



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDÍA

ORDENANZA N° 1082

EL TENIENTE ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA; ENCARGADO DE LA ALCALDIA  
POR CUANTO  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 11 de octubre de 2007, el Dictamen N° 11-2-2007-MML-CMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura en;

Aprobó la siguiente:

#### ORDENANZA

**QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LOS DISTRITOS DE LA VICTORIA Y SAN LUIS, QUE SON PARTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO 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 La Victoria y San Luis, que forman parte del Area de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana. Este Plano de Zonificación no define límites distritales y será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima, [www.munlima.gob.pe](http://www.munlima.gob.pe).

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

Aprobar las Especificaciones Normativas de la Zonificación, que como Anexo N° 02, forman parte de la presente Ordenanza y que serán de aplicación en el ámbito señalado en el Artículo Primero.

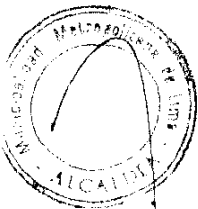
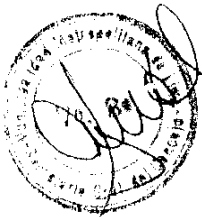
Establecer que en el territorio correspondiente a los Distritos de La Victoria y San Luis serán de aplicación las Normas de Zonificación aprobadas mediante Ordenanza N° 1015-MML, publicada el 14 de mayo de 2007 complementadas mediante Ordenanza N° 1076 publicada el 8 de octubre de 2007.

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

Establecer que en el ámbito de la presente Ordenanza, es de aplicación el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas correspondiente al Area de Tratamiento Normativo II aprobado por Ordenanza N° 1015-MML del 14 de mayo de 2007.

**Artículo 4°.- 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 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.





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

ALCALDIA

**Artículo 5º.- Compatibilidad de Uso de los Aportes del Reglamento Nacional de Edificaciones.**

Los aportes para Recreación Pública y Servicios Públicos Complementarios resultantes 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 6º.- 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 llevando adelante el monitoreo que corresponda.

**Artículo 7º.- Locales Comunes construidos en Zonas de Recreación Pública.**

Establecer que los Centros de Educación Inicial, Locales Comunes, Centros de Culto Religioso y otros Equipamientos Comunes 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. 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, encargándose a la Municipalidad Distrital respectiva, de su habilitación como área verde y/o deportiva.

**Artículo 8º.- Zona de Mercados Mayoristas**

Establecer como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) el área comprendida entre la Av. Aviación, Av. Bauzate y Meza, Av. San Pablo y Av. Hipólito Unanue conformada por el Mercado Mayorista N° 1 (La Parada) y el Mercado Minorista, así como el área comprendida entre las Avenidas Nicolás Arriola y Pablo Patrón correspondiente al Mercado Mayorista N° 2 en las cuales se deberán ejecutar acciones de Renovación Urbana sobre la base de la reutilización de los terrenos que resulten vacantes de la reubicación de los mercados señalados.

La Municipalidad Metropolitana de Lima en coordinación con la Municipalidad Distrital de La Victoria deberán efectuar las acciones pertinentes para definir los usos del suelo y la vialidad en función del objetivo que se determine para los terrenos señalados.

**DISPOSICION TRANSITORIA****ÚNICA.-**

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

**DISPOSICIONES FINALES****PRIMERA.-**

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





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDIA

Excepcionalmente y a pedido de la Municipalidad Distrital, se podrán realizar modificaciones al Índice de Usos, a partir de 180 días calendario de su aplicación.

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 la Municipalidad Distrital correspondiente o de interés metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual deberán cumplirse el siguiente proceso:

- 1º Los interesados presentarán sus iniciativas a las Municipalidades Distritales respectivas.
- 2º La Municipalidad Distrital respectiva, evaluando técnicamente el comportamiento de la Zonificación en el área urbana y tomando en cuenta la opinión de los vecinos directamente afectados (ubicados en ambos frentes de la vía en donde se localiza la zona materia del cambio y, opcionalmente, en el predio posterior y en las manzanas circundantes), estudiará la factibilidad del Cambio Específico de Zonificación. El órgano competente de la Municipalidad Distrital respectiva formulará el Informe Técnico correspondiente.
- 3º La Municipalidad Distrital respectiva, mediante Acuerdo de Concejo declarará de Interés Local la propuesta de Cambio Específico de Zonificación, elevándolo a la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- 4º La Municipalidad Metropolitana de Lima, evaluará la propuesta y emitirá opinión técnica a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, del Instituto Metropolitano de Planificación y, de ser el caso, de otros órganos especializados en la materia.
- 5º El Concejo Metropolitano de Lima, de considerarlo conveniente, aprobará el Cambio Específico de Zonificación mediante Ordenanza.
- 6º En el caso de una propuesta de Cambio Específico de importancia metropolitana, que se caracterice por constituir un planteamiento que tenga efectos de orden vial, ambiental, operacional o de densidad residencial, que impacten a un sector urbano mayor que el estrictamente vecinal, la Municipalidad Distrital respectiva emitirá opinión sobre el pedido y lo elevará a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su decisión.

TERCERA.-

Dispóngase que en los distritos de La Victoria y San Luis no son de aplicación el Artículo 34.2 de la Ordenanza N° 620-MML y el Artículo Primero de la Ordenanza N° 738-MML.

CUARTA.-

Ratifíquese que los Aportes resultantes de los procesos de las Habilitaciones Urbanas, son inalienables, inembargables e imprescriptibles y, en ningún caso, pueden ser transferidos a particulares y modificarse el uso para el que fueron destinados. Teniendo en cuenta el objeto social del Servicio de Parques de Lima – SERPAR LIMA y el



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDIA

Fondo Municipal de Renovación Urbana - FOMUR y el Ministerio de Educación, éstos podrán enajenar los bienes que reciben en aportes de acuerdo a su normativa vigente. En consecuencia, autorícese a las Municipalidades Distrital para que, cuando se produzcan las transferencias de dichos aportes, a estos se les otorgue los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que corresponden a la zonificación del entorno inmediato.

QUINTA.-

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

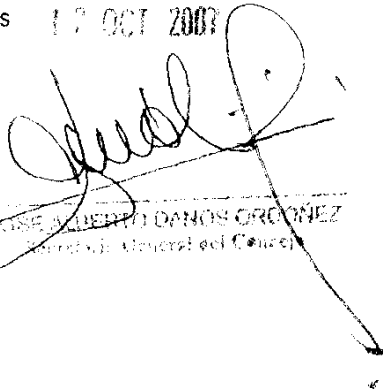
SEXTA.-

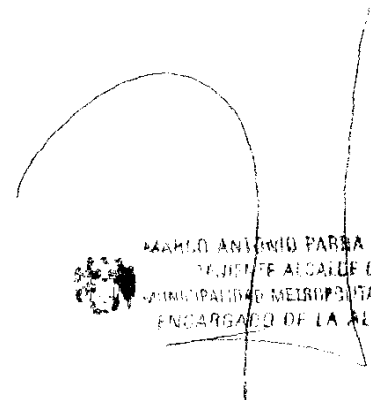
Deróguese toda otra norma y disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

POR TANTO

MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA.

En Lima a los 19 OCT 2007

  
ALBERTO DANOS OROZCO  
Intendente Municipal del Concejo

  
PABLO ANTONIO PARRA SÁNCHEZ  
Intendente Alcalde de la  
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ENCARGADO DE LA ALCALDIA



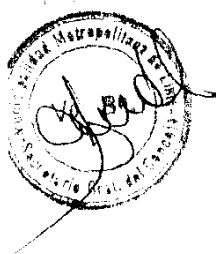
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDÍA

ANEXO N° 02

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

C. RELACIONADAS CON LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

- A.1 Las alturas máximas que se indican en los Cuadros Resumen de Zonificación, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo.
- A.2 La subdivisión de lotes sólo se permitirá cuando los lotes resultantes (área y frente), sean iguales o mayores al mínimo normativo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación.
- A.3 Las áreas de Aportes, producto de los procesos de Habilitación Urbana, mantienen la finalidad con que fueron aprobadas, independientemente de la calificación señalada en el Plano de Zonificación.
- A.4 En las Zonas de Comercio Vecinal (CV) y Comercio Zonal (CZ), no será obligatorio destinar parte o la totalidad del predio a Uso Comercial, pudiendo destinarse el mismo íntegramente al Uso Residencial.
- A.5 En las Zonas de Comercio Vecinal (CV) se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes mayores de 200 m<sup>2</sup> ubicados frente a avenidas con ancho mayor a 25 ml. y hasta 6 pisos de altura en lotes mayores de 200 m<sup>2</sup> con frente a avenidas con ancho entre 20 ml. y 25 ml. Lo antes señalado se aplicará siempre y cuando se combine con el uso residencial o se destine exclusivamente a uso residencial.
- A.6 En zonas Residenciales de Densidad Alta RDA, en lotes iguales o mayores a 450 m<sup>2</sup> ubicados frente a vías locales, se podrá construir hasta una altura máxima de 10 pisos.
- A.7 En Zonas Residenciales de Densidad Alta en lotes iguales o mayores de 450 m<sup>2</sup> ubicados frente a avenidas con ancho mayor de 20 ml. se podrá aplicar la fórmula  $h = 1.5(a+r)$  para definir la altura de edificación ( $h$  = Altura Máxima de Edificación en metros;  $a$  = Ancho de Vía;  $r$  = Retiro Municipal establecido para ambos lados de la vía).
- A.8 En la zona calificada como Comercio Metropolitano CM comprendida entre la Av. México, Av. San Pablo, Av. 28 de Julio y Av. Parinacochas se permitirá una altura máxima de edificación resultante de la aplicación de las fórmula  $h = 1.5(a+r)$  hasta un máximo de 12 pisos (36 metros)
- A.9 En Zonas Residenciales de Densidad Alta en lotes iguales o mayores de 450 m<sup>2</sup> ubicados frente a parques, se podrá construir hasta una altura máxima de 15 pisos.
- A.10 La altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares será de 3.00 ml.
- A.11 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.





## MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

## ALCALDIA

ACTIVIDADES UN ESTACIONAMIENTO POR CADA

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

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

- B.1 Cuando concluyan sus actividades educativas o de salud, los predios zonificados con Uso Educativo (E1, E2) o de Salud (H1, H2) podrán optar por el uso residencial que corresponda a la zona, sin requerir de Cambio Específico de Zonificación cuando concluyan sus actividades educativas o de salud.
- B.2 En las Zonas Residenciales de Densidad Media o Alta (RDM o RDA), como uso complementario a la vivienda, se permitirán en el primer piso de edificaciones unifamiliares, oficinas administrativas y actividades artesanales a pequeña escala, que ocupen hasta un máximo del 35% del área del lote y con las actividades específicas compatibles señaladas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.
- B.3 En Zonas RDM y RDA ubicadas con frente a avenidas, se permitirán actividades comerciales y oficinas administrativas en el primer piso de edificaciones multifamiliares, siempre y cuando éstas cuenten con ambientes especialmente diseñados para tal fin y tengan acceso independiente desde la calle.
- B.4 Las viviendas unifamiliares existentes en Zonas Residenciales de Densidad Alta (RDA) con frente a vías metropolitanas o avenidas con separador central, podrán destinar el 100% de la edificación al funcionamiento de actividades administrativas o comerciales compatibles que se señalan en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.
- B.5 En zonas calificadas como Vivienda Taller, se permitirá el uso mixto de vivienda con otras actividades que se señalen en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, en lotes existentes con área igual o mayor de 120 m<sup>2</sup>. En nuevas habilitaciones se exigirá el lote mínimo de 180 m<sup>2</sup>.
- B.6 En las zonas Vivienda Taller se aceptará la permanencia de aquellos establecimientos exclusivamente industriales que actualmente existen, los cuales deberán adecuarse a las condiciones de funcionamiento y plazos que defina la MML a través del Órgano competente, en coordinación con el Municipio Distrital. No se permitirá la localización de nuevos establecimientos industriales.
- B.7 Los predios con calificación Residencial, ubicados con frente a un Centro Comercial en funcionamiento y separados por calles locales, son compatibles con actividades comerciales, artesanales a pequeña escala y oficinas administrativas, según el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas correspondiente al nivel de Comercio Vecinal CV.

