

GOBIERNOS LOCALES

**MUNICIPALIDAD
METROPOLITANA DE LIMA**

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 Nº 1015

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 Nos. 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 1º.- Plano de Zonificación de los Usos del Suelo

Aprobar el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo (Plano Nº 01 - Anexo Nº 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.

Artículo 2º.- 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 Nº 01: Resumen de Zonificación Residencial (Anexo Nº 02); Cuadro Nº 02: Resumen de Zonificación Comercial (Anexo Nº 03); y el Cuadro Nº 03: Resumen de Zonificación Industrial (Anexo Nº 04).

Aprobar las Normas Generales de Zonificación para el Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana contenidas en: Cuadro Nº 04: Resumen de Zonificación Residencial (Anexo Nº 05); Cuadro Nº 05: Resumen de Zonificación Comercial (Anexo Nº 06) y el Cuadro Nº 06: Resumen de Zonificación Industrial (Anexo Nº 07).

Aprobar las Especificaciones Normativas de la Zonificación, que como Anexo Nº 08, forma parte de la presente Ordenanza y que serán de aplicación en el ámbito señalado en el Artículo Primero.

Artículo 3º.- 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 Nº 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 Nº 933-MML, publicada el 05 de mayo del 2006.

Artículo 4º.- 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 Nº 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 Nº 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 Nº 933-MML, publicada el 05 de Mayo del 2006, según se indica en el Cuadro Nº 07 que como Anexo Nº 10 forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 5º.- 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 6º.- 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 7º.- 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 8º.- 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.

Artículo 9º.- 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.

Artículo 10º.- 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.

Artículo 11º.- 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 12º.- 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 13º.- 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 14º.- 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 Habilidad 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.

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

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

Segunda

Establézcase un régimen excepcional de Cambios Específicos de Zonificación que promueva la inversión pública o privada, debidamente sustentados y declarados de interés local por 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:

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 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

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

| ZONA | USOS PERMITIDOS | LOTE MÍNIMO (m ²) | FRENTE MÍNIMO (m) | 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 m ² 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:

- 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.
- 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.
- En las zonas RDM se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90 m²
- La calificación Vivienda Taller (VT) se aplicará a aquellas áreas actualmente calificadas como I1-R. Esta calificación permite el uso de Vivienda y Talleres como actividad complementaria a la vivienda, según el Índice de Usos y los Niveles Operacionales. En Zona de Vivienda Taller se permitirá hasta una altura de 5 pisos si se destina toda la edificación a uso residencial. En esta zona se permitirá la permanencia de aquellos establecimientos exclusivamente industriales (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.
- 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.
- 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 m ² (4) |
| CZ Comercio Zonal | 7 pisos (1) 5 pisos | RDA RDM | Existente Según Proyecto | | 1 cada 50 m ² (4) |
| CV Comercio Vecinal | 5 pisos | RDM | Existente o Según Proyecto | | 1 cada 50 m ² (4) |

- Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes ubicados frente a Parques y Avenidas con anchos mayores de 20 m².
- Se permitirá utilizar hasta el 100% del área de los lotes comerciales para uso residencial
- El requerimiento de estacionamiento de usos especiales se registrará por lo señalado en el Reglamento de Zonificación vigente (IV.1.8.2)
- 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 MÍNIMO | FRENTE MÍNIMO | ALTURA DE EDIFICACIÓN | AREA LIBRE | % 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 m ² | 30 m | según proyecto y según entorno | | 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° 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 MAXIMA (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 RDM | 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 6 (1) | 35% | |
| | Multifamiliar | 300 | 10 | 6 7 (1) | 35% | 1 cada 1.5 viv |
| | 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.

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

| ZONA | ALTURA EDIFICACION | 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 dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible | 1 cada 50 m2 (4) |
| CV Comercio Vecinal | 5 pisos (1) | RDM | Existente o Según Proyecto | | 1 cada 50 m2 (4) |

(1) Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes mayores de 200 m2 ubicados frente a Avenidas con ancho mayor a 25 ml, 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.

ANEXO N° 07
CUADRO N° 06 RESUMEN DE ZONIFICACION INDUSTRIAL
AREA DE TRATAMIENTO II

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

(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.
- B.3** 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.
- B.4** 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.
- B.5** 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 de forestación 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.

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"/> 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. |
| <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 N° 10
**CUADRO N° 07: CLAVE Y NOTAS DEL INDICE DE USOS PARA
LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS**
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I

| CLAVES | |
|---------------------------------------|--|
| <input checked="" 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. |
| <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. |