

**GOBIERNOS LOCALES**
**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**
**Anexos de la Ordenanza N° 1086, referida a reajuste integral de Zonificación de los Usos del Suelo de diversos distritos**
**ANEXO - ORDENANZA N° 1086**

(La Ordenanza en referencia fue publicada el 26 de octubre de 2007)

**ANEXO N° 02**

de la Ordenanza N° 1086 publicada el 26 de octubre de 2007

**CUADRO N° 01 NORMAS DE ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO DE LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA METROPOLITANA  
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO IV**

CODIGO	ZONA	USOS DEL SUELO	ESPECIFICACIONES NORMATIVAS	Altura máxima	Área libre	Lote mínimo	Estac. mínimo
RDMB	Residencial de Densidad Muy Baja	Vivienda Unifamiliar, Vivienda Huerta y Vivienda de Campo Establecimientos de Hospedaje, Restaurantes Turísticos, Campestres y Recreos. Viveros y actividades agrícolas Comercio Local frente a avenidas	El área libre deberá ser tratada con cobertura vegetal	2 pisos	80%	2,500 m <sup>2</sup> (Unifamiliar)	1 x viv.
RDM	Residencial de Densidad Media	Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar Se permitirán restaurantes, turísticos con frente al Malecón, con limitación de horario y previa aceptación de los vecinos. Establecimientos de Hospedaje. Bodegas en esquina. En el distrito de Punta Hermosa no se admitirá restaurantes frente a malecón	<p>Altura de edificación frente al malecón superior: 2 pisos en malecón peatonal y 3 pisos en malecón vehicular</p> <p>Altura de edificación en talud frente al mar: 2.5 mts bajo el nivel del malecón superior y en forma escalonada siguiendo la topografía natural</p> <p>En Playa Reves la altura de edificación en el talud frente al mar no deberá exceder el nivel del malecón superior</p> <p>En las Playas Señoritas y Caballeros, los lotes que tienen habilitación urbana aprobada como Residencial R5, ubicados frente al malecón superior, podrán construir 5 pisos de altura.</p> <p>En el distrito de Santa María del Mar, la Municipalidad Distrital deberá elaborar una Propuesta de Alturas de Edificación teniendo en cuenta las mejores posibilidades de vista al mar, la topografía y las edificaciones existentes. Esta propuesta será presentada a la MMML para su revisión y aprobación. En este distrito el uso residencial no admitirá compatibilidades comerciales.</p>	3 pisos excepto frente al malecón	30% mínimo	El existente (En habilitac. nuevas, el corresp. a RDM)	1 x viv
CV	Comercio Vecinal	Comercio y Servicios indicados en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas.	El estacionamiento para edificaciones existentes será definido por la Municipalidad Distrital	3 pisos	Solo para viv: 30%	El existente	1 x 50 m <sup>2</sup>
CZ	Comercio Zonal	Comercio y Servicios indicados en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas	De requerirse mayor altura a la especificada deberá fundamentarse en el llamado de lote, perfil urbano, estudio	3 pisos	Solo para viv: 30%	El existente	1 x 50 m <sup>2</sup>

 En Santa  
María del Mar  
2 x viv.



CODIGO	ZONA	USOS DEL SUELO	ESPECIFICACIONES NORMATIVAS	Altura máxima	Area libre	Lote mínimo	Estac. mínimo
E1 - E2	Equipamiento de Educación	Restaurantes Turísticos, Peñas, Discotecas, Heladerías y similares Comercio afín: Artículos de playa y deportes, libros y revistas, artesanía Locales de Espectáculos, cine, teatro, auditorio. Establecimientos de Hospedaje Centros Educación Primaria y Secundaria Centros Educación Técnica Superior	geotécnico y características propias del proyecto.	3 pisos	Segun Proyecto		Segun Proyecto
H1 - H2	Equipamiento de Salud	Postas Médicas o Puestos Sanitarios Centros de Salud	Podrán localizarse además en Zona RDM pudiendo ocupar el 100% de la edificación Podrán localizarse además en Zona RDM pudiendo ocupar el 100% de la edificación	3 pisos	Segun Proyecto		Segun Proyecto
OU	Otros Usos	Locales de Administración y Servicios Públicos, Seguridad, Militares Locales Institucionales, Comunes de Culla. Zonas Arqueológicas, Locales de Espectáculos masivos Servicios Recreativos y Complementarios (SRC): o Módulos Servicios: vestidores, ss. hh., primeros auxilios, seguridad, salvataje. o Estacionamiento publico o Módulos de Comidas y Bebidas (solo venta, sin preparación) o Areas deportivas diversas (sin tribunas), juegos infantiles, parques, jardines	Los terrenos calificados como OU sólo se destinarán al uso específico para el cual están previstos.  El diseño de las áreas de SRC procurará intercalar áreas deportivas, recreativas, parques, estacionamiento, módulos de servicios y módulos de comidas y bebidas. Deberá considerarse la máxima transparencia para facilitar la vista al mar y tratamiento paisajista de espacios públicos	3 pisos	Segun Proyecto	Existente	Segun Proyecto
ZHR	Zona de Habitación Recreacional	Vivienda tipo club de baja densidad con áreas y servicios comunes complementarios con áreas recreativas y sociales de uso común Vivienda Temporal o Vacacional en terreno mancomunado (Ver Reglamento de Habilitaciones Urbanas) Recreativo: Centros de Esparcimiento, Clubes, Parques de Diverstiones Turístico: Hotel Vacacional (Resort) Deportivo: Centros Deportivos diversos, Academias Deportivas Cultural: Acuario, Zoológico, Jardín Botánico, Museo, Centro Cultural-Turístico, Centro de Convenciones Comercial: Restaurantes Turísticos Playas de Estacionamiento	Densidad: 25 viviendas/ha En las Zonas ZHR del distrito de Santa María del Mar se permitirá edificaciones de mayor altura siempre que se respete la densidad de 25 viviendas por Ha  Area ocupada máxima: 20% del total del terreno En Playa Revés no se permitirá el uso de vivienda y la altura máxima de construcción será de 1 piso, por ser zona de riesgo debido a condiciones del mar.	3 pisos	60%	10,000 m2 o el existente	2 x viv +
ZRP	Recreación Pública - Parques y Campos Deportivos	Recreación Pasiva: Jardines, Areas Verdes, paseos, miradores, plazas, espectáculos al aire libre. Recreación Activa: Ibsas deportivas diversas, piscinas, servicios complementarios. Conservación de paisaje natural, miradores, jardinería, mobiliario urbano Tratamiento paisajista de espacios libres	No se permiten edificaciones En zonas de vivienda permanente (RDM) se podrá habilitar parte del área de los parques como campos deportivos Las especificaciones para el Parque Metropolitano serán las resultantes del proyecto	3 pisos	80%	5000 m2	Segun Proyecto
ZRP-pl	Recreación Pública - Playas	Conservación del paisaje natural Recreación en playas con acceso publico Iresticido Area de descanso, paseo, juegos en arena, sin instalaciones	No se permitirán edificaciones	---	---	---	---
PTP	Protección y Tratamiento Paisajista	Conservación del paisaje natural, miradores, caminos, tratamiento con vegetación, forestación y jardinería. Tratamiento de acantilados, puntas y laludes. Tratamiento de forestación	No se permitirán edificaciones	---	---	---	---
RG	Riesgo Geodésico	Tratamiento paisajista de taludes y terrazas Campos Deportivos sin instalaciones ni tribuna	No se permitirán edificaciones	---	---	---	---



ANEXO ORDENANZA 1086 PUBLICADA EL DÍA 26 DE OCTUBRE DE 2007  
CUADRO DE NORMAS DE ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO DE LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA METROPOLITANA  
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO IV

CODIGO	ZONA	USOS DEL SUELO	ESPECIFICACIONES NORMATIVAS	Altura máxima	Área libre	Lote mínimo	Estac. mínimo
RDM	Residencial de Densidad Media	Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar. Establecimientos de Hospedaje. Con obligatoriedad del uso residencial se admiten los usos señalados en el Índice de Usos.	Se admitirá hasta 4 pisos en lotes con área mayor a 180 m <sup>2</sup> ubicados frente a avenidas y parques.	3 pisos	30% mínimo	120 m <sup>2</sup> (unifamiliar) 150 m <sup>2</sup> (multifam)	1 cada viv (unifam) 1 cada 2 viv (multifam)
RDM-e	Residencial de Densidad Media Especial	Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar. Se permitirán restaurantes turísticos con frente al Malecón, con limitación de horario y previa aceptación de los vecinos. Establecimientos de Hospedaje. Bodegas en esquina.	Altura de edificación frente al malecón superior: 2 pisos en malecón peatonal y 3 pisos en malecón vehicular. Altura de edificación en talud frente al mar: 2.5 mts bajo el nivel del malecón superior y en forma escalonada siguiendo la topografía natural. En Playa Revés la altura de edificación en el talud frente al mar no deberá exceder el nivel del malecón superior. En las Playas Señoritas y Caballeros, los lotes que llenen habilitación urbana aprobada como Residencial R5, ubicados frente al malecón superior, podrán construir 5 pisos de altura.	3 pisos excepto frente al malecón	30% mínimo	El existente (En habilitación nuevas, el correspondiente a RDM)	1 x viv
REV	Residencial Exclusiva de Verano	Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar	La Municipalidad de Santa María del Mar deberá elaborar una Propuesta de Alturas de Edificación para su Distrito, teniendo en cuenta las mejores posibilidades de vista al mar, la topografía y las edificaciones existentes. Esta propuesta será presentada a la MMVL para su revisión y aprobación.	Según proyecto	30% mínimo	El existente	1 x viv
CV	Comercio Vecinal	Comercio y Servicios indicados en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas.	El estacionamiento para edificaciones existentes será definido por la Municipalidad Distrital	3 pisos	Solo para viv: 30%	El existente	1 x 50 m <sup>2</sup>
CZ	Comercio Zonal	Comercio y Servicios indicados en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas Restaurantes Turísticos, Peñas, Discotecas, Heladerías y similares Comercio afín: Artículos de playa y deportes, libros y revistas, artesanía Locales de Espectáculos, cine, teatro, auditorio. Establecimientos de Hospedaje	De requerirse mayor altura a la especificada deberá fundamentarse en el tamaño de lote, perfil urbano, estudio geotécnico y características propias del proyecto.	3 pisos	Solo para viv: 30%	El existente	1 x 50 m <sup>2</sup>
E1 - E2	Equipamiento de Educación	Centros Educación Primaria y Secundaria Centros Educación Técnica Superior	Podrán localizarse además en Zona RDM-e pudiendo ocupar el 100% de la edificación	3 pisos	Según Proyecto		Según Proyecto
H1 - H2	Equipamiento de Salud	Postas Médicas o Puestos Sanitarios Centros de Salud	Podrán localizarse además en Zona RDM-e pudiendo ocupar el 100% de la edificación	3 pisos	Según Proyecto		Según Proyecto
OU	Otros Usos	Locales de Administración y Servicios Públicos, Seguridad, Militares Locales Institucionales, Comunales de Culto Zonas Arqueológicas, Locales de Espectáculos masivos Servicios Recreativos y Complementarios (SRC) o Módulos de Servicios: vestidores, ss.th., primeros auxilios, seguridad, salvataje. o Estacionamiento público o Módulos de Comidas y Bebidas (solo venta, sin preparación) o Areas deportivas diversas (sin tribunas), juegos infantiles, parques, jardines.	Los terrenos calificados como UO solo se destinarán al uso específico para el cual están previstos. El diseño de las áreas de SRC procurará intercalar áreas deportivas, recreativas, parques, estacionamiento, módulos de servicios y módulos de comidas y bebidas. Deberá considerarse la máxima transparencia para facilitar la vista al mar y tratamiento paisajista de espacios públicos	3 pisos  1 piso para los SRC	Según Proyecto  ---	Según Proyecto  ---	



CODIGO	ZONA	USOS DEL SUELO	ESPECIFICACIONES NORMATIVAS	Altura máxima	Área libre	Lote mínimo	Estac. mínimo
ZHR	Zona de Recreacional Habitación	Vivienda tipo club de baja densidad con áreas y servicios comunes complementados con áreas recreativas y sociales de uso común Vivienda Temporal o Vacacional en terreno mancomunado (Ver Reglamento de Habilitaciones Urbanas) Recreativo: Centros de Espiritamiento, Clubes, Parques de Diversiones Turístico: Hotel Vacacional (Resort) Deportivo: Centros Deportivos diversos, Academias Deportivas Cultural: Acuario, Zoológico, Jardín Botánico, Museo, Centro Cultural-Turístico, Centro de Convenciones Comercial: Restaurantes Turísticos Playas de Estacionamiento	Densidad: 25 viviendas/ha  Área ocupada máxima: 20% del total del terreno En Playa Reyes no se permitirá el uso de vivienda y la altura máxima de construcción será de 1 piso, por ser zona de riesgo debido a condiciones del mar.  En el área calificada como ZHR ubicada en la Panamericana Sur, distrito de Santa María, se podrá continuar desarrollando la actividad agropecuaria. Cuando esta cese, los terrenos se destinarán a los usos que corresponden a la ZHR.	3 pisos	60%	10,000 m2 o el existente	2 x (viv + )
RG	Riesgo Geotécnico	Tratamiento paisajista de taludes y terrazas Campos Deportivos sin instalaciones ni tribuna	No se permitirán edificaciones	---	---	---	---
AP	Agropecuaria	Agricultura, Pecuaria (Granjas)	---	---	---	---	---
ZRP	Recreación Pública - Parques y Campos Deportivos	Recreación Pasiva: Jardines, Áreas Verdes, paseos, miradores, plazas, espectáculos al aire libre. Recreación Activa: usos deportivos diversos, piscinas, servicios complementarios. Conservación de paisaje natural, miradores, jardinería, mobiliario urbano Tratamiento paisajista de espacios libres	No se permiten edificaciones En zonas de vivienda permanente (RDM) se podrá habilitar parte del área de los parques como campos deportivos Las especificaciones para el Parque Metropolitano serán las resultantes del proyecto	---	---	---	---
ZRP - p	Recreación Pública - Playas	Conservación del paisaje natural Recreación en playas con acceso público irrestricto Área de descanso, paseo, juegos en arena, sin instalaciones	No se permitirán edificaciones	---	---	---	---
PTP	Protección y Tratamiento Paisajista	Conservación del paisaje natural, miradores, caminos, tratamiento con vegetación, forestación y jardinería. Tratamiento de acantilados, puntas y taludes. Tratamiento de forestación	No se permitirán edificaciones	---	---	---	---

126558-1