

Aprueban Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de una parte del distrito de Villa El Salvador conformante del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana

ORDENANZA N° 933

(*) El Anexo de la presente Ordenanza se publicó el 12 mayo 2006.

(*) 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 Ordenanza N° 1015-MML, vigente. En la misma área de estudio es de aplicación el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado por la presente Ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo Tercero de la Ordenanza N° 1999, publicada el 21 octubre 2016, se modifica la presente Ordenanza incorporando las especificaciones normativas del Uso de Conjunto Residencial para el Distrito de Villa El Salvador ubicado en el Área de Tratamiento Normativo I, conforme al (Anexo N° 02.)

(*) De conformidad con el Artículo 4 de la Ordenanza N° 1015, publicada el 14 mayo 2007, se precisa que en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, aprobado por la presente 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. Asimismo, se modifica la Clave y Notas del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado por la presente Ordenanza, según se indica en el Cuadro N° 07 que como Anexo N° 10 forma parte de 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 20 de abril de 2006 el Dictamen N° 029-2006-MML-CMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Aprobó la siguiente:

ORDENANZA
QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE
UNA PARTE DEL DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR CONFORMANTE DEL ÁREA DE
TRATAMIENTO NORMATIVO I DE LIMA METROPOLITANA

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

Aprobar el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo de una parte del Distrito de Villa El Salvador, conformante del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana (Plano N° 01), el mismo que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 01. Este Plano de Zonificación no define límites distritales.(*)

(* De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1210, publicada el 01 enero 2009, se modifica el Plano de Zonificación del distrito de Villa El Salvador, Provincia y Departamento de Lima (Plano N° 01 - Anexo N° 01) aprobado con la presente Ordenanza, asignando la zonificación de Comercio Zonal (CZ) al predio ubicado en la intersección de la Av. Separadora Industrial, Av. Lima y Av. Maria Reiche, correspondiente al área remanente aprobada mediante Ordenanza N° 742-MML del 31 de diciembre del 2004, que aprobó el área reservada para el Intercambio Vial.

(* De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1483, publicada el 22 diciembre 2010, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Villa El Salvador, Provincia y Departamento de Lima aprobado por la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ) de las manzanas E-1, H, J-1, K-1 y las Parcelas F-5 y F-6 de la Sociedad de Unión de Colonizadores de la Tablada de Lurín de la Zona Agropecuaria.

(* De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1570, publicada el 05 diciembre 2011, se modifica el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de Villa El Salvador, Provincia y Departamento de Lima, aprobado por la presente Ordenanza, de Zona Agropecuaria Productiva (ZAP) a Comercio Zonal (CZ) de un área de terreno de 10,238.00 m2, ubicado con frente a la Calle 8, Manzana I, Lote 1-AM esquina con Calle 14, predio que forma parte de la Cooperativa de Colonización Las Vertientes de la Tablada de Lurín N° 224.

(* De conformidad con el Artículo Segundo de la Ordenanza N° 1570, publicada el 05 diciembre 2011, se dispone que en el proceso de Licencia de Habilitación y de Edificación correspondientes, el propietario del predio mencionado en el artículo Primero de la citada Ordenanza, deberá considerar retiros laterales y posterior de un ancho no menor de 3.00 ml., debidamente arborizados que servirán como áreas de amortiguamiento, a efectos de mitigar el impacto ambiental con los terrenos colindantes calificados como Zona Agropecuaria Productiva (ZAP).

(* De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1585, publicada el 06 febrero 2012, se rectifica el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Villa El Salvador (Anexo N° 01) aprobado con la presente Ordenanza, precisando de Otros Usos (OU) a Zona de Recreación Pública (ZRP) al Lote 2, y de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Otros Usos (OU) al Lote 3 de la manzana J1 del Sector Tercero del Grupo Residencial 8 del Pueblo Joven "Villa El Salvador"; según el grafico que como Anexo forma parte integrante de la citada Ordenanza.

(* De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1607, publicada el 09 junio 2012, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Villa El Salvador, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ) para el predio con un área de extensión de 24,500.00 m2, ubicado en la

Av. Los Algarrobos Mz. F, Parcela 4-B, Sociedad de Unión de Colonizadores de la Tablada de Lurín, de propiedad de la empresa Almacenes Santa Clara S.A, 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° 1637, publicada el 09 noviembre 2012, se rectifica el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Villa El Salvador (Anexo N° 01) aprobado con la presente Ordenanza, de Educación Básica (E1) a Comercio Vecinal (CV) para el predio cuya área es de 641.80 m², ubicado en el Sector 1, Barrio 2, Mz, O Lote 1, Parcela 3, 1er Sector, Agrupamiento Pachacamac; según el gráfico 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° 1690, publicada el 08 abril 2013, se dispone la modificación del Plano de Zonificación del Distrito de Villa El Salvador, 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° 1799, publicada el 05 julio 2014, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Villa El Salvador, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Zona Agropecuaria Productiva (ZAP) a Educación Básica (E1) para el terreno de 2,910.97 m² ubicado en la Av. Separadora Agroindustrial, Sub Parcela 34-A-2.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1857, publicada el 28 diciembre 2014, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Villa El Salvador, aprobado mediante la presente Ordenanza, tal como se detalla en el citado artículo.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1920, publicada el 24 diciembre 2015, se rectifica el Plano de Zonificación del distrito de Villa El Salvador, aprobado por la presente Ordenanza, a Comercio Vecinal (CV) para el predio ubicado en el Mz. L Lote 2 Sector Primero, Grupo Residencial 16, Pueblo Joven Villa El Salvador, con un área de 801.00m², distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima; solicitado por la Asociación de Trabajadores Autónomos Sagrado Corazón de Jesús de Villa el Salvador; conforme con el gráfico que como Anexo forma parte integrante de la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 2029, publicada el 23 febrero 2017, se declaran desfavorable 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 Distrito de Villa El Salvador, la presente Ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 2088, publicada el 23 mayo 2018, se declara favorable el cambio de zonificación de Industria Liviana (I2) a Comercio Zonal (CZ), para el predio ubicado en la Av. Pachacutec, Mz. B, Sub Lote 08-A de la Urb. Parque Industrial del Cono Sur, Parcela I del distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, con un área de 1,530.00 M², de propiedad de la Empresa Inversiones EDUCA S.A., debiéndose hacer extensiva dicha calificación a los frentes de las manzanas ubicadas en dicha vía en el tramo comprendido entre la Av. Mateo Pumacahua y la Calle 6 (Los Exportadores), conforme lo establece el artículo 12° de la Ordenanza N° 1911-MML, que como Anexo 01, forma parte integrante de la citada Ordenanza.

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 2141, publicada el 20 diciembre 2018, se rectifica el Plano de Zonificación de los Usos del suelo del distrito de Villa El Salvador, aprobado por la presente Ordenanza, precisando la calificación de Residencial de Densidad Media (RDM) para el Sublote 1-B de la Manzana A de la Asociación Unión de Colonizadores de Villa El Salvador, ubicado en el distrito de Villa El Salvador, provincia y

departamento de Lima; conforme al gráfico que como anexo N° 1 forma parte 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 de una parte del Distrito de Villa El Salvador, conformante del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana: Cuadro N° 01 Resumen de Zonificación Residencial, Cuadro N° 02 Resumen de Zonificación Comercial y Cuadro N° 03 Resumen de Zonificación Industrial y las Especificaciones Normativas de la Zonificación, las mismas que forman parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 02.

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

Aprobar el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del Distrito de Villa El Salvador conformante del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, el mismo que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 03.

Artículo 4.- Compatibilidad de Usos de Suelo en Zonas Residenciales.-

Establecer como Norma General para la aplicación de la Zonificación de los Usos del Suelo, 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, así como los Aportes que se transfieren con las Habilitaciones Urbanas, son compatibles con las Zonas Residenciales 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 la Municipalidad Distrital, quien elaborará los criterios específicos para su localización.

Artículo 5.- 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 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 de su habilitación como área verde y/o deportiva.

Artículo 6.- Zonificación del Cerro Lomo de Corvina.-

Calificar como área de alto riesgo para la realización de actividades extractivas de arena, el área de pendiente o talud oeste del Cerro Lomo de Corvina zonificado como OU Parque Arqueológico y Ecológico que se señala en el Plano de Zonificación, disponiéndose la aplicación de medidas para su conservación ecológica y paisajística. Su racional y limitada explotación queda sujeta al Estudio de Vulnerabilidad y/o PAMA que presenten los actuales concesionarios del área, el cual será debidamente evaluado por las instituciones especializadas en el análisis de suelos y recomendaciones sobre seguridad física, como INDECI, INGEMET y CISMID.

Artículo 7.- Zonificación de terraza superior del Cerro Lomo de Corvina y Asentamiento Humano Chavín de Huántar.-

Mantener la intangibilidad de ocupación del área de la terraza superior del Cerro Lomo de Corvina que se señala en el Plano de Zonificación, siendo terminantemente prohibida su ocupación para uso urbano y la localización de nuevos asentamientos humanos. La conservación de su intangibilidad queda bajo responsabilidad de la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador.

Los Asentamientos Humanos ubicados en dicha área, que fueron calificados como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) por la Ordenanza N° 593-MML del 21 de febrero del 2004, deben cumplir obligatoriamente con las recomendaciones de orden estructural y no estructural señaladas en el Informe N° 034-2003-INDECI/DNP/SEP.

En el área correspondiente al Asentamiento Humano Chavín de Huántar, la Municipalidad Distrital promoverá un Programa Habitacional con normas especiales las que serán definidas por la Municipalidad Distrital según los requerimientos del programa.

Artículo 8.- Habitación Urbana de nuevas áreas.-

Disponer el estricto cumplimiento de las normas correspondientes a los aportes reglamentarios en los procesos de Habitación Urbana que se ejecuten en el sector agropecuario del Distrito de Villa El Salvador, que por la presente Ordenanza se anexan al área urbana, especialmente los destinados a Recreación Pública, los cuales, en ningún caso, podrán ser redimidos en dinero. Así mismo, es requisito indispensable para la Habitación Urbana, que los propietarios de los predios realicen en conjunto el Planeamiento Integral del área en mención, a fin de respetar el ordenamiento urbano, la continuidad vial, las secciones viales, los equipamientos urbanos y otros.

Artículo 9.- Zona Agropecuaria Productiva.-

Establecer que para la zona calificada como Zona Agropecuaria Productiva ZAP en el Plano de Zonificación que se aprueba con la presente Ordenanza, son de aplicación las normas establecidas y aprobadas en el Anexo N° 1 de la Ordenanza N° 195-MML, publicada el 27/07/99, para la misma calificación las que se resumen en:

Lote Normativo: 2,500 m²; Frente Normativo: 30 mts; Altura de edificación: 1 piso; Área Libre: 90%. Usos Generales Permitidos: Huertas, Granjas, Restaurantes Turísticos y Campestres, Establecimientos de Hospedaje, Servicios Sociales y Comunales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Dispóngase que con fines de mejorar la calidad ambiental del Distrito, es prioridad la arborización de las bermas centrales de las avenidas principales y parques del Distrito, para lo cual la Municipalidad Metropolitana de Lima efectuará las coordinaciones necesarias con la Municipalidad Distrital, para el cumplimiento de la presente disposición.

Segunda.- Dispóngase que el Instituto Metropolitano de Planificación, tomando como referencia el Plano de Zonificación que se aprueba por la presente Ordenanza, proponga la modificación del trazo y sección vial de la Av. Pastor Sevilla en el tramo comprendido entre la Av. 200 Millas y Av. Universitaria, frente a la Universidad y el Parque Zonal N° 24 Huáscar.

Tercera.- Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación de este sector del Distrito de Villa El Salvador, 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, para 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 del Distrito de Villa El Salvador que se aprueban mediante la presente Ordenanza, disponiéndose que los mismos, dentro de dos años, sean evaluados conjuntamente por la Municipalidad Distrital y la Municipalidad Metropolitana de Lima, pudiendo ser reajustados en lo pertinente.

Durante dicho período, se suspenden los Cambios Específicos de Zonificación, salvo que las solicitudes se califiquen de Interés Local o de Interés Metropolitano, para lo cual, se seguirá el procedimiento que se precisa en la Segunda Disposición Final.

Los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitidos con anterioridad mantendrán su vigencia por el período que fueron otorgados, pudiendo el propietario optar por la nueva Zonificación de convenir a sus intereses, recabando para ello un nuevo Certificado.

Las Ordenanzas Metropolitanas sobre Cambios Específicos de Zonificación, promulgadas antes de la vigencia de la presente Ordenanza tienen plena vigencia y su aplicación se evaluará en el Plazo establecido en el Primer Párrafo del presente artículo.

Segunda.- Dispóngase que los Planos y las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo que se aprueban mediante la presente Ordenanza, excepcionalmente, podrán ser modificados a través de Cambios Específicos que promueva la inversión pública o privada, debidamente sustentados y declarados de interés local y/o metropolitano por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador y/o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, de conformidad con el siguiente procedimiento:

1 La Municipalidad Distrital, 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 formulará el Informe Técnico correspondiente.

2 La Municipalidad Distrital, mediante Acuerdo de Concejo declarará de Interés Local la propuesta de Cambio Específico de Zonificación, elevándolo a la Municipalidad Metropolitana de Lima. En el caso de una iniciativa de interés metropolitano, localizada en ejes viales y/o áreas estratégicas de nivel metropolitano, la Municipalidad Distrital emitirá los informes que correspondan de conformidad al numeral 1, y lo elevará a la Municipalidad Metropolitana de Lima.

3 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.

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

Tercera.- Dispóngase que en el Distrito de Villa El Salvador no son de aplicación el Artículo 34.2 de la Ordenanza N° 620-MML y el Artículo Primero de la Ordenanza N° 738-MML.(*).

(*) Confrontar con la Primera Disposición Final de la Ordenanza N° 1617, publicada el 19 julio 2012.

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 ni modificarse el uso para el que fueron destinados. Teniendo en cuenta el objeto social del Servicio, de Parques de Lima SERPAR LIMA y el Fondo Municipal de Renovación Urbana - FOMUR, éstos podrán enajenar los bienes que reciben en aportes de acuerdo a su normativa, de conformidad con la Ordenanza N° 836-MML.

Quinta.- Dispóngase, que todos los Órganos ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima de la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador, 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 veinte días del mes de abril del año dos mil seis.

LUIS CASTAÑEDA LOSSIO

Alcalde de Lima

**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACIÓN**

ORDENANZA N° 620-MML y ORDENANZA N° 719-MML

**ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS DE LIMA
METROPOLITANA**

ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO Y

DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR

ANEXO N° 03

Lima, marzo de 2006

ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS

ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I

(*) De conformidad con el Artículo 4 de la Ordenanza N° 1015, publicada el 14 mayo 2007, se precisa que en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, aprobado por la presente Ordenanza, 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. Asimismo, se modifica la Clave y Notas del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado por la presente Ordenanza, según se indica en el Cuadro N° 07 que como Anexo N° 10 forma parte de la citada Ordenanza.

CONCORDANCIA: Ordenanza N° 248-MDA, Art. 6

El Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas es un instrumento técnico normativo complementario de la Zonificación de los Usos del Suelo, cuya finalidad es definir en qué tipo de Zonificación encuentran ubicación conforme las diferentes actividades urbanas que se dan en la ciudad.

El Índice de Usos vigente hasta la fecha de aprobación del presente, fue elaborado por la Municipalidad Metropolitana de Lima y está aprobado por Resolución N° 182-95-MML-AM-SMDU del 11 de agosto de 1995. Antes de dicha fecha estuvo vigente el Índice de Usos elaborado por el Ministerio de Vivienda y Construcción que fuera aprobado por Resolución Ministerial N° 289-79-VC-5550.

La Ordenanza N° 620-MML, Artículo 34.1.2 y la Ordenanza N° 719-MML, Artículo Primero, disponen la elaboración del Reajuste del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de Lima Metropolitana, como parte del Reajuste Integral de la Zonificación de Lima Metropolitana, cuya

responsabilidad fue encargada al IMP.

Para la elaboración del Reajuste Integral del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas ha tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Considerar como marco conceptual las Orientaciones Generales de la Propuesta de Reajuste Integral de la Zonificación de Lima Metropolitana, principalmente los objetivos y políticas relacionados con la mayor intensidad y flexibilidad de los usos del suelo.

- Recoger la propuesta de estructurar la ciudad en Áreas de Tratamiento Normativo Diferenciado, planteándose un Índice de Usos para cada una de las Áreas de Tratamiento, con la finalidad de que éste responda de mejor manera a los lineamientos orientadores que le corresponde.

- Considerar la nueva tipología de zonificación señalada en la Ordenanza N° 620, en función de la cual se han elaborado también los Planos y Cuadros de Zonificación.

- Reordenar la estructura de las actividades urbanas en función de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme CIIU, utilizada por el INEI.

- Adecuar las compatibilidades señaladas en el Índice de Usos vigente, a la nueva tipología de Zonificación, habiéndose incorporado algunas nuevas actividades y según los casos, mayores compatibilidades de uso, en función de la dinámica de la ciudad así como de las orientaciones y criterios establecidos por Área de Tratamiento.

ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN 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 y 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.

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 60 m ² , según lo señalado en la Resolución de Alcaldía N° 1064 del 11/05/84.
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: Cuadro PDF.

Notas finales

1 (Ventana-emergente - Popup)

CONCORDANCIAS A LA ORDENANZA N° 933

[Ordenanza N° 1025, Art. 3](#)

[Ordenanza N° 1018, Art. 3](#)

[Ordenanza N° 1076, Art. 5](#)

[Ordenanza N° 1081, Art. 3](#)

[Ordenanza N° 1084, Art. 3](#)

[Ordenanza N° 1085, Art. 3](#)

[Ordenanza N° 1086, Art. 5](#)

[Ordenanza N° 1105, Art. 3](#)

[Ordenanza N° 1144, Art. 3](#)

[Ordenanza N° 182-MVES](#)

[Ordenanza N° 210-2010-A-MDA, Art. 6 inc. a\)](#)

[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\)](#)

[Ord.N° 342-MDPH, Art.4 \(Regulan los procedimientos y requisitos para la obtención de licencia única de funcionamiento de carácter excepcional para los](#)

[establecimientos comerciales ubicados en áreas sin zonificación de la Zona de Mártir Olaya\)](#)

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACIÓN CORRESPONDIENTES A UNA PARTE DEL DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR CONFORMANTE DEL ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I DE LIMA METROPOLITANA

A. DE CARÁCTER GENERAL:

A.1 Los siguientes espacios urbanos del distrito de Villa El Salvador, que forma parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, por su ubicación, magnitud y rol operacional que cumplen en la ciudad, y exclusivamente para fines de zonificación, se clasifican como Áreas y Ejes Estratégicos de Nivel Metropolitano:

Zonas industriales del Distrito; Nueva Zona Comercial ubicada en la ex Zona Agropecuaria, Zona de Reglamentación Especial Pantanos de Villa; Zona comprendida entre la Autopista Panamericana Sur y la línea de Alta Marea; Zona Agropecuaria del Distrito; Parque Arqueológico y Ecológico Lomo de Corvina; Parque Zonal N° 24 (Huáscar), Parque Zonal N° 26; Terminal del Tren Eléctrico; Terrenos de Institutos Superiores, Universidades, Hospital General, Estadio; Cementerio del Cono Sur.

Asimismo, la Autopista Panamericana Sur, las Avenidas Pachacútec, Separadora Industrial, Revolución, Pastor Sevilla, Agro Industrial, Pumacahua, 1ro de Mayo, El Sol, Velasco Alvarádo, Cesar Vallejo, José Carlos Mariátegui, 200 Millas, Universitaria y María Reiche.

B. RELACIONADA CON LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS:

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

B.2. La subdivisión de lotes sólo se permitirá cuando el lote resultante (área y frente), sea igual o mayor al mínimo normativo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial.

B.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.

B.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 100% del mismo al Uso Residencial.

B.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 la Municipalidad Metropolitana de Lima.

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.6 Los proyectos de edificación que consideren alturas mayores a 4 pisos o estén destinados a medianas o grandes instalaciones comerciales, industriales o de servicios, deberán estar sustentados en Estudios Geotécnicos (resistencia de suelos y otros)

B.7 En las áreas de Asentamientos Humanos ubicados en laderas pronunciadas, sólo se permitirá uso Residencial Unifamiliar o Bifamiliar y una altura máxima de 3 pisos.

B.8 En las Zonas Residenciales de Densidad Media (RDM), 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,

C. RELACIONADA CON LAS COMPATIBILIDADES DE USO:

C.1 Los predios zonificados con Uso Educativo (E1, E2, E3 o E4), serán compatibles con el Uso Residencial del entorno, sin requerir de Cambio Específico de Zonificación, cuando concluyan sus actividades educativas.

ANEXO N° 02

**CUADRO N° 01: RESUMEN DE ZONIFICACION RESIDENCIAL
DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR (PARCIAL)
ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I**

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (pisos)	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ESTACIONAMIENTO
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar	90(6)	6	3	30%	1 cada viv
	Multifamiliar	120	6	3	30%	1 cada 2 viv
	Multifamiliar	150	6	4(5)	40%	1 cada 2 viv

NOTAS:

1. 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.
2. En las zonas RDM se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90 m2.
3. 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 igual al 35% del área de lote, según lo señalado en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.
4. La Municipalidad Distrital podrá proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente cuadro, para su ratificación por la MML
5. Para edificaciones con alturas mayores a 3 pisos se requerirá obligatoriamente la presentación de un Estudio Geotécnico.
6. Sólo se admitirán los lotes existentes menores de 90 m2 los cuales deberán cumplir las recomendaciones señaladas en el Artículo 2 de la Ordenanza N° 593-MML

ANEXO N° 02

**CUADRO N° 02: RESUMEN DE ZONIFICACIÓN COMERCIAL
DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR (PARCIAL)
ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I**

ZONA	ALTURA EDIFICACIÓN	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE (2)	TAMAÑO DE LOTE	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO (3)	
CZ	Comercio Zonal	4 pisos	RDM	Existente Según Proyecto	Los pisos destinados a vivienda dejaran el área libre que se requiere según el uso residencial compatible	1 cada 50 m2 (4)
CV	Comercio Vecinal	3 pisos	RDM	Existente o Según Proyecto		1 cada 50 m2 (4)

NOTAS:

- (1) Para edificaciones con alturas mayores a 3 pisos se requerirá obligatoriamente la presentación de un Estudio Geotécnico.

Sistema Peruano de Información Jurídica

- (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 Anexo N° 2 de la presente Ordenanza.
- (4) La Municipalidad Distrital podrá proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente cuadro, para su ratificación por la Municipalidad de Lima

ANEXO N° 02
CUADRO N° 03: RESUMEN DE ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL
DISTRITO DEVILLA EL SALVADOR (PARCIAL)
ÁREA DETRATAMIENTO NORMATIVO I

ZONA		LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA DE EDIFICACIÓN	ÁREA UBRE	% USOS INDUSTRIALES
I4	Industria Pesada Básica	según proy	según proy	según proyecto y según entorno	Según actividades específicas y consideraciones ambientales	según proyecto
I3	Gran Industria	2500 m2	30m	según proyecto y según entorno		hasta 20% de I2 hasta 10% de I1
I2	Industria Liviana	1000 m2	20m	según proyecto y según entorno		hasta 20 % de I1

NOTA:

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