

Aprueban reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas y Los Olivos y de una parte del distrito del Rímac, que son parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana

ORDENANZA N° 1015

(*) De conformidad con la Segunda Disposición Complementaria y Final de la Ordenanza N° 495-MDA, publicada el 24 febrero 2019, se dispone que los establecimientos a que se refiere el Art. 4 de la citada Ordenanza, cuyo funcionamiento se inicie con posterioridad a la vigencia de la citada norma, no podrán acogerse a sus beneficios, debiendo someterse a las disposiciones que correspondan a la zonificación y usos del suelo establecimientos en la presente Ordenanza. La vigencia de la citada Ordenanza es de seis (6) meses, computados desde el día siguiente de su publicación.

(*) De conformidad con el Artículo Tercero de la Ordenanza N° 2145, publicada el 20 diciembre 2018, se mantienen vigentes las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, aprobadas por la presente Ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo Tercero de la Ordenanza N° 2103, publicada el 03 junio 2018, se establece que el área de estudio constituida por las Pampas de Ancón y Piedras Gordas del distrito de Ancón, forma parte del Área de Tratamiento Normativo I, siendo de aplicación las Normas de Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana aprobada por la presente Ordenanza, vigente. En la misma área de estudio es de aplicación el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado por la Ordenanza N° 933-MML publicada el 05 de mayo de 2006, modificada por la presente Ordenanza.

(*) De conformidad con la Segunda Disposición Complementaria y Final de la Ordenanza N° 441-MDA, publicada el 02 junio 2017, se establece que los establecimientos a que se refiere el Art. 4 de la citada Ordenanza, cuyo funcionamiento se inicie con posterioridad a la vigencia de esta norma, no podrán acogerse a sus beneficios, debiendo someterse a las disposiciones que correspondan a la zonificación y usos del suelo establecimientos en la Ordenanza N° 933-MML y la presente Ordenanza. La referida Ordenanza tiene vigencia de seis (6) meses, computados desde el día siguiente de su publicación.

(*) De conformidad con el Numeral 2.1. del Artículo 2 de la Ordenanza N° 424-MDSMP, publicada el 21 diciembre 2016, se dispone que la citada ordenanza será de aplicación en la jurisdicción del distrito de San Martín de Porres, excepto en las zonas arqueológicas ubicadas en el distrito debidamente declaradas como tales por el Ministerio de Cultura, siendo aplicables en estos casos la normativa especial que regula la protección de las zonas arqueológicas, asimismo tampoco se aplicará en los predios localizados en áreas reservadas para el uso de vía pública, y que formen parte de la trama vial o en zonas de riesgo calificado por Defensa Civil, y los casos establecidos en la presente Ordenanza. La referida Ordenanza rige desde el día siguiente de su publicación hasta el 31 de marzo del 2017.

(*) De conformidad con la Tercera Disposición Final de la Ordenanza N° 1814, publicada el 27 septiembre 2014, se dispone que en todo lo que no se oponga a la citada Ordenanza rigen las disposiciones de la presente Ordenanza que aprueba el Reajuste de la Zonificación correspondiente al Área de Tratamiento Normativo I y deróguese toda otra norma y disposición que se oponga a la citada ordenanza.

CONCORDANCIAS(1)

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA;

POR CUANTO

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 19 de abril de 2007, los Dictámenes de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura N°s. 070-2006-MML-CMDUVN y 018-2007-MML-CMDUVN;

Aprobó la siguiente:

ORDENANZA

QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DE LOS DISTRITOS DE SAN MARTÍN DE PORRES, INDEPENDENCIA, COMAS, Y LOS OLIVOS Y DE UNA PARTE DEL DISTRITO DEL RÍMAC QUE SON PARTE DE LAS ÁREAS DE TRATAMIENTO NORMATIVO I Y II 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 San Martín de Porres, Independencia, Comas y un sector de los distritos de Los Olivos y Rímac, que son parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana y de un sector del distrito de Los Olivos que forma parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana. Este Plano de Zonificación no define límites distritales. (*)

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1127, publicada el 27 marzo 2008, se modifica la presente Ordenanza que aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Martín de Porres, de conformidad con las rectificaciones 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° 1170, publicada el 20 septiembre 2008, se modifica la presente Ordenanza que aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de San Martín de Porres, 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 Artículo Primero de la Ordenanza N° 1182, publicada el 23 octubre 2008, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Los Olivos, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ) del terreno cuya área es de 1,200.00 m² ubicado en la calle N° 1 Mz. L, Lote 17 de la Urbanización Santa Ana.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1187, publicada el 03 noviembre 2008, se modifica el Plano de Zonificación del distrito de San Martín de Porres (Plano N° 01 - Anexo N° 01) aprobado con la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ) al Lote 9 de la Mz. R de la Asociación de Vivienda Los Chasquis.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1253, publicada el 18 mayo 2009, se modifica el Plano de Zonificación correspondiente al Distrito de Independencia, Provincia y Departamento de Lima (Plano N° 01 - Anexo N° 01) aprobado con la presente Ordenanza, precisando la calificación de Zona de Recreación Pública (ZRP) a las cuatro secciones que conforman la Alameda de Los Incas, con frente a la Av. Túpac Amaru.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1283, publicada el 28 agosto 2009, se modifica el Plano de Zonificación correspondiente al distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima (Plano N° 01 - Anexo N° 01) aprobado con la presente

Ordenanza, rectificando la zonificación de Equipamiento Educativo (E1) al predio localizado en el Programa de Vivienda Mayorazgo de Naranjal I Etapa, Mz. F, en el frente comprendido entre la Calle A, Calle 2 y Calle 3, según el Plano de Lotización LM-01 aprobado por Resolución de Alcaldía N° 739-2003-AL/MDSMP.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1292, publicada el 18 septiembre 2009, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Los Olivos, Provincia y Departamento de Lima (Plano N° 01 - Anexo N° 01) aprobado con la presente Ordenanza, modificando el uso de Zona de Recreación Pública (ZRP) por el de Equipamiento Educativo (E1), al Lote 01 de la Manzana V de la Urbanización Santa Ana, según el Plano de Lotización aprobado con Resolución N° 093-91-MML/SMDU/DMDU de fecha 17 de julio del año 1991.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1300, publicada el 23 octubre 2009, se modifica el Plano de Zonificación del distrito de Comas, provincia y departamento de Lima (Plano N° 01 - Anexo N° 01) aprobado con la presente Ordenanza, modificando el uso de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Zona Residencial de Densidad Media (RDM), a los Lotes 1, 2, 3 y 4 de la Mz. H-1, Sector F de la urbanización Carabayllo, de acuerdo al proyecto de Habilitación Urbana aprobado con Resolución N° 781-99-MLM/AM-SMDU del 13 de noviembre de 1999.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1303, publicada el 30 octubre 2009, se modifica el Plano de Zonificación del distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima (Plano N° 01 - Anexo N° 01) aprobado con la presente Ordenanza, rectificando el uso de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Otros Usos (OU) del predio cuya área es de 1,200.00 m² ubicado entre los Jirones Eloy Reátegui y J.E. Vera Fernández de la Urbanización San Germán, desafectado del uso recreacional mediante Resolución de Alcaldía N° 445-MML de fecha 30 de marzo de 1990, para destinarlo a la construcción de un Templo para la Congregación de Padres San Columbano.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1310, publicada el 25 noviembre 2009, se rectifica el Plano de Zonificación del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima (Plano N° 01 - Anexo N° 01) aprobado por la presente Ordenanza, modificando el perímetro de la Zona Arqueológica de Garagay, calificada como Otros Usos (OU) y asignando la calificación Residencial de Densidad Media (RDM) a las áreas desafectadas, según Resolución Directoral Nacional N° 1012/INC de fecha 14 de julio del 2009 del Instituto Nacional de Cultura.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1345, publicada el 11 febrero 2010, se rectifica el Plano de Zonificación del Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima (Plano N° 01 - Anexo N° 01) aprobado con la presente Ordenanza, modificando el uso de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Otros Usos (OU) al Lote 1 y a Equipamiento Educativo (E1) al Lote 2, ambos de la Manzana P de la Urbanización Antares, localizados con frente al Jr. Manuel Clavero, según el Plano de Habilitación Urbana aprobado con Resolución de Alcaldía N° 374-96-MML/DMDU de fecha 04 de diciembre del año 1996.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1368, publicada el 16 abril 2010, se rectifica el Plano de Zonificación del Distrito de Los Olivos, Provincia y Departamento de Lima (Plano N° 01 - Anexo N° 01) aprobado con la presente Ordenanza, calificando como Equipamiento Educativo (E1) al Lote 1 de la Manzana D y como Otros Usos (OU) al Lote 2 de la Manzana D, correspondientes a los aportes reglamentarios para Educación y Otros Usos de la Habilitación Urbana de la Urbanización San Elías, según lo aprobado mediante Resolución N° 087-91-MML/SMDU/DMDU de fecha 26 de enero del año 1991 expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1370, publicada el 29 abril 2010, se modifica el Plano de Zonificación del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Industria Liviana (I2), para el predio ubicado en calle La Milla, Lote N° 15, manzana D de la urbanización La Milla, haciendo extensivo dicho cambio al resto de los lotes que conforman la manzana D, que suman un total de 11,705.05 m2.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1410, publicada el 01 agosto 2010, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito del Rímac, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Alta (RDA) a Comercio Vecinal (CV), para el predio ubicado en la Av. Antón Sánchez N° 201-203 esquina con la Calle Los Virreyes, de 5,975.47 m2 de área; y de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), a lotes ubicados con frente a la única cuadra de la Calle Los Virreyes, con excepción de los terrenos ocupados por las instalaciones de la Municipalidad Distrital del Rímac calificados como Otros Usos (OU), de la Urbanización El Manzano.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1475, publicada el 08 diciembre 2010, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de San Martín de Porres, aprobado por la presente Ordenanza, incorporando la base cartográfica actualizada con la calificación que le corresponde al sector de la Asociación de Propietarios Los Vencedores, de Residencial de Densidad Media (RDM) y a los lotes con frente a la Av. Bancharo Rossi, la calificación de Comercio Zonal (CZ), de conformidad con el gráfico que como Anexo forma parte integrante de la citada Ordenanza, el mismo que será publicado en la pág. Web de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1482, publicada el 22 diciembre 2010, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima aprobado por la presente Ordenanza, rectificando la calificación de Educación Superior Tecnológica (E2), para el predio cuya área es de 12,000.00 m2, ubicado en la Av. Universitaria s/n - Sub Parcela 1-B, Urbanización Santa Isolina.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1519, publicada el 21 abril 2011, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Comercio Zonal (CZ) a Residencial de Densidad Media (RDM), del terreno de 29,200.00 m2, constituido por la Parcela N° 10209 ubicado en el Ex Fundo Rústico San Rosa.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1546, publicada el 11 agosto 2011, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Los Olivos, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) y Educación Básica (E1) a Comercio Zonal (CZ), del predio ubicado en la Avda. Angélica Gamarra N° 1361 Sub Lote A1 o Sub parcela A1 Urb. Ex Fundo Chavarría del Valle Bocanegra en el Distrito de Los Olivos, Provincia y Departamento de Lima.

(*) De conformidad con el Artículo Único de la Ordenanza N° 1663, publicada el 06 marzo 2013, se declara desfavorable la petición realizada por Yuri Pavel Poma Pro-Expediente N° 86920-12; manteniendo la vigencia del Plano de Zonificación de los Usos del Suelo correspondiente al Distrito de Los Olivos, aprobado por la presente Ordenanza.

(*) De conformidad con el Numeral 1.1 del Artículo Primero de la Ordenanza N° 165, publicada el 06 marzo 2013, se modifica la calificación de Zona de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV) a todo el frente de las manzanas ubicadas en la Calle 3, desde la esquina de la Calle B hasta la Calle A colindante con la zonificación E2 y H2, de la Urbanización Santa Isolina, consolidando la ocupación comercial que se viene generando en

el sector. Incluir en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Distrito de Comas, la compatibilidad de uso para la actividad Mercado de Abastos en la calificación de Comercio Vecinal (CV).

(*) De conformidad con el Numeral 1.2 del Artículo Primero de la Ordenanza N° 165, publicada el 06 marzo 2013, se modifica la calificación de Comercio Zonal (CZ) a Hospital General (H3) al sector comprendido entre la Av. Túpac Amaru, Pasaje 2, Pasaje 10, Calle Teniente Máximo García y el Pasaje 9 del Asentamiento Humano Carmen Bajo, con la finalidad de desarrollar el equipamiento de salud que brindara servicio de los distritos Lima Norte.

(*) De conformidad con el Numeral 1.3 del Artículo Primero de la Ordenanza N° 165, publicada el 06 marzo 2013, se modifica la calificación de Zona de Recreación Pública (ZRP), Residencial Densidad Media (RDM) y Comercio Vecinal (CV) a Zona de Habilitación Recreacional (ZHR), del sector ubicado entre las calles La Taza, Las Huacas y la Av. Condorcanqui (Izasiga) de la Lotización Chacra Cerro-Comas, para el desarrollo de infraestructura de carácter recreacional en un área de 33,210.00 m2 indicándose que el sector presenta buena accesibilidad a través de vías metropolitanas. Disponer que en el proceso de Habilitación Urbana correspondiente, el propietario del predio deberá respetar la sección vial normativa establecida para las Avenidas San Carlos y Condorcanqui (Izasiga), de conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano aprobado por Ordenanza N° 341-MML.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1675, publicada el 17 marzo 2013, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, tal como se detalla en la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1695, publicada el 13 abril 2013, se dispone la modificación del Plano de Zonificación del Distrito del Rímac, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Comercio Vecinal (CV) a Comercio Zonal (CZ) del predio cuya área es de 5,975.47 m2, ubicado en la Av. Antón Sánchez esquina con los Virreyes, Urb. El Manzano.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1841, publicada el 19 diciembre 2014, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de San Martín de Porres, 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° 1846, publicada el 22 diciembre 2014, se dispone la modificación del Plano de Zonificación del Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV) para el predio ubicado en la Av. Andrés Avelino Cáceres Mz. K1 Lts. 4, 4A, 5, 6, 7, 28 y 29, Asentamiento Humano Collique - Segundo Sector o Zona II, distrito de Comas; haciendo extensivo dicho cambio a todo el frente de la manzana K1 que da hacia la Av. Andrés Avelino Cáceres.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1937, publicada el 24 febrero 2016, 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 Distrito de Comas, aprobado por la presente Ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1948, publicada el 28 abril 2016, se aprueba la modificación del Plano de Zonificación del distrito del Rímac, 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° 2052, publicada el 09 agosto 2017, se declara desfavorable la petición de cambio de zonificación, que a continuación se indica; manteniendo la vigencia del plano de zonificación de los usos del suelo correspondiente al distrito de Independencia, aprobado por la presente Ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 2089, publicada el 23 mayo 2018, se declara desfavorable la petición de cambio de zonificación del distrito de San Martín de Porres, que se indica en el citado artículo.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 2100, publicada el 30 mayo 2018, se rectifica el Plano de Zonificación del distrito de El Rímac, aprobado por la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Centro de Salud (H2), para el predio ubicado en el Asentamiento Humano Tarma Chico Mz. 8 Lote 22, distrito de El Rímac, provincia y departamento de Lima, conforme al gráfico del Anexo N° 01 de la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 2127, publicada el 19 noviembre 2018, se rectifica el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Martín de Porres, aprobado por la presente Ordenanza, precisando la calificación de Zona de Recreación Pública para el predio ubicado con frente a las Calles San Bernardo y San Alejandro, Urbanización Santa Luisa, Primera Etapa, en el distrito de Comas, (antes San Martín de Porras), provincia y departamento de Lima, conforme al gráfico que como Anexo 1, forma parte integrante de la citada ordenanza.

Artículo 2.- Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo

Aprobar las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, las que se señalan en: Cuadro N° 01: Resumen de Zonificación Residencial (Anexo N° 02); Cuadro N° 02: Resumen de Zonificación Comercial (Anexo N° 03); y el Cuadro N° 03: Resumen de Zonificación Industrial (Anexo N° 04).

Aprobar la Normas Generales de Zonificación para el Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana contenidas en: Cuadro N° 04: Resumen de Zonificación Residencial (Anexo N° 05); Cuadro N° 05: Resumen de Zonificación Comercial (Anexo N° 06) y el Cuadro N° 06: Resumen de Zonificación Industrial (Anexo N° 07).

Aprobar las Especificaciones Normativas de la Zonificación, que como Anexo N° 08, forma parte de la presente Ordenanza y que serán de aplicación en el ámbito señalado en el Artículo Primero.

Artículo 3.- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas

Aprobar el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana, que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 09. Para el Área de Tratamiento Normativo I será de aplicación el Índice de Usos para al Ubicación de Actividades Urbanas aprobado en la Ordenanza N° 933-MML, publicada el 05 de mayo del 2006.

CONCORDANCIAS: Ordenanza N° 277-MDSMP, Art. 7, Tercer Párrafo y Art. 14, inc. b)

Artículo 4.- Modificación del Índice de Usos del Área de Tratamiento Normativo I

Precisar que en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, aprobado por Ordenanza N° 933-MML, la actividad del rubro 15.1-1-01 Actividades de Matanza - Camales, referida a animales menores (aves, conejos, cuyes), podrá tener ubicación Conforme en Zonas Industriales Industria Elemental y Complementaria (I1), Industria Liviana (I2) y Gran Industria (I3), siempre y cuando cumplan con los requerimientos establecidos en el Decreto Supremo N° 019-2003-AG, que aprueba el Reglamento Sanitario para el Acopio y Beneficio de Aves para Consumo.

Modificar la Clave y Notas del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado por Ordenanza N° 933-MML, publicada el 05 de Mayo del 2006, según se indica en el Cuadro N° 07 que como Anexo N° 10 forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 5.- 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, Áreas Verdes Locales, Equipamiento Comunal a nivel de Barrio y los Aportes que se transfieren con las Habilitaciones Urbanas, son compatibles con las Zonas Residenciales y Comerciales y por tanto, no tienen 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 6.- Compatibilidad de Uso de los Aportes del Reglamento Nacional de Edificaciones

Los aportes para Recreación Pública y Servicios Públicos Complementarios transferidos a la Municipalidad Distrital correspondiente, que resultan del proceso de habilitación urbana de los predios, así como los provenientes del proceso de saneamiento físico legal, mantienen el uso para el que fueron aportados, el que prevalece sobre la calificación que se indique en el plano de Zonificación que se aprueba por la presente Ordenanza.

Artículo 7.- Programa de Adecuación y Manejo Ambiental en Zonas Industriales

Establecer que, para salvaguardar posibles 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 8.- Locales Comunales construidos en Zonas de Recreación Pública

Establecer que los Centros de Educación Inicial, Locales Comunales, Centros de Culto Religioso y otros Equipamientos Comunales localizados en Zonas de Recreación Pública (ZRP), existentes, reconocidos y titulados por COFOPRI, debido a su dimensión, no requieren calificación específica en el Plano de Zonificación que se aprueba por la presente Ordenanza. Sin embargo, a partir de la publicación de la presente Ordenanza, las Zonas de Recreación Pública (ZRP) se declaran intangibles y reservadas exclusivamente para el uso recreacional para el cual fueron creadas, responsabilizándose a la Municipalidad Distrital respectiva, de su habilitación como área verde y/o deportiva.

CONCORDANCIAS: Ordenanza N° 0190-2009-MDI (Crean procedimientos de visación de planos para la elaboración de proyectos de servicios básicos y constancia de posesión para fines de ejecución de proyectos de servicios básicos públicos en el Esquema Unificada, Independencia y Ermitaño)

Artículo 9.- Zona de Protección y Tratamiento Paisajista

Prohibir la ocupación de áreas de pendiente pronunciada (laderas de cerro) calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como de áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

CONCORDANCIAS: Ordenanza N° 0190-2009-MDI (Crean procedimientos de visación de planos para la elaboración de proyectos de servicios básicos y constancia de posesión para fines de ejecución de proyectos de servicios básicos públicos en el Esquema Unificada, Independencia y Ermitaño)

Artículo 10.- Ocupación de Laderas

Establecer que la ocupación y edificación de terrenos localizados en pendientes pronunciadas (laderas de cerro), calificados con uso Residencial de Densidad Media (RDM), deberá contar necesariamente con la aprobación del Instituto Nacional de Defensa Civil - INDECI.

CONCORDANCIAS: Ordenanza N° 0190-2009-MDI (Crean procedimientos de visación de planos para la elaboración de proyectos de servicios básicos y constancia de posesión para fines de ejecución de proyectos de servicios básicos públicos en el Esquema Unificada, Independencia y Ermitaño)

Artículo 11.- Zona de Reglamentación Especial del Sector del Ex fundo Chacra Cerro Alto

Establecer como Zona de Reglamentación Especial (ZRE-1), el Sector del ex fundo Chacra Cerro Alto, delimitado por la Carretera Canta - Callao (Chillón - Trapiche), la Avenida San Juan, el Río Chillón y el límite distrital con Carabaylo, en el cual la Municipalidad Distrital de Comas, en coordinación con las Juntas Vecinales del Sector y los propietarios de predios, deberá formular un Planeamiento Integral que defina la localización de equipamientos urbanos y precise y señale los trazos de las vías locales y las vías metropolitanas, en concordancia con la estructura de propiedad del suelo y la configuración vial actual. Deberá considerarse asimismo, la faja marginal del río Chillón delimitada por el Ministerio de Agricultura, la cual se calificará como Zona de Recreación Pública. Dicha propuesta, con la opinión favorable de la Municipalidad de Comas y del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

Artículo 12.- Zona de Reglamentación Especial del Sector del Ex Fundo Chacra Cerro Bajo

Establecer como Zona de Reglamentación Especial (ZRE-2) el sector del ex fundo Chacra Cerro Bajo, delimitado por la Carretera Canta - Callao (Chillón - Trapiche), la Avenida Gerardo Unger, el Río Chillón y la Avenida San Juan, en el cual la Municipalidad Distrital de Comas, en coordinación con las Juntas Vecinales del Sector y los propietarios de predios, deberán formular un Planeamiento Integral que defina la vocación funcional del área, los mecanismos de gestión, los usos del suelo y el trazo de las vías locales y las vías metropolitanas. Deberá considerarse asimismo, la faja marginal del río Chillón delimitada por el Ministerio de Agricultura, la cual se calificará como Zona de Recreación Pública. Dicha propuesta, con la opinión favorable de la Municipalidad de Comas y del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

Artículo 13.- Zona de Reglamentación Especial del Sector de la Escuela de Aviación Civil del Perú (Collique)

Establecer que en el área actualmente ocupada por la Escuela de Aviación Civil del Perú - Aeródromo de Collique (ZRE-3) y sus parcelas vecinas inmediatas, se deberá formular un Planeamiento General de Zonificación y Vías, en la oportunidad que deje de operar como Aeródromo y sus propietarios decidan cambiar de uso. Dicha propuesta formulada por los interesados, podrá considerar la acumulación de las áreas verdes obligatorias en un Gran Parque Central, en cuyo perímetro sea posible habilitar Lotes aptos para edificaciones residenciales de densidad alta. El nuevo Planeamiento Integral, con la opinión favorable de la Municipalidad de Comas y del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentado a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

Artículo 14.- Sector de Usos Mixtos de Lima Norte.-

Declarar que el área comprendida entre la Av. Tomás Valle, Carretera Panamericana Norte, la Av. Canta Callao y la Av. Gerardo Unger - Túpac Amaru, es un área conforme para usos diversificados y de amplia compatibilidad, por estar actualmente ocupada por instalaciones industriales, locales comerciales y urbanizaciones residenciales.

Las industrias instaladas y operando en zonas industriales vigentes, en todos los casos, mantendrán los niveles operativos otorgados en sus Licencias de Funcionamiento.

Estos sectores industriales pueden aceptar la localización de nuevas actividades comerciales y de servicios, sin necesidad de tramitar cambios específicos de zonificación, a condición que la nueva actividad a instalarse garantice en su proyecto de Habilitación Urbana o de Edificación que presenten ante la Municipalidad Distrital respectiva, las condiciones adecuadas de aislamiento, calidad ambiental y seguridad física. En dichos casos, es obligatoria la presentación de Estudios de Impacto Ambiental y de Impacto Vial.

“Artículo 15.- Zona de Reglamentación Especial ZRE-4 sobre la Av. Gerardo Unger.

Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE-4 la ocupación urbana comprendida entre la Av. Gerardo Unger (Metropolitana) y la Av. Francisco Bolognesi (Industrial) desde la Av. Universitaria hasta la intersección con la Av. Collique, en el cual el Instituto Metropolitano de Planificación en coordinación con las Municipalidades Distritales correspondientes, deberán realizar los estudios que permitan definir los usos del suelo y su normativa, las acciones de renovación urbana de ser el caso, así como las acciones orientadas a la protección del derecho de vía de las avenidas antes mencionadas. La propuesta, con la opinión favorable de la Municipalidad Distrital correspondiente, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación mediante Ordenanza Metropolitana” (*)

(*) Artículo incorporado por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1313, publicada el 25 noviembre 2009.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación de los Distritos y áreas cuya zonificación se aprueba 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 90 días calendario, la Municipalidad Distrital de Comas formule y presente a la Municipalidad Metropolitana de Lima la propuesta del Planeamiento Integral del Sector de Chacra Cerro Alto, el que deberá ser aprobado por Ordenanza Metropolitana.

Tercera

Dispóngase que en un plazo de 180 días calendario, la Municipalidad Distrital de Comas formule y presente a la Municipalidad Metropolitana de Lima, la propuesta del Planeamiento Integral del Sector de Chacra Cerro Bajo, el que deberá ser aprobado por Ordenanza Metropolitana.

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 las Municipalidades Distritales de San Martín de Porres, Independencia, Comas, Los Olivos y Rímac, pudiendo ser reajustados en lo pertinente.

Durante dicho periodo, 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 las Municipalidades Distritales de San Martín de Porres, Independencia, Comas, Los Olivos y Rímac, cuando corresponda y de interés metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual deberán cumplirse el siguiente proceso:

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

2 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.

3 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.

4 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.

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

6 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. (*)

(*) De conformidad con la Primera Disposición Final de la Ordenanza N° 2145, publicada el 20 diciembre 2018, se dispone que durante el periodo indicado en la citada disposición, se suspenden los Cambios de Zonificación, salvo que las solicitudes se califiquen de Interés Local por el Concejo Distrital del Rímac o de Interés Metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima; para lo cual, se seguirá el proceso que se establece en la presente Disposición.

CONCORDANCIAS: *Ordenanza N° 279-CDLO, Art. Primero*

Tercera

Dispóngase que en los distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas, Los Olivos y en un sector del distrito del Rímac, no son de aplicación el Artículo 34.2 de la Ordenanza N° 620-MML publicada el 04 de abril del 2004 y el Artículo Primero de la Ordenanza N° 738-MML publicada el 18 de diciembre del 2004.

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. Sin embargo, teniéndose en cuenta el objeto social del Servicio de Parques de Lima SERPAR LIMA, del Fondo Municipal de Renovación Urbana - FOMUR y del 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 de Lima para que, cuando se produzcan las transferencias de dichos aportes, a éstos se les otorgue los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que corresponden a la zonificación del entorno inmediato.

Quinta

Dispóngase, que todos los Órganos ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de la Municipalidades Distritales de San Martín de Porres, Independencia, Comas, Los Olivos y Rímac, 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.

Lima, 20 de abril de 2007

LUIS CASTAÑEDA LOSSIO
Alcalde de Lima

Notas finales

1 (Ventana-emergente - Popup)

CONCORDANCIAS A LA ORDENANZA N° 1015

[Ordenanza N° 1025, Art. 2](#)

[Ordenanza N° 1018, Art. 2](#)

[Ordenanza N° 1081, Art. 2](#)

[Ordenanza N° 1082, Art. 2](#)

[Ordenanza N° 1084, Art. 2](#)

[Ordenanza N° 1085, Art. 2](#)

[Ordenanza N° 1086, Art. 2](#)

[Ordenanza N° 1099, Art. 2](#)

[Ordenanza N° 1105, Art. 2](#)

[Ordenanza N° 1144, Art. 2, Art. 3](#)

[Ordenanza N° 233-MDA](#)

[Ordenanza N° 1369, Art. 3](#)

[Ordenanza N° 337-MPL](#)

[Ordenanza N° 1376, Art. Primero](#)

[Ordenanza N° 248-MDA, Art. 7](#)

[Ordenanza N° 1415, Art. Primero](#)

[Ordenanza N° 1434, Art. Único](#)

[Ordenanza N° 259-MDA, Art. Tercero](#)

[Ordenanza N° 268-MDA, Art. Tercero \(Regulan el Procedimiento para la Licencia, Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica de regularización de edificaciones existentes en el distrito\)](#)

[Ordenanza N° 383-MPL \(Precisan aspectos edificatorios en diversos predios ubicados en la Urbanización San Bernardo del distrito\)](#)

[Ordenanza N° 364-MDC \(Aprueban la Regularización del Otorgamiento de licencia de Funcionamiento Temporal en la Zona de Reglamentación Especial \(ZRE\)\)](#)

[Ordenanza N° 296-MDA, 2DCF \(Otorgan Beneficio de Formalización con el otorgamiento de Licencia de Funcionamiento para los Centros de Educación Básica y Comercios Locales en el distrito de Ate\)](#)

[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° 437-MC \(Aprueban Ordenanza que Declara Áreas Intangibles, de Protección y Conservación Ambiental y Turismo, las Laderas de los Cerros de las Urbanizaciones y Centros Poblados de Comas\)](#)

[Ordenanza N° 449-MPL \(Ordenanza que aprueba las alturas de las edificaciones en los predios ubicados con frente a los parques del distrito de Pueblo Libre\)](#)

[Ordenanza N° 297-MDSM \(Ordenanza Reglamentaria sobre construcción y uso temporal de edificaciones en retiro\)](#)

[Ordenanza N° 349-2016-MDI \(Ordenanza de reducción de multa y tolerancia en los parámetros urbanísticos para el procedimiento de regularización de Licencia de Edificación\)](#)

[D.A.N° 005-2016-MDI \(Declaran de interés prioritario la creación del Parque Forestal Ecoturístico Sostenible "Boca de Sapo"\)](#)

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

[Ordenanza N° 493-CDLO \(Ordenanza que facilita el otorgamiento de la Licencia de Funcionamiento en distintas zonas del distrito de Los Olivos\)](#)

[Ordenanza N° 476-2019-MDSMP \(Ordenanza que regula el programa de regularización de las edificaciones ejecutadas sin licencia municipal en el distrito\)](#)

[Ordenanza N° 271-MDSL-C \(Ordenanza que declara de interés local y necesidad pública la actualización y reajustes de zonificación de áreas urbanas de uso mixto del distrito de San Luis\)](#)

ANEXO N° 2
CUADRO N° 01 RESUMEN DE ZONIFICACION RESIDENCIAL
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	ALTURA DE EDIFICACION MÁXIMA (pisos)	AREA LIBRE MÍNIMA	ESTACIONAMIENTO
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar	90	6	3	30%	1 cada viv
	Multifamiliar	120	6	3 - 4(1)	30%	1 cada 2 viv
	Multifamiliar	150	8	4 - 5(1)	35%	1 cada 2 viv
	Conjunto Residencial	800	20	6	50%	1 cada 2 viv
Vivienda Taller VT	Unifamiliar y Multifamiliar	180	8	3	35%	1 cada viv o 50 m2 de Taller
Residencial de Densidad Alta RDA	Multifamiliar	200	10	7	40%	1 cada 2 viv
	Conjunto Residencial	1600	35	8	60%	1 cada 2 viv

(1) Frente a parques y avenidas con un ancho igual o mayor a 20 mts.

Notas:

- a. En áreas de asentamientos humanos ubicados en terrenos de pendiente pronunciada sólo se permitirá uso Residencial Unifamiliar y Bifamiliar y una altura máxima de 3 pisos.
- b. 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.
- c. En las zonas RDM se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90 m2
- d. 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 (independientes del uso residencial), 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.
- e. En las zonas residenciales RDM se permitirá en primer piso el uso complementario de comercio a pequeña escala y talleres artesanales hasta un área máxima equivalente al 35% del área del lote, según lo señalado en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

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

**ANEXO N° 03
CUADRO N° 02 RESUMEN DE ZONIFICACION COMERCIAL
AREA DE TRATAMIENTO I**

	ZONA	ALTURA EDIFICACIÓN	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE (2)	TAMAÑO DE LOTE	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO (3)
CM	Comercio Metropolitano	1.5 (a+r)	RDA	Existente o Según Proyecto	No exigible para uso comercial Los pisos destinados a viv. dejarán el área libre que se requiere el uso residencial compatible	1 cada 50 m2 (4)
CZ	Comercio Zonal	7 pisos (1) 5 pisos	RDA RDM	Existente Según Proyecto		1 cada 50 m2 (4)
CV	Comercio Vecinal	5 pisos	RDM	Existente o Según Proyecto		1 cada 50 m2 (4)

- (1) Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes ubicados frente a Parques y Avenidas con anchos mayores de 20 m2.
- (2) Se permitirá utilizar hasta el 100% del área de los lotes comerciales para uso residencial
- (3) El requerimiento de estacionamiento de usos especiales se regirá por lo señalado en el Reglamento de Zonificación vigente (IV.1.8.2)
- (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° 04
CUADRO N° 03 RESUMEN DE ZONIFICACION INDUSTRIAL
AREA DE TRATAMIENTO I**

	ZONA	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACIÓN	AREA LIBRE	% USOS INDUSTRIALES
I4	Industria Pesada Básica	según proy	según proy	según proyecto y según entorno	Según actividades	según proyecto
I3	Gran Industria	2500 m2	30 m	según proyecto y		hasta 20% de I2

Sistema Peruano de Información Jurídica

				según entorno	- específicas y consideraciones ambientales	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

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

ANEXO N°05
CUADRO N° 04 RESUMEN DE ZONIFICACION RESIDENCIAL
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (m)	ALTURA DE EDIFICACION MÁXIMA (pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO MINIMO
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar	200	10	3	30%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	200	10	4	35%	
Residencial de Densidad Media RDM	Multifamiliar	120	6	3	30%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	120	6	3	30%	
	Multifamiliar	150	8	4	35%	
	Multifamiliar	200	10	5	35%	
	Multifamiliar	300	10	6	35%	
	Conjunto Residencial	1600	20	8	40%	
Vivienda-Taller VT	Unifamiliar y Multifamiliar	180	8	3 (2)	35%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	300	10	8	35%	
Residencial de Densidad Alta	Multifamiliar	450	10	1.5 (a+r) (3)	40%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	450	10	1.5 (a+r) (3)	40%	
	Conjunto Residencial	2500	25	1.5 (a+r)	50%	

(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

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. La calificación Vivienda Taller (VT) se aplicará a aquellas áreas actualmente calificadas como I1-R4. Esta calificación permite el uso mixto de Vivienda (120 m² - 180 m²) y/o de Talleres (150 m² - 180 m²), según el Índice de Usos y los 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. (*)

(*) Normas de zonificación sustituidas por el Artículo 3 de la Ordenanza N° 1076, publicada el 08 octubre 2007, cuyo texto es el siguiente:

"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 RDB	Unifamiliar	200	10	3	30%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	200	10	4 5 (1)	35%	
Residencial de Densidad Media	Unifamiliar	120	6	3	30%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	120	6	3	30%	
	Multifamiliar	150	8	4 5 (1)	35%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	200	10	5	35%	1 cada 1.5 viv

Sistema Peruano de Información Jurídica

RDM				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. "

ANEXO N° 06
CUADRO N° 05 RESUMEN DE ZONIFICACION COMERCIAL
AREA DE TRATAMIENTO II

ZONA	ALTURA	USO RESIDENCIAL	TAMAÑO	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO
-------------	---------------	------------------------	---------------	-------------------	------------------------

9/07/2019 12:38:22

Actualizado al: 27/05/2019

Sistema Peruano de Información Jurídica

		EDIFICACIÓN	COMPATIBLE	DE LOTE		(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 dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial	1 cada 50 m2 (4)
CV	Comercio Vecinal	5 pisos (1)	RDM	Existente o Según Proyecto	compatible	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, si se combina con el uso 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.

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

(*) Normas de zonificación sustituidas por el Artículo 3 de la Ordenanza N° 1076, publicada el 08 octubre 2007, cuyo texto es el siguiente:

"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	cada 50 m2 (4)
CV	Comercio Vecinal	5 pisos (1)	RDM	Existente o	compatible	1 cada 50 m2

9/07/2019 12:38:22

Actualizado al: 27/05/2019

- (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° 07
CUADRO N° 06 RESUMEN DE ZONIFICACION INDUSTRIAL
AREA DE TRATAMIENTO II**

ZONA		LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACIÓN	AREA LIBRE	% USOS INDUSTRIALES
I3	Gran Industria	2500 m ²	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 m ²	20 m	según proyecto y según entorno		hasta 20% de I1
I1	Industria Elemental	300 m ²	10 m	según proyecto y según entorno		según proyecto

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

ANEXO N° 08

**ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION
CORRESPONDIENTE A LOS DISTRITOS DE SAN MARTÍN DE PORRES,
INDEPENDENCIA, COMAS, LOS OLIVOS Y PARTE DEL DISTRITO DEL RIMAC
QUE FORMAN PARTE DE LAS AREAS DE TRATAMIENTO NORMATIVO I Y II
DE LIMA METROPOLITANA**

**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** 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.

USOS UN ESTACIONAMIENTO POR CADA

Supermercados	100 m2 de área de venta
Tiendas de Autoservicio	100 m2 de área de venta
Mercados	35 puestos
Cines, teatros y locales de Espectáculos	30 butacas
Locales Culturales, Clubes Instituciones y Similares	100 m2 de área Techada
Locales de Culto	50 m2 de área de culto
Locales Deportivos	100 espectadores
Coliseos	60 espectadores

**B. RELACIONADAS CON LAS COMPATIBILIDADES DE
USO:**

- B.1** Los predios zonificados con Uso Educativo (E1), serán

compatibles con el uso del entorno, sin requerir de Cambio Específico de Zonificación, cuando concluyan sus actividades educativas.

- B.2** En las Zonas Residenciales de Densidad Media (RDM), del Área de Tratamiento Normativo I, se permitirá en primer piso el uso complementario de Comercio a pequeña escala y Talleres Artesanales, hasta un área máxima igual al 35% del área del lote y con las actividades compatibles señaladas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.
- B3.** En las Zonas Industriales hasta Industria Liviana (I-2), del área delimitada por las Avenidas Túpac Amaru, Tomás Valle, Naranjal y Panamericana Norte, señaladas en el Plano de Zonificación que se aprueba en la presente Ordenanza, podrán localizarse además de las indicadas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, las actividades comerciales siguientes: Centros Comerciales, Galerías Comerciales, Galerías Artesanales, Centros Feriales y otros compatibles, aplicando para tal efecto los parámetros urbanísticos del uso comercial. Las actividades comerciales que se instalen y que colinden con un uso industrial; deberán dejar retiros laterales y posteriores no menor de 5ml., sin ocupación y arborizadas, como zonas de aislamiento y seguridad. Así mismo, las industrias instaladas, deberán cumplir con la presentación, aprobación e implementación del PAMA al organismo competente.
- B4.** Las Industrias existentes, localizadas en Uso Conforme y que cuentan con Licencia de Funcionamiento, pero que en el Plano de Zonificación que se aprueba en la presente Ordenanza, son calificadas con un uso distinto, podrán mantener su vigencia de uso. Esas industrias deberán contar con un Programa de Adecuación y Manejo Ambiental (PAMA) aprobado por la autoridad competente.
- B5.** En la Zona de Habilitación Recreacional - ZHR localizada en el área del ex fundo Chuquitanta se permitirá la localización de viveros, restaurantes campestres, cementerios ecológicos, áreas deforestación productiva, jardines botánicos, zoológicos, cultivos de flores, clubes, campos deportivos, academias deportivas, centro de recreación y otros compatibles. No se permitirá el uso industrial, agroindustrial ni cualquier actividad que atente contra la calidad del medio ambiente.

“B.6 En el sector comprendido entre la Av. Arenales, Jr. Domingo Cueto, Jr. Francisco Zela y Av. Canevaro del distrito de Lince, las áreas calificadas como Residencial de Densidad Media RDM, en Edificaciones existentes, se admitirá la compatibilidad de uso con la actividad de Notarios y Escribanos”(*)

(*) Extremo incorporado por el Artículo Segundo de la Ordenanza N° 1686, publicada el 08 abril 2013.

ANEXO N° 09

**CLAVE Y NOTAS DEL INDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN
DE ACTIVIDADES URBANAS**

AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II

CLAVES	
<input checked="" type="checkbox"/>	Ubicación Conforme
<input type="checkbox"/>	Frente a Vías Expresas, Arteriales, Colectoras o Avenidas.
<input type="checkbox"/>	Actividad a desarrollarse a nivel artesanal y con un máximo de 3 personas ocupadas
<input type="checkbox"/>	Actividades restringidas sólo para oficinas comerciales y administrativas, no se permiten la venta ni almacenamiento de mercaderías.
<input type="checkbox"/>	Actividades que requieren estudio específico para definir su localización

NOTAS COMPLEMENTARIAS	
a.	Las actividades urbanas señaladas como compatibles en el Índice de Usos en Zonas Residenciales RDA y RDM, deberán desarrollarse como complemento de la actividad residencial, ocupando un área máxima de 35% del área de lote.
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 señaladas en el Índice de Usos, sin exigencia del uso residencial.
c.	En Zonas RDA y RDM ubicadas con frente a avenidas, se permitirá en el primer piso de edificios multifamiliares, la localización de actividades urbanas señaladas en el Índice de Usos, siempre y cuando éstos cuenten con ambientes 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.
e.	Las Municipalidades Distritales deberán definir las condiciones específicas de funcionamiento de las actividades urbanas como son: requerimientos de estacionamiento, horarios de funcionamiento, parámetros máximos de ruidos, condiciones de seguridad física, características y acabados mínimos de las instalaciones u otras que se consideren necesarias. (niveles operacionales y estándares de calidad)

ANEXO Nº 10

**CUADRO Nº 07: CLAVE Y NOTAS DEL INDICE DE USOS PARA
LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS**

AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I

CLAVES

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ubicación Conforme |
| <input type="checkbox"/> | Frente a Vías Expresas, Arteriales, Colectoras o Avenidas. |
| <input type="checkbox"/> | Actividad a desarrollarse a nivel artesanal y con un máximo de 3 personas ocupadas |
| <input type="checkbox"/> | Actividades restringidas sólo para oficinas comerciales y administrativas, no se permiten la venta ni almacenamiento de mercaderías. |
| <input type="checkbox"/> | Actividades que requieren estudio específico para definir su localización |

NOTAS COMPLEMENTARIAS

- a. En Zonas Residenciales RDA y RDM, las actividades urbanas señaladas como compatibles en el Índice de Usos, deberán desarrollarse como complemento de la actividad residencial, ocupando un área máxima de 35% del área de lote
- 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 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.
- e. Las Municipalidades Distritales deberán definir las condiciones específicas de funcionamiento de las actividades urbanas como son: requerimientos de estacionamiento, horarios de funcionamiento, parámetros máximos de ruidos, condiciones de seguridad física, características y acabados mínimos de las instalaciones u otras que se consideren necesarias.

Enlace Web: Anexo N° 09 PDF.