 2.6 y 2.7, tal como se detalla en el Anexo que forma parte integrante de la citada Ordenanza.

Notas finales

1 (Ventana-emergente - Popup)

CONCORDANCIAS A LA ORDENANZA N° 893

[A. de Concejo N° 148](#) (Disponen que expedientes en proceso relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación del cercado de Lima, [Santiago de Surco y Miraflores, sean remitidos a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, para ser resueltas en base a la Nueva Zonificación de los Usos del Suelo](#))
[Ordenanza N° 946, Art. 3, últ. párrafo](#)
[Ordenanza N° 1861](#) (Establecen y regulan instrumentos técnicos y normativos para la recuperación urbana de la Zona de Reglamentación Especial - ZRE "Zona de Manzanilla")

2 (Ventana-emergente - Popup)

ORDENANZA N° 2102

Fecha de Publicación: 30-05-2018

Artículo Único.- Rectificar el error material incurrido en el artículo segundo de la Ordenanza N° 1865-MML, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 28 de diciembre de 2014, ratificándose en todos los demás extremos el contenido de la citada Ordenanza, debiendo entenderse:

Donde dice:

Artículo Primero.- Modificar el Plano de Zonificación del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, aprobado mediante Ordenanza N° 893-MML, publicada en el diario oficial El Peruano el 27 de diciembre de 2005, de Residencial de Densidad Alta (RDA) a Educación - E1 para el predio con un área de 6,666.63m², ubicado en el Jr. Sánchez Pinillos N° 382-386.

Debe decir:

Artículo Primero.- Modificar el Plano de Zonificación del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, aprobado mediante Ordenanza 893-MML, publicada en El Peruano el 27 de diciembre de 2005, de Otros Usos (OU) a Zona de Tratamiento Especial (ZTE-2), para el predio de 463.26 m², ubicado en el Jr. Cañete N° 628-630-632.

3 (Ventana-emergente - Popup)

ORDENANZA N° 2102

Fecha de Publicación: 30-05-2018

Artículo Único.- Rectificar el error material incurrido en el artículo segundo de la Ordenanza N° 1865-MML, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 28 de diciembre de 2014, ratificándose en todos los demás extremos el contenido de la citada Ordenanza, debiendo entenderse:

Donde dice:

Artículo Segundo.- Declarar desfavorables las peticiones de cambio de zonificación, que a continuación se indican, manteniendo la vigencia del plano de zonificación de los usos del suelo correspondiente al Cercado de Lima, aprobado por Ordenanza N° 893-MML, publicada el 27 de junio de 2005 y modificatorias.

de 2005 y modificatorias.

Nº	EXPEDIENTE Nº	SOLICITANTE
1	180947-13	Teresa Enriqueta, Maura Betania, Silvia Gracinda, Amelia Del Pilar y Luis Enrique Pachas Agüero.
2	182507-13	Asociación educativa Prisma.
3	156230-13	Nakamura Consultores S.A.C

Debe decir:

Artículo Segundo.- Declarar desfavorables las peticiones de cambio de zonificación, que a continuación se indican, manteniendo la vigencia del plano de zonificación de los usos del suelo correspondiente al Cercado de Lima, aprobado por Ordenanza N° 893-MML, publicada el 27 de junio de 2005 y modificatorias.

N°	EXPEDIENTE N°	SOLICITANTE	DIRECCIÓN
1	58675-14	Asociación de Propietarios del Mercado Guadalupe.	Jr. Pachitea N° 372-374 y Jr. Azangaro N° 1018.
2	72271-12	Antonio Solier Polanca.	Av. Oscar Benavides N° 379 (Unidad Vecinal Alexander)

4 (Ventana-emergente - Popup)

FE DE ERRATAS

Fecha de publicación: 04-05-2006

EN EL ARTÍCULO ÚNICO

DICE:

Quedando redactada de la siguiente manera:

“Primera.- Manténgase en vigencia el Capítulo IV de la Ordenanza N° 062-MLM, en lo que corresponde a Alturas de Edificaciones, hasta la aprobación del nuevo Plano de Alturas de Edificaciones del Centro Histórico de Lima y elevado al Concejo Metropolitano, por manzanas o ejes viales, para su aprobación por Ordenanza, en un plazo de 90 días hábiles contados a partir de la expedición de la Resolución de Alcaldía que conforma la mencionada Comisión Especial”.

...

DEBE DECIR:

Quedando redactada de la siguiente manera:

“Primera.- Manténgase en vigencia el Capítulo IV de la Ordenanza N° 062-MML, en lo que corresponde a Alturas de Edificaciones, hasta la aprobación del nuevo Plano de Alturas de Edificaciones del Centro Histórico y de los Ambientes Urbano Monumentales de Lima; y elevarlo al Concejo Metropolitano, por manzanas o ejes viales, para su aprobación por Ordenanza, en un plazo de 90 días hábiles contados a partir de la expedición de la Resolución de Alcaldía que conforma la mencionada Comisión Especial”.

...

5 (Ventana-emergente - Popup)

FE DE ERRATAS

Fecha de publicación: 01-01-2006

- En el Anexo N° 2: Cuadro N° 01, octava columna referida a Estacionamiento, primer párrafo,

inciso a):

DICE:

Incremento de estacionamiento no exigible en remodelaciones de

DEBE DECIR:

Incremento de estacionamiento no exigible en remodelaciones de edificaciones existentes.

- En el Anexo N° 2: Cuadro N° 2, Especificaciones Normativas, punto 1.b):

DICE:

Podrá construir hasta una altura de 4 pisos si se destina toda la edificación a uso residencial.

DEBE DECIR:

Podrá construir hasta una altura de 5 pisos si se destina toda la edificación a uso residencial.

ANEXO Nº 2

CUADRO Nº 01:
NORMAS DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA

ZONA	CARACTERÍSTICAS URBANAS	USOS GENERALES PERMITIDOS (2)	LOTE MÍNIMO	ALTURA DE EDIFICACIÓN (1)	ÁREA LIBRE	RETIRO	ESTACIONAMIENTO
ZTE-1 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL 1	Mayormente dentro del Área Patrimonio Cultural de la Humanidad	Gubernamental, Administrativo, Financiero, Cultural, Turístico, Culto, Comercial y Vivienda	El existente (No se permitirá subdivisión de lotes)	a. Zona Patrimonio Cultural de la Humanidad: 9 mts.	a. En edificaciones existentes se mantendrán las áreas libres respectivas. b. En edificaciones nuevas exceptuando Comercio: 30%. En edificaciones comerciales: 20%.	a. La línea de la edificación debe coincidir con la línea de propiedad, alineándose los frentes de la edificación en toda su longitud. b. Se permitirá retiro en el fondo del lote.	a. Incremento de estacionamiento no exigible en remodelaciones de b. No exigible en lotes ubicados en vías peatonales c. Exigible en obra nueva que abarque la totalidad del lote con frente mayor a 10 metros: U ₁ (01) estacionamiento cada 100 m ² de área de comercio y oficinas y uno (01) cada 4 viviendas
	Concentra Ambientes Urbano Monumentales y Monumentos de 1er. Orden, predomina arquitectura de carácter Religioso e Institucional.			c. Corredores Uso Especializado: 22 mts. (8 pisos)			
ZTE-2 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL 2	Mayormente fuera del Área Patrimonio Cultural de la Humanidad	Comercial, Servicios, Talleres y Vivienda.		d. En las laderas de los cerros San Cristóbal, Santa Rosa y El Alifan la altura máxima será de 3 pisos.	c. En otras edificaciones nuevas, lo necesario para iluminar y ventilar los ambientes según el RNC		d. El estacionamiento para usos especiales se registrará por lo señalado en el Cuadro de Normas de Zonificación Comercial del Área I del Cercado de Lima.
	Concentra Ambientes Urbano Monumentales del siglo XX y gran densidad de inmuebles de Valor Monumental.						
ZTE-3 ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL 3	Dentro y fuera del Área Patrimonio Cultural de la Humanidad.	Vivienda, Comercial y Talleres Artesanales					

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- Las Alturas de Edificación indicadas, corresponden a las aprobadas mediante la Ordenanza Nº 062-MML, con excepción del numeral «d». Estas serán vigentes hasta que se aprueben las nuevas Alturas de Edificación que deberán ser elaboradas por la Comisión Especial a que se refiere la Segunda Disposición Transitoria de la presente Ordenanza.
- La Compatibilidad de los Usos del Suelo del Centro Histórico de Lima está establecida en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Centro Histórico y Cercado de Lima, que se aprueben en el Artículo 3º de la presente Ordenanza.

CUADRO Nº 02:
NORMAS DE ZONIFICACION RESIDENCIAL DEL CERCADO DE LIMA

ZONA	USOS GENERALES PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)	ALTURA DE EDIFICACION MÁXIMA (pisos)	AREA LIBRE MÍNIMA	ESTACIONAMIENTO
Residencial de Densidad Media RDM (d)	Vivienda Unifamiliar	120	6	3	30%	1 cada viv
	Vivienda Multifamiliar	150	8	4	40%	1 cada 2 viv
		150	8	5 (a)	40%	1 cada 2 viv
		200	10	5	40%	1 cada 2 viv
		200	10	6 (a)	40%	1 cada 2 viv
	Vivienda-Taller	180	8	3 (b)	35%	1 cada viv
Conjunto Residencial	1600		7	50%	1 cada viv	
Residencial de Densidad Alta RDA	Vivienda Multifamiliar	300	10	7	40%	1 cada viv
		300	10	1.5 (a+r) (c)	50%	1 cada viv
	Conjunto Residencial	2500		1.5 (a+r)	60%	1 cada viv

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

1.- Alturas de Edificación

- Frente a Parques y Avenidas con ancho mayor de 20 mts.
- Podrá construir hasta una altura de 4 pisos si se destina toda la edificación a uso residencial
- Frente a Avenidas con ancho mayor de 25 mts.
- En el sector comprendido entre las Avs Meiggs, Alfonso Ugarte, Morales Duarez y el límite con el Callao, se permitirá una altura máxima de 3 pisos

2.- Otras Especificaciones

- 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 por la Gerencia de Desarrollo Urbano. Se contará como dormitorio todo ambiente cuyas dimensiones permitan dicho uso.
- En las zonas RDM se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90 m²
- La calificación Vivienda Taller (VT) se aplicará a aquellas áreas actualmente calificadas como I1-R. Esta calificación permite el uso de Vivienda y Talleres como actividad complementaria a la vivienda, según el Índice de Usos y los Niveles Operacionales.
En zona de Vivienda Taller se permitirá hasta una altura de 5 pisos si se destina toda la edificación a uso residencial.
En esta zona 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 definen para tal efecto. No se permitirán nuevos establecimientos industriales en las Zonas de Vivienda Taller (VT)
- En las Zonas RDM y RDA se permitirá el funcionamiento de oficinas administrativas y comerciales a puerta cerrada en viviendas unifamiliares existentes.
- Se permitirán actividades comerciales menores en lotes en esquina hasta un máximo de 60 m².
- La compatibilidad de Usos del Suelo residencial con otras zonas, está establecida en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas correspondiente al Centro Histórico y Cercado de Lima.

**CUADRO N° 03:
NORMAS DE ZONIFICACION COMERCIAL DEL CERCADO DE LIMA**

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

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

(a) Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes mayores de 200 m2 ubicados frente a Avenidas con ancho mayor a 25 ml, si se combina con el uso residencial. No será obligatorio el uso comercial.

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

(c) El requerimiento de estacionamiento para los usos especiales que se señalan a continuación, se registrá por lo siguiente:

Supermercados	Uno cada 100 m ² de área de venta
Tiendas de autoservicio	Uno cada 100 m ² de área de venta
Mercados	Uno cada 25 puestos
Cines, teatros y locales de espectáculos	Uno cada 20 butacas
Locales culturales clubs, instituciones y similares	Uno cada 75 m ² de área techada
Locales de Culto	Uno cada 30 m ² de área de culto

**CUADRO N° 04:
NORMAS DE ZONIFICACION INDUSTRIAL DEL CERCADO DE LIMA**

ZONA		LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION	AREA LIBRE	% USOS INDUSTRIALES
I3	Gran Industria	2500 m2	30 m	según proyecto y según entorno	Según actividades específicas y consideraciones ambientales	hasta 20% de I2 hasta 10% de I1
I2	Industria Liviana	1000 m2	20 m	según proyecto y según entorno		hasta 20% de I1
I1	Industria Elemental	300 m2	10 m	según proyecto y según entorno		según proyecto

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

(a) En la Zona Industrial del Cercado Oeste de Lima no se permitirá la localización del uso residencial, incluido programas Mi Vivienda.

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

INDICE DE USOS PARA LA UBICACION DE ACTIVIDADES URBANAS DEL CENTRO HISTÓRICO Y CERCADO DE LIMA

CLAVES	
<input type="checkbox"/> X	Ubicación Conforme
<input type="checkbox"/> O	Frente a Vías Expresas, Arteriales, Colectoras o Avenidas.
<input type="checkbox"/> H	Actividad a desarrollarse a nivel artesanal, con un máximo de 3 personas ocupadas
<input type="checkbox"/> R	Actividades restringidas sólo para oficinas comerciales y administrativas, no se permiten la venta ni almacenamiento de mercaderías.
<input type="checkbox"/> (*)	Los Establecimientos Comerciales existentes a la fecha en el Centro Histórico de Lima, o que hayan iniciado trámite para su aprobación, tienen Uso Conforme. Su aprobación y funcionamiento se ceñirá a lo establecido a la normalidad vigente.

NOTAS COMPLEMENTARIAS	
a.	En Zonas Residenciales RDA y RDM, las actividades urbanas señaladas como compatibles en el Índice de Usos, podrán desarrollarse como complemento de la actividad residencial.
b.	En Zonas Residenciales RDA ubicadas con frente a Avenidas, las viviendas unifamiliares existentes podrán destinar la totalidad del lote a la localización de actividades urbanas, sin exigencia del uso residencial.
c.	En Zonas RDA y RDM ubicadas con frente a avenidas, se permitirán actividades urbanas en el primer piso de edificios multifamiliares, siempre y cuando éstos cuenten con ambientes especialmente especialmente diseñados para tal fin y tengan acceso independiente desde la calle.
d.	No se permitirá la localización de actividades urbanas en departamentos ubicados en edificios multifamiliares

Lima, Diciembre de 2005