



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

ORDENANZA N° 1098

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA;
POR CUANTO
EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 30 de noviembre de 2007, el Dictamen N° 251-2007-MML-CMDUVN;

Aprobó la siguiente:

ORDENANZA

**QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE
DISTRITO DE SAN MIGUEL QUE ES 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) del Distrito de San Miguel, que es 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.

Artículo 2°.- Especificaciones Normativas de Zonificación de los Usos del Suelo

Aprobar las Especificaciones Normativas de Zonificación que como Anexo N° 02 forman parte de la presente Ordenanza, y que serán de aplicación en el ámbito señalado en el Artículo 1°.

Establecer que en el ámbito señalado serán de aplicación las Normas Generales de Zonificación para las Areas de Tratamiento Normativo II, aprobadas mediante Ordenanza N° 1076 – MML, Anexo N° 03 publicada el 08 de octubre del presente.

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

Establecer que en el ámbito de la presente Ordenanza es de aplicación el Indice para la Ubicación de Actividades Urbanas correspondiente al Area de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana, aprobado por Ordenanza N° 1015 – MML publicada el 14 de mayo del presente.

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 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, Areas Verdes Locales, Equipamiento Comunal a nivel vecinal y los Aportes que se transfieren con las Habilitaciones Urbanas son compatibles con las zonas residenciales y comerciales y por tanto, no requieren 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 5°.- Programa de Adecuación y Manejo Ambiental en Zonas Industriales

Establecer que, para salvaguardar 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 6°.- Ambiente Monumental del Distrito de San Miguel



**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA****ALCALDIA**

Establecer que el Ambiente Monumental del Distrito de San Miguel conformado por el Parque Media Luna y su entorno, requiere de una Reglamentación Especial de carácter urbanístico para lo cual la Municipalidad Distrital en coordinación con el Instituto Nacional de Cultura INC, otras entidades especializadas y las Juntas Vecinales reconocidas, deberán elaborar su propuesta de Reglamentación Especial, la misma que con opinión favorable del Concejo Distrital de San Miguel, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su evaluación y aprobación mediante Ordenanza Metropolitana.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS**PRIMERA.-**

Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación del Distrito de San Miguel que 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 180 días calendario la Municipalidad Distrital de San Miguel en coordinación con el INC elabore las normas urbanísticas y edificatorias que serán de aplicación en el Ambiente Monumental conformado por el Parque Media Luna y su entorno, las mismas que, con opinión favorable del Instituto Metropolitano de Planificación, deberán ser aprobadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante 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 San Miguel que se aprueba 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.

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

Durante dicho período, se suspenden los Cambios Específicos de Zonificación, salvo que excepcionalmente se promuevan inversiones que se califiquen de Interés Local por el Concejo Distrital de San Miguel 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 Disposición Final.

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 de San Miguel o de interés metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual deberá cumplirse el siguiente proceso:

- 1º Los interesados presentarán sus iniciativas a la Municipalidad Distrital de San Miguel.
- 2º 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





1098

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

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 de San Miguel formulará el Informe Técnico correspondiente.

- 3° 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.
- 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 emitirá opinión sobre el pedido y lo elevará a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su decisión.

TERCERA.-

Dispóngase que en el Distrito de San Miguel 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 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 la Municipalidad Distrital 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 Organos ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de la Municipalidad Distrital de San Miguel 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 **30 NOV 2007**



CARMEN PATRICIA JUAREZ GALLEGOS
Secretaría General del Concejo (e)



LUIS CASTAÑEDA LOSSIO
ALCALDE DE LIMA



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

ANEXO N° 02

**ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION CORRESPONDIENTES AL
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II DE LIMA METROPOLITANA – DISTRITO: SAN
MIGUEL**

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** En las Zonas de Comercio Vecinal (CV) se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes mayores de 200 m² ubicados frente a avenidas con ancho mayor a 25 ml. y hasta 6 pisos de altura en lotes mayores de 200 m² 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 m² 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 m² 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 Zonas Residenciales de Densidad Alta en lotes iguales o mayores de 450 m² ubicados frente a parques, se podrá construir hasta una altura máxima de 15 pisos.
- A.9** En la zona calificada como Comercio Vecinal CV delimitada por la Av. Universitaria, Calle Urubamba y Calle 91 se permitirá exclusivamente el uso comercial compatible con CV con una altura máxima de tres (03) pisos, 35% de área libre y con cercos transparentes, debiendo cumplir además con los demás parámetros señalados para el Comercio vecinal.



**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA****ALCALDIA**

- A.10** En la zona calificada como Residencial de Densidad Media RDM comprendida en el perímetro conformado por la Av. Federico Gallé (ambos frentes), el Jr. Diego de Agüero (antes Yungay), Jr. Santa Ana, Jr. San Martín, Jr. Ayacucho, Jr. Amalia Puga de Lozada (ambos frentes), Jr. Santa Ana y Jr. Independencia, (ambos frentes), se permitirá una altura máxima de cinco (05) pisos.
- A.11** La zona calificada como Residencial de Densidad Alta RDA correspondiente a los terrenos de la ex Feria del Pacífico deberá habilitarse como conjunto residencial y se permitirá una altura máxima de 12 pisos con un área libre mínima de 60%.
- A.12** La altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares será de 3.00 ml.
- A.13** 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.

<u>ACTIVIDADES</u>	<u>UN ESTACIONAMIENTO POR CADA</u>
- Supermercados	100 m2 de área de venta
- Tiendas de Autoservicio	100 m2 de área de venta
- Mercados	25 puestos
- Cines, teatros y locales de Espectáculos	20 butacas
- Locales Culturales, Clubes e Instituciones y Similares	75 m2 de área techada
- Locales de Culto	30 m2 de área de culto



- A.14** En las áreas calificadas como Zonas Monumentales, Históricas, Ambientes Monumentales y otras definidas como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE), se aplicará la normativa específica que le corresponda y que se aprueba mediante Ordenanza Metropolitana de Lima.
- A.15** La altura de edificación de los lotes ubicados en la terraza superior del malecón con frente al mar serán de 8 pisos como máximo, debiendo estar sustentada en estudios geotécnicos.

B. RELACIONADAS CON LAS COMPATIBILIDADES DE USO

- B.1** 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.



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

- 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 m². En nuevas habilitaciones se exigirá el lote mínimo de 180 m².
- 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** Las industrias localizadas formalmente en el ámbito de la presente Ordenanza deberán contar con un Programa de Adecuación y Manejo Ambiental (PAMA) aprobado por la autoridad competente. Su cumplimiento deberá ser monitoreado por la Municipalidad Distrital correspondiente. Este requerimiento incluye las industrias localizadas en zonas de Vivienda Taller VT.
- B.8** Las actividades existentes, en funcionamiento, localizadas de manera formal, podrán mantener el uso autorizado hasta que dicha edificación sea demolida, siempre que cumplan las condicionantes de funcionamiento exigidas por la Municipalidad Distrital correspondiente. La nueva edificación deberá respetar las normas de la zonificación vigente que se aprueba en la presente Ordenanza.

