

ORDENANZA Nº 261-MDJM

Jesús María, 28 de marzo del 2008

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARIA;

POR CUANTO:

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARIA;

Visto, en Sesión Ordinaria de Concejo, con el voto unánime de los señores Regidores y con dispensa del Trámite de Lectura y Aprobación del Acta; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, reconoce a las Municipalidades autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, y en el artículo 195 la atribución de planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones;

Que, el numeral 3.6 del artículo 79 de la Ley Nº 27972 Orgánica de Municipalidades, establece como función exclusiva de las municipalidades distritales, normar la construcción, remodelación o demolición de inmuebles, en concordancia con la normatividad marco establecida por la propia ley.

Que, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza Nº 620-MML, Reglamento del Proceso de Aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, de Planes Urbanos Distritales y Actualización de la Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana, de fecha 04 de abril del 2004, corresponde a las municipalidades distritales formular y aprobar su Plan Urbano y Normativa Especifica.

Que, la Ordenanza Nº 1017-MML, de fecha 16 de mayo del 2007, define el uso del suelo urbano, así como las alturas máximas a edificarse considerando el ancho de las vías y la consolidación urbana en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, sin embargo es potestad de la Municipalidad de Jesús María establecer las normas arquitectónicas específicas de aplicación en cada zona del distrito.

Que, el Reglamento Nacional de Edificaciones de fecha 08 de junio del 2006, estableció los criterios mínimos para el diseño y ejecución de edificaciones, permitiendo de esta manera una mejor ejecución de los Planes Urbanos.

Que, la Ordenanza Nº 241-MDJM regula la adecuación y el reajuste integral de los usos del suelo dentro de la circunscripción del distrito de Jesús María donde se desarrolla una edificación, y establece los parámetros de los trámites de Licencia de Obra; asimismo aprueba los Planos de Sectorización de los Usos del Suelo del Distrito de Jesús María, que conforma el Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana y norma las alturas máximas de edificación, las áreas construidas mínimas por unidad de vivienda, el número de estacionamientos requeridos por unidad de vivienda y de otros usos en las edificaciones que se desarrollan en el distrito;

Que, es necesario modificar la Ordenanza Nº 241-MJM, con la finalidad de ampliar sus alcances en lo referente a la delimitación de los sectores comprendidos en las Zonas Predominantes del Distrito de Jesús María, las cuales necesitan contar con parámetros urbanísticos y edificatorios específicos;

EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LOS ARTÍCULOS 9 Y 40 DE LA LEY Nº 27972 ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES, EL CONCEJO MUNICIPAL APROBÓ LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE MODIFICA EL ARTICULO 2º DE LA ORDENANZA Nº 241 -MDJM QUE REGLAMENTA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN EL DISTRITO DE JESÚS MARÍA

Artículo Primero.- MODIFICASE el artículo 2 de la Ordenanza N° 241-MDJM, el mismo que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 2º.- Zonas Predominantes

Como áreas diferenciadas respecto a la dimensión del lote y a diversos factores socio-económicos, según los distintos niveles de desarrollo urbano predominantes se definen en el distrito las Zonas Predominantes para el tratamiento de las edificaciones en cuanto a las unidades de vivienda mínima, alturas de las edificaciones y el número de estacionamientos que corresponden por unidad de vivienda, estableciéndose cuatro (04) zonas de acuerdo a la siguiente ubicación:

Zona A: Caracterizada por su lotización y diversos factores socio-económicos homogéneos de RDA y RDM, zona comprendida entre los siguientes límites: Intersección de Av. Húsares de Junín con Av. Mello Franco, continua en línea recta por la Av. Mello Franco a lo largo de su cuadra 10, dobla a la izquierda en la Av. Cayetano Heredia (cuadra 10), dobla a la derecha por el Jr. Pachacutec (cuadra 20) dobla a la derecha hasta llegar a la Av. Salaverry, dobla a la derecha por la Av. Faustino Sánchez Carrión (cuadras 4 y 5), dobla a la derecha por el Jr. Caracas (cuadra 26) dobla a la izquierda circundando el parque Pedro La Rosa y regresa al Jr. Caracas (cuadras 25), luego dobla a la derecha por el Jr. Diego de Almagro (cuadra 5), dobla a la izquierda por el Jr. Estados Unidos (cuadras 8 y 7), dobla a la derecha por la Av. San Felipe (tramo comprendido entre las cuadras 5 a la 8), dobla a la izquierda por el Jr. Luís M. Sánchez Cerro (tramo comprendido entre las cuadras 19 a la 17), dobla a la derecha por la Av. Húsares de Junín (tramo comprendido entre las cuadras 8 y 9) hasta la intersección con la Av. Mello Franco, lugar donde se inicio la poligonal.

En los casos de las zonas comprendidas por la Residencial San Felipe, Ministerio de la Marina, FOVIME, Conjunto Habitacional FAP, se regirán a lo establecido en la Ordenanza 1017 – MML

Para este sector regirán los criterios normativos que se especifican en el siguiente cuadro:

ZONA A	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN	DOTACIÓN ESTACIONAMIENTOS	ÁREA MÍNIMA UNIDAD DE VIVIENDA
Residencial De Densidad Media RDM	Unifamiliar	120	6	35%	3 PISOS	03 Estac. X Unidad de Vivienda	140.00 m2 (3 dormitorios)
	Multifamiliar	120	6		3 PISOS		
	Multifamiliar	150	8	40%	3 PISOS(1) 4 PISOS (2) 5 PISOS (3)		
	Multifamiliar	200	10				
	Multifamiliar	300	10				
Conjunto Residencial	1600	20	50%		120.00 m2 (2 dormitorios)		
Residencial De Densidad Alta RDA	Multifamiliar	300	10	40%	4 PISOS (1) 5 PISOS (2) 1.5(a+r) (3)		100.00 m2 (1 dormitorio)
	Multifamiliar	450	10				
	Conjunto Residencial	2500	25	50%			

ZONA A	USOS RESIDENCIAL COMPATIBLE	ALTURA DE EDIFICACION	TAMAÑO LOTE	ÁREA LIBRE
Comercio Vecinal CV	RDM	4 PISOS (1) 5 PISOS (2)	Existente o Según Proyecto	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejaran el área libre que se requiere según el uso residencial compatible

(1) Frente a Jirones, Pasajes y Calles

(2) Frente a Parques y Avenidas de 20.00 m hasta 25.00 m de sección vial

(3) Frente a Parques y Avenidas con ancho mayor a 25.00 m.

* Para el cálculo de las proyecciones de alturas se considerar un parapeto de 1.20 m de

altura.

- * Las alturas máximas permitidas serán a nivel de techo terminado y no de azotea.
- * En todos los casos los estacionamientos en zonas comerciales se registrarán por lo estipulado en los artículos 12 y 13 de la presente ordenanza.
- * Las actividades urbanas señaladas como compatibles en el índice de uso señaladas como RDM y RDA, deberán desarrollarse como complemento de la actividad residencial, ocupando un área máxima del 35% del área del lote.
- * Quedan exceptuadas de los criterios normativos del cuadro anterior, los predios comprendidos en este sector y con frente a las Av. Salaverry, Av. San Felipe, Av. Gregorio Escobedo y Jr. Huiracocha, que estarán incluidos dentro de la normatividad del sector B.

Zona B: Caracterizada por su lotización homogénea, predominante RDM; sector comprendido entre los siguientes límites: Intersección de Av. Húsares de Junín con Jr. Sánchez Cerro, (tramo comprendido entre las cuadras 17 a 19), dobla a la derecha por la Av. San Felipe (tramo comprendido entre las cuadras de la 5 a la 8), dobla a la izquierda por el Jr. Estados Unidos (cuadras 7 y 8), dobla a la derecha por el Jr. Diego de Almagro (cuadra 5), dobla a la izquierda por el Jr. Caracas (cuadra 24), dobla a la derecha por la Av. De la Policía (cuadra 4), dobla a la izquierda por el Jr. Caracas (cuadra 25) dobla a la derecha circundando el parque Pedro La Rosa y regresa al Jr. Caracas (cuadra 26), luego dobla a la derecha por la Av. Faustino Sánchez Carrión (cuadra 3) dobla a la derecha por la Av. Brasil (tramo comprendido entre las cuadras 27 a la 18) dobla a la derecha por la Av. Cayetano Heredia (tramo comprendido entre las cuadras 1 a la 5), dobla a la izquierda por el Jr. Huiracocha (cuadras 17 y 16), dobla a la derecha por la Av. Húsares de Junín (cuadras 6 y 7) hasta la intersección con el Jr. Sánchez Cerro lugar donde se inicio la poligonal.

Para este sector registrarán los criterios normativos que se especifican en el siguiente cuadro:

ZONA B	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACION MÁXIMA	DOTACION ESTACIONA - MIENTOS	AREA MÍNIMA UNIDAD DE VIVIENDA
Residencial De Densidad Media RDM	Unifamiliar	120	6	30%	3 PISOS (1)	01 Estac. x Unidad de Vivienda	90.00 m2 (3 dormitorios)
	Multifamiliar	120	6		4 PISOS (2)		
	Multifamiliar	150	8	35%	5 PISOS (1) 7 PISOS (2)	01 Estac. x Unidad de Vivienda	
	Multifamiliar	200	10				
	Multifamiliar	300	10				
Conjunto Residencial	1600	20	45%			85.00 m2 (2 dormitorios)	
Residencial De Densidad Alta RDA	Multifamiliar	300	10	40%	5 PISOS (1) 10 PISOS (2) 1.5(a+r) (3)	01 Estac. x Unidad de Vivienda	80.00 m2 (1 dormitorio)
	Multifamiliar	450	10				
	Conjunto Residencial	2500	25	50%			

ZONA B	USOS RESIDENCIAL COMPATIBLE	ALTURA DE EDIFICACION	TAMAÑO LOTE	ÁREA LIBRE
Comercio Zonal CZ	RDM	5 PISOS (1) 7 PISOS (2)	Existente o Según Proyecto	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejaran el área libre que se requiere según el uso residencial compatible
	RDA	5 PISOS (1) 10 PISOS (2) 1.5(a+r) (3)		
Comercio Vecinal CV	RDM	5 PISOS (1) 7 PISOS (2)	Existente o Según Proyecto	

(1) Frente a Jirones, pasajes y Calles

(2) Frente a Parques y Avenidas de 20.00 m hasta 25.00 m de sección vial

(3) Frente a Parques y Avenidas con ancho mayor a 25.00 m.

- * Para el cálculo de las proyecciones de alturas se considerará un parapeto de 1.20 m de altura.
- * Las alturas máximas permitidas serán a nivel de techo terminado y no de azotea.
- * En todos los casos los estacionamientos en zonas comerciales se registrarán por lo estipulado en los artículos 12 y 13 de la presente ordenanza
- * Las actividades urbanas señaladas como compatibles en el índice de uso señaladas como RDM y RDA, deberán desarrollarse como complemento de la actividad residencial, ocupando un área máxima del 35% del área del lote.
- * En los casos de zonas ZRE, se registrarán a sus propias reglamentaciones.

Zona C: Caracterizada por su lotización homogénea, predominante RDA y RDM, es el sector más grande y se encuentra comprendido entre los siguientes límites: Intersección de Av. Húsares de Junín con Jr. Sánchez Cerro, continúa en línea recta por la Av. Húsares de Junín (tramo comprendido entre las cuadras 8 y 9), dobla a la derecha por la Av. Mello Franco (cuadras 9 y 10) dobla a la izquierda por la Av. Cayetano Heredia (cuadra 11) dobla a la derecha por el Jr. Pachacutec, dobla a la derecha por la Av. Salaverry, luego dobla a la izquierda con el Jr. Belisario Flores dobla a la derecha por el Jr. Cápac Yupanqui (cuadra 14) dobla a la derecha por el Jr. Domingo Cueto (tramo comprendido entre las cuadras de la 7 a 3) hasta llegar a la intersección con el Jr. Eduardo Rebagliati (Entre las cuadras 3 a 1), dobla a la izquierda por la Av. Arenales (tramo comprendido entre las cuadras 14 a la 1), hasta la intersección con la Av. República de Chile, luego dobla a la derecha por la Av. 28 de Julio (comprendido entre las cuadras 7 a la 1), dobla a la izquierda por la Av. Brasil (entre las cuadras 6 a 10), dobla a la izquierda por la Av. General Santa Cruz (tramo comprendido entre las cuadras 1 a 4), dobla a la derecha por el Jr. Huascar (Cuadra 11), dobla a la derecha por la Av. José María Plaza, dobla a la derecha por el Jr. Huiracocha (tramo comprendido entre las cuadras 12 a 15) dobla a la izquierda Av. Húsares de Junín (cuadras 8 y 9) hasta la intersección con el Jr. Sánchez Cerro lugar donde se inició la poligonal

Para este sector registrarán los criterios normativos que se especifican en el siguiente cuadro:

ZONA C	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN	DOTACIÓN ESTACIONAMIENTOS	ÁREA MÍNIMA UNIDAD DE VIVIENDA
Residencial De Densidad Media RDM	Unifamiliar	120	6	30%	3 PISOS (1)	01 Estac. x Unidad de Vivienda	75.00 m2 (3 dormitorios)
	Multifamiliar	120	6		4 PISOS (2)		
	Multifamiliar	150	8	35%	5 PISOS (1) 7 PISOS (2)	01 Estac. x 02 Unidad de Vivienda	
	Multifamiliar	200	10				
Multifamiliar	300	10	40%			70.00 m2 (2 dormitorios)	
Conjunto Residencial	1600	20					
Residencial De Densidad Alta RDA	Multifamiliar	300	10	35%	5 PISOS (1) 10 PISOS (2) 1.5(a+r) (3)	01 Estac. x 03 Unidad de Vivienda	65.00 m2 (1 dormitorio)
	Multifamiliar	450	10				
	Conjunto Residencial	2500	25	40%			

ZONA C	USOS RESIDENCIAL COMPATIBLE	ALTURA DE EDIFICACIÓN	TAMAÑO LOTE	ÁREA LIBRE
Comercio Metropolitano CM	RDA	5 PISOS (1) 10 PISOS (2) 1.5(a+r) (3)	Existente o Según Proyecto	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible
Comercio Zonal CZ	RDA	5 PISOS (1) 10 PISOS (2) 1.5(a+r) (3)	Existente o Según Proyecto	
	RDM	5 PISOS (1) 7 PISOS (2)		
Comercio Vecinal CV	RDM	5 PISOS (1) 7 PISOS (2)	Existente o Según Proyecto	

(1) Frente a Jirones, pasajes y Calles

(2) Frente a Parques y Avenidas de 20.00 m hasta 25.00 m de sección vial

(3) Frente a Parques y Avenidas con ancho mayor a 25.00 m.

* Para el cálculo de las proyecciones de alturas se considerará un parapeto de 1.20 m de altura.

* Las alturas máximas permitidas serán a nivel de techo terminado y no de azotea.

* En todos los casos los estacionamientos en zonas comerciales se registrarán por lo estipulado en los artículos 12 y 13º de la presente ordenanza.

* Quedan exceptuadas de los criterios normativos del cuadro anterior, los predios comprendidos y con frente al Av. Salaverry y Campo de Marte, que estarán incluidos dentro de la normatividad del sector B.

* Las actividades urbanas señaladas como compatibles en el índice de uso señaladas como RDM y RDA, deberán desarrollarse como complemento de la actividad residencial, ocupando un área máxima del 35% del área del lote.

Zona D: Caracterizada por ser de uso predominante de CZ; es el sector comprendido entre los siguientes límites: Av. Brasil intersección con la Av. Santa Cruz continúa en línea recta por la Av. Santa Cruz (tramo comprendido entre las cuadras 1 a 4), dobla a la derecha por el Jr. Huascar (Cuadra 11), dobla a la derecha por la Av. José María Plaza, dobla a la derecha por el Jr. Huiracocha (tramo comprendido entre las cuadras 12 a 17), dobla a la derecha hasta la intersección con la Av. Cayetano Heredia (cuadras 5 a 1), dobla a la derecha por la Av. Brasil (cuadras 17 a 11) hasta llegar a la intersección con la Av. General Santa Cruz cerrando así la poligonal.

Para este sector registrarán los criterios normativos que se especifican en el siguiente cuadro:

ZONA D	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN	DOTACIÓN ESTACIONAMIENTOS	ÁREA MÍNIMA UNIDAD DE VIVIENDA
Residencial De Densidad Media RDM	Unifamiliar	120	6	30%	3 PISOS (1) 4 PISOS (2)	01 Estac. x Unidad de Vivienda	75.00 m2 (3 dormitorios) 70.00 m2 (2 dormitorios) 65.00 m2 (1 dormitorio)
	Multifamiliar	120	6				
	Multifamiliar	150	8	30%	5 PISOS (1) 7 PISOS (2)	01 Estac. x 02 Unidad de Vivienda	
	Multifamiliar	200	10				
	Multifamiliar	300	10	35%	Conjunto Residencial	1600	
Residencial De Densidad Alta RDA	Multifamiliar	300	10	35%	5 PISOS (1) 10 PISOS (2) 1.5(a+r) (3)	01 Estac. x 03 Unidad de Vivienda	
	Multifamiliar	450	10				
	Conjunto Residencial	2500	25	35%			

ZONA D	USOS RESIDENCIAL COMPATIBLE	ALTURA DE EDIFICACION	TAMAÑO LOTE	ÁREA LIBRE
Comercio Zonal CZ	RDM	5 PISOS (1) 7 PISOS (2)	Existente o Según Proyecto	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible
	RDA	5 PISOS (1) 10 PISOS (2) 1.5(a+r) (3)		
Comercio Vecinal CV	RDM	5 PISOS (1) 7 PISOS (2)	Existente o Según Proyecto	

(1) Frente a Jirones, pasajes y Calles

(2) Frente a Parques y Avenidas de 20.00 m hasta 25.00 m. de sección vial

(3) Frente a Parques y Avenidas con ancho mayor a 25.00 m.

* Para el cálculo de las proyecciones de alturas se considerará un parapeto de 1.20 m de altura.

- * *Las alturas máximas permitidas serán a nivel de techo terminado y no de azotea.*
- * *En todos los casos los estacionamientos en zonas comerciales se regirán por lo estipulado en los artículos 12 y 13 de la presente ordenanza*
- * *Las actividades urbanas señaladas como compatibles en el índice de uso señaladas como RDM y RDA, deberán desarrollarse como complemento de la actividad residencial, ocupando un área máxima del 35% del área del lote”.*

Artículo Segundo.- PUBLICASE en el diario oficial El Peruano el Plano conteniendo los sectores diferenciados del distrito.

POR TANTO:

MANDO SE PUBLIQUE Y CUMPLA.