



Municipalidad Metropolitana de Lima

ORDENANZA N° 2476 – 2022

LIMA, 31 DE MAYO DE 2022

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA

POR CUANTO:

El Concejo Metropolitano de Lima, en Sesión Ordinaria de la fecha;

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;



Que, de acuerdo con lo establecido por el Artículo 195 de la Constitución Política del Perú, la Municipalidad Metropolitana de Lima es competente para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;



Que, de acuerdo con lo indicado en los numerales 1.1 y 1.2 del Artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, son funciones exclusivas de las municipalidades provinciales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental; y aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial;

Que, mediante la Ordenanza N° 1015, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 14 de mayo de 2007, se aprueba el Reajuste Integral de Usos del Suelo del Área de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana.

Que, mediante la Ordenanza N° 1085, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18 de octubre de 2007, se aprueba el Reajuste Integral de Zonificación de Usos del Suelo del distrito de Santa Rosa, que son parte del Área de Tratamiento Normativo I y IV de Lima Metropolitana.



Que, mediante la Ordenanza N° 1862, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 28 de diciembre de 2014, que regula el proceso de Planificación del Desarrollo Territorial – Urbano del Área Metropolitana de Lima, se establece en su Artículo 20 el procedimiento de Aprobación del Reajuste Integral de Zonificación y los Planos de Zonificación Distrital;

Que, mediante la Ordenanza N° 2086, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 13 de abril de 2018, establece en su tercera disposición complementaria final que los gobiernos locales que conforman la provincia de Lima, tienen un plazo máximo hasta el 30 de setiembre del 2018, para presentar sus Proyectos de Reajuste Integral de Zonificación de los Usos de Suelo de su respectivo distrito. Culminado dicho plazo y de no haber remitido la propuesta requerida, el Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) o quien haga sus veces, se encargará de la formulación del Nuevo Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, de acuerdo con sus competencias y alcances normativos, en coordinación con las Municipalidades Distritales;





Municipalidad Metropolitana de Lima

Que, mediante Oficio N° 279-2020-ALC/MDSR del 07 de diciembre de 2020, la Municipalidad de Santa Rosa remite la Propuesta de Reajuste Integral de Zonificación de Usos del Suelo distrito de Santa Rosa, en el marco de la Ordenanza N° 1862;

Que, mediante el Informe N° 0004-21-MML-IMP-DE/DGVT-JST, la Dirección General de Vialidad y Transporte del Instituto Metropolitano de Planificación emitió opinión técnica favorable sobre los aspectos viales con relación al Reajuste Integral de Zonificación 2020 Municipalidad de Santa Rosa;

Que, mediante Oficio N° 047-2021-DA/MDSR de fecha 04 de febrero de 2021, la Municipalidad de Santa Rosa, indico que se realizó el proceso de Exhibición Pública de la Propuesta Preliminar del RIZ de Santa Rosa del 10 de diciembre de 2020 al 30 de enero de 2021, en el frontis de la Municipalidad y en el Portal Web de la Municipalidad de Santa Rosa, recibiendo dos (02) observaciones y recomendaciones mediante el correo institucional del municipio, las mismas que han sido evaluadas técnicamente;



Que, mediante Oficio N° 055-2021-DA/MDSR de fecha 05 de marzo de 2021, la Municipalidad de Santa Rosa, remitió el Acuerdo de Concejo N° 003-2021/MDSR de fecha 04 de marzo de 2021, el cual aprueba el Reajuste Integral de Zonificación del distrito de Santa Rosa, remitiendo la Propuesta Final de Reajuste Integral de Zonificación de Usos del Suelo distrito de Santa Rosa, en el marco de la Ordenanza N° 1862;



Que, mediante el Informe N° 056-2021-MML-IMP-DE/DGPT de fecha 30 de abril de 2021, el Instituto Metropolitano de Planificación, remite el Informe Técnico Definitivo de la Propuesta de Reajustes Integral de Zonificación del distrito de Santa Rosa, incluyendo la Propuesta del Sistema Vial, a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, a fin de continuar con el proceso de aprobación;

Estando a lo señalado en los Considerandos que anteceden, en uso de las facultades previstas según Artículos 9 y 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y, de conformidad con lo opinado por la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, en su Dictamen N° 25-2022-MML-CMDUVN, de fecha 11 de mayo de 2022; por el Concejo Metropolitano de Lima, con dispensa del trámite de aprobación del acta, aprobó la siguiente:

ORDENANZA

QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE SANTA ROSA

Artículo 1. Aprobar el Plano de Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de Santa Rosa, conformante del Área de Tratamiento Normativo I y IV de Lima Metropolitana (Plano N° 01) que como Anexo N° 1 forma parte de la presente Ordenanza.



Artículo 2. En cuanto a las Normas de Zonificación del Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobar los cuadros resumen de Parámetros Urbanos para el Área de Tratamiento Normativo I y IV, los mismos que como Anexo N° 2 y 3 forman parte de la presente Ordenanza. Como complemento, en cuanto a los Índices de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, se mantienen lo establecido en las Ordenanzas N° 1015 y N° 1085.

Artículo 3. Aprobar la propuesta del Sistema Vial contenida en el Reajuste Integral de Zonificación del distrito de Santa Rosa y encargar al Instituto Metropolitano de Planificación – IMP de la Municipalidad Metropolitana de Lima efectuar las modificaciones necesarias del Plano del Sistema Vial Metropolitano y las Secciones Viales Normativas correspondientes.

Artículo 4. Encargar a la Secretaría General del Concejo la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano, así como disponer su publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad Metropolitana de Lima, al igual que los anexos que forman parte de este dispositivo legal (www.munlima.gob.pe).





Municipalidad Metropolitana de Lima



Artículo 5. Disponer que el Instituto Metropolitano de Planificación – IMP de la Municipalidad Metropolitana de Lima, efectúe las modificaciones del Plano de Zonificación de los Usos del Suelo aprobadas en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL



Única. - Suspender los Cambios Específicos de Zonificación por un periodo de dos (02) años, posteriores a la aprobación de la presente norma, salvo que, excepcionalmente, se presenten solicitudes con calificación de Interés Local o de Interés Metropolitano, a fin de garantizar la estabilidad y vigencia del Plano de Zonificación de los Usos del Suelo que se aprueba con la presente Ordenanza.

POR TANTO

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

DANTE DELGADO POLO
Secretario General del Concejo



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

MIGUEL EUGENIO ROMERO SOTELO
ALCALDE



Municipalidad Metropolitana de Lima

ANEXO N° 2

CUADRO RESUMEN DE PARAMETROS URBANOS DEL AREA DE TRATAMIENTO
NORMATIVO I

CUADRO N° 01 - RESUMEN DE ZONIFICACION RESIDENCIAL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I							
CODIGO	ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (Pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	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.
RDM-e	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA - especial*	UNIFAMILIAR	70	6	3	25%	1 cada Viv.
RDA	RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA	UNIFAMILIAR	90	6	3	30%	1 cada Viv.
		MULTIFAMILIAR	120	6	3	30%	1 cada 2 Viv.
		MULTIFAMILIAR	200	10	7	40%	1 cada 2 Viv.
		CONJUNTO RESIDENCIAL	1600	35	8	60%	1 cada 2 Viv.
VT	VIVIENDA TALLER	UNIFAMILIAR	180	10	7	35%	1 cada 2 Viv.
		MULTIFAMILIAR	180	10	7	35%	1 cada 2 Viv.

(1) Frente a parques y avenidas con un ancho igual o mayor a 20m.

(*) Se permitirá los proyectos de conjunto residencial (en base a los parámetros de la zonificación RDM); siempre y cuando cumpla con los requerimientos de estudios de suelos, estudio de impacto ambiental-vial, informe de estimación de riesgo y/o evaluación de riesgo, en base a lo solicitado por la comisión de habilitaciones urbanas.

CUADRO N° 02 - RESUMEN DE ZONIFICACION COMERCIAL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I						
CODIGO	ZONA	USOS RESIDENCIAL COMPATIBLE ⁽²⁾	TAMAÑO DE LOTE	ALTURA DE EDIFICACION (Pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO ⁽³⁾
CV	COMERCIO VECINAL	RDM	Existente o Según Proyecto	5	no exige para uso comercial.	1 cada 50m ² (4)
CZ	COMERCIO ZONAL	RDM-RDA	Existente o Según Proyecto	7 ⁽¹⁾	Los pisos destinados a viv. dejarán el área libre que se requiere a uso comercial compatible.	1 cada 50m ² (4)
CM	COMERCIO METROPOLITANO	RDA	Existente o Según Proyecto	1.5 (a+r)		1 cada 50m ² (4)

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

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

(3) El requerimiento de estacionamientos de usos especiales se registra por lo señalado en el Reglamento de Zonificaciones vigente (N° 1.8.2)

(4) Las municipalidades distritales pobres proponer requerimientos de estacionamientos distintos al señalado en el presente cuadro, para su ratificación por la MML.





CUADRO N° 03 - RESUMEN DE ZONIFICACION EQUIPAMIENTOS
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I

[illegible]



Municipalidad Metropolitana de Lima

ANEXO N° 3

CUADRO RESUMEN DE PARAMETROS URBANOS DEL AREA DE TRATAMIENTO
NORMATIVO IV

CUADRO N° 01 - RESUMEN DE ZONIFICACION RESIDENCIAL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO IV									
CODIGO	ZONA	USOS DE SUELO	ESPECIFICACIONES TECNICAS	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (m)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO
PDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIANA ⁽¹⁾	Con fines de moradia, se permite únicamente restaurantes, cafeterías, establecimientos de hospedaje, bodegas y otros similares. Se prohíben las actividades de recreación e índices de alto ruido.	Deberá considerarse la máxima transparencia para facilitar la vista al mar y tratamiento paisajístico de espacios públicos de alto.	UNIFAMILIAR	90	6	3	30%	1 cada 2 Viv.
				MULTIFAMILIAR	120	6	3	30%	1 cada 2 Viv.
				MULTIFAMILIAR	150	8	3	35%	1 cada 2 Viv.
				CONJUNTO RESIDENCIAL	800	20	3	50%	1 cada 2 Viv.
RDM-e	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIANA - especial			UNIFAMILIAR	70	6	3	25%	1 cada 2 Viv.
				UNIFAMILIAR	90	6	3	30%	1 cada 2 Viv.
				MULTIFAMILIAR	120	6	3	30%	1 cada 2 Viv.
NOTAS: (1) Para la Urb. Country Club Bateario Santa Rosa, se considerarán los siguientes parámetros específicos									
					UNIFAMILIAR	90	6	2 con altura máxima de 3.50m	40 1 cada 2 Viv.
					* Alineación de Paredes (P) (Medido con respecto a E de la vía de la sección correspondiente) Sumatoria de retiros en el plano de alineamiento (P de vía)				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con radii de 10m y 15m				
					* En las esquinas con				



Municipalidad Metropolitana de Lima

CUADRO N° 03 - RESUMEN DE ZONIFICACION EQUIPAMIENTOS AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO IV								
CODIGO	ZONA	USOS PERMITIDOS	ESPECIFICACIONES NORMATIVAS	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (m)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO
E1	EDUCACION BASICA	Instalaciones educativas primarias y secundarias, públicas y privadas.	No se permite la construcción de edificios que se localicen en las cercanías de las instalaciones educativas.	Existente	Existente	Según Entorno	Según Proyecto	Conforme a la normativa de la RNE - Norma ASO 2011, L. 1011
H1	POSTAL MEDICA	Edificios destinados a la atención médica, tanto pública como privada, que se localicen en las cercanías de las instalaciones educativas.	No se permite la construcción de edificios que se localicen en las cercanías de las instalaciones educativas.	Existente	Existente	Según Entorno	Según Proyecto	Conforme a la normativa de la RNE - Norma ASO 2011, L. 1011
ZRP	ZONA DE RECREACION PUBLICA	Parques, jardines, plazas, áreas verdes, paseos, juegos infantiles, etc.	No se permite la construcción de edificios que se localicen en las cercanías de las instalaciones educativas.	-	-	-	-	-
ZRP-P	ZONA DE RECREACION PUBLICA - PLANAS	Parques, jardines, plazas, áreas verdes, paseos, juegos infantiles, etc.	No se permite la construcción de edificios que se localicen en las cercanías de las instalaciones educativas.	-	-	-	-	-
ZHR	ZONA DE HABITACION RECREACIONAL	Edificios destinados a la recreación, tanto pública como privada, que se localicen en las cercanías de las instalaciones educativas.	No se permite la construcción de edificios que se localicen en las cercanías de las instalaciones educativas.	10.000	Según terreno	2	60%	2 cada Vía.
ZHR-e	ZONA DE HABITACION RECREACIONAL - especial	Edificios destinados a la recreación, tanto pública como privada, que se localicen en las cercanías de las instalaciones educativas.	No se permite la construcción de edificios que se localicen en las cercanías de las instalaciones educativas.	5000m2	Según terreno	2	80%	Según Proyecto
ZHR-e	ZONA DE HABITACION RECREACIONAL - especial	Edificios destinados a la recreación, tanto pública como privada, que se localicen en las cercanías de las instalaciones educativas.	No se permite la construcción de edificios que se localicen en las cercanías de las instalaciones educativas.	2000 m2 (1)	Según terreno	1	80%	Según Proyecto
OU	OTROS USOS u USOS ESPECIALES	Edificios destinados a otros usos, tanto públicos como privados, que se localicen en las cercanías de las instalaciones educativas.	No se permite la construcción de edificios que se localicen en las cercanías de las instalaciones educativas.	Existente	Existente	3	Según Proyecto	Según Proyecto
OU-2A	OTROS USOS - ZONA ARQUEOLOGICA	Edificios destinados a otros usos, tanto públicos como privados, que se localicen en las cercanías de las instalaciones educativas.	No se permite la construcción de edificios que se localicen en las cercanías de las instalaciones educativas.	Existente	Existente	1 para los SFC	Según Proyecto	Según Proyecto

(1) Solo para el uso Comercial, se permite un lote mínimo de 700 m2, siguiendo los mismos parámetros de área libre y altura de edificación, mencionados.