

PARÀMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

ORDENANZA Nº 1099-MML

1. Identifique en el “Plano de Zonificación de los Usos del Suelo”, instalado en el Hall de Atención, el “Área de Tratamiento Normativo” (ATN) correspondiente al lugar donde se encuentra ubicado su zona o barrio (solo existen dos ATN : 1 y II). Acto seguido identifique el uso del suelo correspondiente al terreno y/o lote motivo de consulta (el plano señala en colores las zonas generales: RDM, RDB, VT, CV, CM, CZ, etc).
2. Identificada el Área de Tratamiento Normativo busque en los siguientes cuadros el que le corresponda.
3. Los cuadros se encuentran clasificados por las zonas generales de uso de suelo, por lo que deberá buscar el que le corresponda.
4. Para utilizar el cuadro respectivo deberá tener en consideración el área de lote (m2) y la dimensión del frente del lote (ml) .Estos datos los puede encontrar en los títulos de propiedad o de la información registrada en la SUNARP.
Con estos datos podrá ubicarse dentro del cuadro respectivo, los que de manera general le podrá dar una idea de cuantos pisos puedan ser construidos, el porcentaje de área libre a dejar, la cantidad de estacionamientos requeridos, etc.

AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I

RESUMEN DE ZONIFICACION RESIDENCIAL (ANEXO Nº 2 : CUADRO Nº 01 ORD. 1015-MML)

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (ml)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA(pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar	90	<u>6</u>	3	30%	1 cada viv
	Multifamiliar	120	<u>6</u>	3-4(1)	30%	1 cada 2 viv
	Multifamiliar	150	<u>8</u>	4-5 (1)	35%	1 cada 2viv
	Conjunto Residencial	800	<u>20</u>	6	50%	1 cada 2viv
VIVIENDA TALLER VT	Unifamiliar y Multifamiliar	180	<u>8</u>	3	35%	1 cada o 50 m2 de taller
RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA RDA	Multifamiliar	200	<u>10</u>	7	40%	1 cada 2viv
	Conjunto Residencial	1600	<u>35</u>	8	60%	1 cada 2 viv

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

Notas :

- a) En áreas de asentamientos humanos ubicados en terrenos de pendiente pronunciada sólo se permitirá uso Residencial Unifamiliar y Bifamiliar y una altura máxima de 3 pisos.
- b) Se considera un área mínima de 75m2 para departamentos de 3 dormitorios. Se podrán incluir departamentos de 2 y 1 dormitorio con áreas y en porcentaje a definir constará como dormitorio todo ambiente cuyas dimensiones permitan dicho uso.
- c) En las zonas RDM se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90m2.
- d) La calificación Vivienda Taller (VT) se aplicará a aquellas áreas actualmente calificadas como I1-R. Esta calificación permite el uso de Vivienda y Talleres como actividad complementaria a la vivienda, según el índice de Usos y los Niveles Operacionales.
En Zona de Vivienda Taller se permitirá hasta un 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 de uso residencial) que actualmente existen, los cuales deberán adecuarse a las condiciones de funcionamiento y plazos que se definan para tal efecto. No se permitirán nuevos establecimientos industriales.
- e) En las zonas residenciales RDM se permitirá en primer piso el uso complementario de comercio a pequeña escala y talleres artesanales hasta un área máxima equivalente al 35% del área del lote, según lo señalado en el índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.
- f) Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente Cuadro, para su ratificación por la MML.

RESUMEN DE ZONIFICACION COMERCIAL

(ANEXO Nº 3 : CUADRO Nº 02 ORD. 1015-MML)

ZONA		ALTURA EDIFICACION	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE (2)	TAMAÑO DE LOTE	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO
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 50m2 (4)
CZ	Comercio Zonal	7 pisos (1) 5 pisos	RDA RDM	Existente Según Proyecto		1 cada 50m2 (4)
CV	Comercio Vecinal	5 pisos	RDM	Existente o Según Proyecto		1 cada 50m2 (4)

(1) Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes ubicados frente a parques y avenidas con anchos mayores de 20m2

(2) Se permitirá utilizar hasta el 100% del área de lotes comerciales para uso residencial.

(3) El requerimiento de estacionamientos de Usos especiales se regirá por lo señalado en el reglamento de zonificación vigente (IV .1.8.2)

(4) La Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamientos distinto al señalado en el presente cuadro, para su ratificación por MML

RESUMEN DE ZONIFICACION INDUSTRIAL

(ANEXO Nº 4 : CUADRONº 3 ORD. 1015-MML)

ZONA		LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION	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	2500m2	30m	Según proyecto y según entorno		Hasta 20% de I2 hasta 10% de I1
I2	Industria Liviana	1000m2	20m	Según proyecto y según entorno		Hasta 20% de I1
I1	Industria Elemental	300m2	10m	Según proyecto y según entorno		Según proyecto

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

AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II

RESUMEN DE ZONIFICACION RESIDENCIAL

(ANEXO Nº 3 : CUADRO Nº 01 ORD.. 1076-MML)

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (ml)	ALTURA DE EDIFICACION MAAXIMA (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%	
	Multifamiliar	200	10	5 6 (1)	35%	
	Multifamiliar	300	10	6 7 (1)	30%	
	Conjunto Residencial	1600	20	8	40%	
Vivienda Taller VT	Unifamiliar y Multifamiliar	180	8	3 (2)	35%	1 cada 1.5 viv
Residencial de Densidad Alta	Multifamiliar	300	10	8	35%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	450	10	1.5 (a+r) (3)	40%	1 cada 1.5 viv
	Conjunto Residencial	2500	25	1.5 (a+r)	50%	1 cada 1.5 viv

- (1) Frente a parques y Avenidas con ancho mayor a 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 de lote y ubicación.
- (3) Frente a Avenidas con ancho mayor a 20 mts. Frente a parques se permitirá hasta 15 pisos. En vías locales hasta 10 pisos.

Notas:

- 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 porcentajes a definir. Se contará como dormitorio todo ambiente cuyas dimensiones permitan dicho uso.
- En zonas residenciales se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90 m2
- En las zonas calificadas como vivienda taller (VT) en lotes existentes con un área mínima de 120 m2 se permitirá el uso mixto de vivienda con otras actividades urbanas, según el índice de usos y niveles operacionales.
En zona de vivienda taller se permitirá la permanencia de aquellos establecimientos exclusivamente industriales que actualmente existen, los cuales deberán adecuarse a las condiciones de funcionamiento y plazos que se definan para tal efecto. No se permitirán nuevos establecimientos industriales.
- Las municipalidades distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente cuadro, para su ratificación por la MML.

RESUMEN DE ZONIFICACION COMERCIAL

(ANEXO Nº 3: CUADRO Nº 2 ORD.1076-MML)

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 Los pisos destinados a vivienda dejaran el area libre que se requiere según el uso residencial compatible.	1 cada 50m2 (4)
CZ	COMERCIO ZONAL	1.5 (a+r)	RDA-RDM	Existente o Según Proyecto		1 cada 50m2 (4)
CV	COMERCIO VECINAL	5 Pisos (1)	RDM	Existente o Según Proyecto		1 cada 50m2 (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. Hasta 6 pisos de altura en lotes mayores a 200 m2 con frente a avenidas con ancho entre 20 ml y 25 ml. Si se combina con el uso residencial o se destina a uso exclusivamente residencial.
- (2) Se permitirá utilizar hasta el 100% del área de los lotes comerciales para uso residencial.
- (3) El requerimiento de estacionamientos para establecimientos especiales se registrará 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.

RESUMEN DE ZONIFICACION INDUSTRIAL

(ANEXO Nº 7: CUADRO Nº 06 ORD.1015-MML)

ZONA		LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION	AREA LIBRE	% USOS INDUSTRIALES
13	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
12	INDUSTRIA LIVIANA	1000 M2	20 M	Según Proyecto y según entorno		Hasta 20 % de I1
11	INDUSTRIA ELEMENTAL	300 M2	10 M	Según Proyecto y según entorno		Según proyecto

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