



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LINCE

ORDENANZA N° 235-MDL
Lince, 17 de Abril del 2009

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LINCE:

POR CUANTO:

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LINCE;

VISTOS, en Sesión Ordinaria de la fecha, el Dictamen N° 04 de fecha 06 de Abril del 2009 emitido por la Comisión de Desarrollo Urbano, con el voto unánime de los señores regidores, y con dispensa del Trámite de Lectura y Aprobación del Acta se aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS PARA LA APLICACIÓN DE LA ORDENANZA N° 1017-MML EN EL DISTRITO DE LINCE

**CAPÍTULO I
NORMAS GENERALES**

Artículo 1°.- CONCEPCIÓN GENERAL

El Distrito de Lince, se encuentra dentro del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana, como zona consolidada de la Ciudad cuenta con lotes, altura de edificación y patrones de asentamiento con características propias.

Para la aplicación de la Zonificación del Distrito de Lince se definen Sectores Urbanos con características semejantes, que permitirán orientar y definir las actividades que se realizarán en su interior, así como las características de las edificaciones a integrarse en el entorno urbano consolidado y la promoción de la renovación urbana de las zonas degradadas, debiendo cumplirse estrictamente con los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios establecidos en la presente Ordenanza, instrumento indispensable para el desarrollo del Distrito.

Para establecer Usos Conformes y No Conformes, se aplicarán las normas de zonificación residencial, comercial e industrial establecidas en la presente Ordenanza, los niveles operacionales y estándares de calidad aprobados por la Municipalidad de Lince; en concordancia con el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado mediante Ordenanza N° 1017-MML.

Artículo 2°.- SECTORIZACION URBANA

Por la presente Ordenanza se aprueban los Sectores Urbanos del Distrito de Lince con los que se relacionan los parámetros urbanísticos y edificatorios para la correcta aplicación de la Zonificación. Conforme lo graficado en el Plano N° 01 – Sectorización Urbana y Ámbitos Urbanos Homogéneos, quedan delimitados por las siguientes vías de sur a norte:

SECTOR 1: Limite con San Isidro, Av. Salaverry, Jr. Belisario Flores, Jr. Capac Yupanqui, Jr. Crnel. Domingo Cueto; Av. Arenales, Av. Julio Cesar Tello.

SECTOR 2: Av. Arenales, Jr. Manuel Segura, Av. Militar, Calle Percy Gibson, Jr. Soledad.

SECTOR 3: Av. Militar, Jr. Manuel Segura, Av. Paseo de la República, Jr. Bernardo Alcedo, Av. Prolongación Iquitos.

SECTOR 4: Limite con San Isidro, Av. Cesar Vallejo, Jr. Sinchi Roca, Av. Julio Cesar Tello, Av. Arenales, limite con San Isidro.

SECTOR 5: Av. Prolongación Iquitos, Jr. Bernardo Alcedo, Av. Paseo de la República, limite con San Isidro.



Artículo 3°.- RESPONSABILIDAD EN LA APLICACIÓN DE NORMAS

Los profesionales responsables de la elaboración de todo anteproyecto y/o proyecto, los Funcionarios, Verificadores Administrativos y Técnicos encargados de controlar la normatividad vigente, así como los delegados de las Comisiones Técnicas Distritales, Revisores Urbanos, y delegados Ad-Hoc, deberán cumplir y hacer cumplir los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios establecidos en la presente Ordenanza.

**CAPÍTULO II
NORMAS ESPECÍFICAS**

Artículo 4°.- APLICACIÓN DEL PLANO DE ZONIFICACIÓN

La Zonificación aprobada mediante Ordenanza N° 1017-MML se aplica a cada lote de acuerdo al frente de la vía en la cual se ubica. Las alturas máximas de edificación son las establecidas en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial, Comercial e Industrial aprobados por la Ordenanza N° 1015-MML y su modificatoria por la Ordenanza N° 1076-MML, las cuales se aplicará a lotes igual o superior al lote normativo (área y frente mínimo normativo) que se establecen en los Cuadro N° 01 – Resumen de Zonificación Residencial y N° 02 – Resumen de Zonificación Comercial.

Delimitación de Zonas

La zonificación de una manzana queda definida gráficamente por una línea que corresponde a los frentes de los lotes que la componen y otras líneas en el interior de la manzana que corresponden a los fondos de los lotes, determinando la zonificación que será aplicable a dichos lotes.

En un lote acumulado se debe entender que los sublotes que originaron la acumulación, mantendrán, cada uno, las características de la zonificación que originalmente tenían.

a) Límite de zonificación que divide una manzana

Este límite es la línea previa que demarca la diferencia de los usos de suelo, teniendo como límite el lindero posterior de los lotes cuyos frentes están calificados por una determinada zonificación. Esto es aplicable también a los casos en los cuales dos líneas divisorias atraviesan una manzana determinando lotes con usos diferentes.

En el caso de predios que tengan más de dos frentes, y en donde confluyan zonificaciones diferentes (comercial y residencial), se deberá respetar el uso que corresponde a cada zonificación en forma proporcional a sus lotes normativos establecidos o compatibles para el caso de la zonificación comercial. (Ver Gráfico N° 1)

b) Lotes con frentes a dos calles paralelas

Cuando un lote tiene frentes a dos calles paralelas y está dividido por una "línea límite de zonificación" afectará al terreno en áreas proporcionales en función a los lotes normativos para cada frente del lote.

Si existieran lotes en zonificaciones diferentes, una comercial y la otra residencial, se deberá respetar proporcionalmente el uso que corresponde a cada una de ellas. En las zonas mixtas se permitirá accesos peatonales y/o vehiculares al área del predio comercial a través del predio residencial, sirviéndose de este o en su caso cubra el déficit de área de estacionamiento.

c) Lote en esquina

En un lote en esquina con frentes de diferentes alturas máximas de edificación, la nueva edificación podrá adoptar mayor altura sobre la vía de menor altura, en una longitud de metros lineales, que no exceda la sección vial de esta vía y como mínimo esta longitud será de 12.00 m., medida a partir de la línea del retiro municipal normativo de la vía con frente de mayor altura. A partir de esta altura máxima, la edificación hacia la vía con frente de menor altura alcanzará la resultante de aplicar el Concepto de Colindancia de Alturas bajo los criterios aprobados en la presente Ordenanza.

En un lote en esquina que tiene uno de los frentes de zonificación de uso de comercial y el otro frente de zonificación residencial:

- a) No se podrá abrir puertas de acceso para el uso comercial por el frente con zonificación de uso residencial.
- b) En zonas mixtas y según el sector urbano, por el frente de uso residencial se autorizarán espacios de estacionamiento, acceso a playas o áreas de estacionamiento interiores. No se permitirá habilitar zonas de carga y descarga.



Calidad de la edificación

Todo anteproyecto y/o proyecto, será evaluado teniendo en cuenta los criterios de calidad arquitectónica referente a la concepción volumétrica, el tratamiento de fachadas, su integración con el entorno y/o el mejoramiento del mismo, la promoción de la renovación urbana con la acumulación de lotes y construcción de viviendas, restringiendo la subdivisión y la consecuente tugurización. Queda definido como entorno inmediato, la manzana donde se ubica el lote materia del anteproyecto o proyecto y las manzanas adyacentes hacia ambos lados sobre el mismo frente, comprometidas como área de contexto, para lo cual de ser el caso la Comisión Técnica Distrital y Revisores Urbanos exigirán la documentación fotográfica correspondiente.

En todo anteproyecto y proyecto a desarrollarse en las zonas residenciales de densidades media y alta (RDM y RDA) y zonas comerciales (CV, CZ y CM) se deberá presentar la certificación de factibilidad de servicio de infraestructura de agua, desagüe y electricidad emitida por las respectivas empresas, asimismo para edificaciones superiores a los seis (6) pisos de altura deberán presentar el estudio de impacto ambiental y vial como requisito indispensable para la aprobación del anteproyecto o proyecto arquitectónico por parte de la Comisión Técnica Distrital.

En los anteproyectos y proyectos a desarrollarse en la zona residencial con la calificación Vivienda Taller (VT) se promoverá la renovación urbana de carácter residencial mixta, según Cuadro N° 1 – Resumen de Zonificación Residencial, a los proyectos que se tengan características de conjuntos residenciales con alturas superiores a los seis (6) pisos de altura se les exigirá la certificación de factibilidad de servicio de infraestructura de agua, desagüe y electricidad; y el estudio de impacto ambiental y vial como requisito indispensable para la aprobación del anteproyecto o proyecto arquitectónico por parte de la Comisión Técnica Distrital.

Artículo 5°.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN

Las alturas máximas de edificación quedan definidas en el Cuadro N° 01 – Resumen de Zonificación Residencial, con estricta sujeción a lo señalado en la Ordenanza N° 1015-MML, modificada por la Ordenanza N° 1076-MML.

La altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares, conjuntos residenciales y edificaciones de uso comercial será de 3.00 metros lineales. Se admitirán ambientes de doble altura siempre que no superen la altura máxima normativa establecida para la zona.

Con el fin de homogeneizar el perfil urbano en las zonificaciones calificadas como Residencial de Densidad Baja (RDB) y Residencial de Densidad Media (RDM), establézcase que todas las edificaciones de conformidad a su ubicación y zonificación, mantendrán una misma altura a nivel del alineamiento de fachada, pudiendo edificarse los pisos superiores permitidos a partir de un retiro de 3.00 m. desde este alineamiento.

Artículo 5.- COMPATIBILIDADES DE USO

Las zonas calificadas con zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB), Residencial de Densidad Media (RDM) y Residencial de Densidad Alta (RDA) son de usos esencialmente residenciales, debiendo respetarse las compatibilidades de usos establecidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado por la Ordenanza N° 1017-MML, preservando la calidad residencial existente en el Distrito y promoviendo la renovación urbana con la construcción de viviendas. En la zona calificada con zonificación Vivienda Taller (VT), se promoverá el uso eminentemente residencial, de densidades baja y media, con compatibilidades de uso según el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado por la Ordenanza N° 1017-MML.

Los usos indicados en el artículo 4° de la Ordenanza N° 1017-MML: Centros de Educación Inicial, Centros de Educación Básica, Comercios Locales, Postas Sanitarias, Centros de Culto Religioso, Comercios Locales, Postas sanitarias, Centros de Culto Religioso, Áreas verdes locales, Equipamiento comunal a nivel de barrio y los aportes que se transfieren con las habilitaciones urbanas, podrán ser compatibles con las zonas residenciales, siempre que se cumplan con los Niveles Operacionales y Estándares de Calidad que apruebe la Municipalidad de Lince.

Para proyectos de edificación destinados a Otros Usos (OU) en predios calificados con zonificación residencial, los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes serán determinados por la Municipalidad de Lince, a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, teniendo en cuenta el uso propuesto y el entorno urbano en el que se encuentra.

De considerarse actividades que puedan perturbar la zona residencial en su entorno inmediato, deberán presentar Estudio de Impacto Ambiental y Vial, así como las correspondientes medidas y soluciones para neutralizar los posibles efectos negativos que se puedan presentar, los mismos que serán evaluados y calificados sobre su procedencia o no, por la instancia municipal correspondiente.



Artículo 6°.- ÁMBITOS URBANOS HOMOGENEOS

En el marco de la estructuración urbana planteada para el distrito, se propone **consolidar las áreas según su homogeneidad por función predominante**, residenciales, residenciales articulados al comercio zonal - vecinal ; y un comercio especializado.

De acuerdo a los Sectores Urbanos para la aplicación de la Zonificación, se han establecido tres Ámbitos Urbanos Homogéneos, que comprenden zonas consolidadas con características urbano-ambientales similares, tal como se muestra en el Plano N° 01 – Sectorización Urbana y Ámbitos Urbanos Homogéneos, como se señala a continuación:

Ámbito A: Residencial Exclusivo

Comprende los predios que se encuentran en el Sector 4, donde predomina el uso residencial y en el cual la zonificación prevé un horizonte de desarrollo residencial con densidades alta, media y baja, teniendo como eje central de desarrollo urbanístico el Parque Mariscal Ramón Castilla lo que brinda a la zona calidad ambiental del alto estándar.

Ámbito B: Residencial Mixto

Comprende los predios que se encuentran en los Sectores 1 y 5, caracterizada por su función residencial alrededor de un área de comercio, complementado por equipamiento urbano de educación y zonas de recreación pública en el Sector 5. En este la zonificación prevé el desarrollo residencial de densidades alta y media con compatibilidades de uso restringida y una zona comercial de nivel zonal y vecinal.

Ámbito C: Comercio Especializado

Comprende los predios que se encuentran en los Sectores 2 y 3, con un comercio especializado de alcance metropolitano, predominantemente en el Sector 3, complementado con una zona residencial de densidad media y alturas de promedio de 2 pisos. Esta zona se integra con otros nodos de comercio especializado de carácter metropolitano, distrital, sectorial y vecinal que se articulan en el distrito.

CAPÍTULO III

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS
PARA ZONIFICACIONES RESIDENCIALES**

Artículo 7.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y DENSIDAD NETA

Aquellos lotes ubicados en zonas residenciales en los cuales se puedan construir edificaciones con mayor altura según lo establecido en el Cuadro N° 01 – Resumen de Zonificación Residencial, podrán incrementar su densidad neta de manera proporcional a la cantidad de pisos adicionales resultantes, respetando los siguientes límites máximos establecidos, según su zonificación:

a) Para Viviendas Unifamiliares, Bifamiliares y Multifamiliares:

- Zona RDB: hasta un máximo de 800 hab./Ha.
- Zona RDM: hasta un máximo de 1250 hab./Ha.
- Zona RDA: hasta un máximo de 1750 hab./Ha.
- Zona VT: hasta un máximo de 600 hab. /Ha.

b) Para Conjuntos Residenciales:

- Zona RDM: hasta un máximo de 1750 hab./Ha.
- Zona RDA: hasta un máximo de 2250 hab./Ha.
- Zona VT: hasta un máximo de 1500 hab. /Ha.

Para el cálculo de la densidad habitacional en las edificaciones multifamiliares; el número de habitantes de una vivienda estará en función del área mínima de la unidad de vivienda, según se establece en el siguiente cuadro:

| Tipo de unidad de vivienda | ÁMBITO A | ÁMBITO B | ÁMBITO C |
|---|----------|----------|----------|
| Unidad de vivienda de tres (03) dormitorios | 5 | 5 | 5 |
| Unidad de vivienda de dos (02) dormitorios | 3 | 3 | 3 |
| Unidad de vivienda de un (01) dormitorio | 2 | 2 | 2 |



Artículo 8°.- ÁREA MINIMA DE LOTE Y ACUMULACIÓN DE LOTES

a) Viviendas Unifamiliares, Bifamiliares y Multifamiliares:

Cuando se acumulen lotes que tengan zonificaciones RDM y RDA indistintamente, con la finalidad de alcanzar el área mínima normativa para edificaciones Multifamiliares, podrá aplicarse los parámetros urbanísticos edificatorios de la zonificación residencial de mayor intensidad de uso para dicho fin.

b) Conjuntos Residenciales:

Todo proyecto arquitectónico de edificación multifamiliar en terrenos con área igual o mayor a los 2500 m², será considerado y evaluado como Conjunto Residencial.

En los lotes que tengan zonificación RDB, no se permitirá la edificación de Conjuntos Residenciales.

Sólo en los lotes que tengan zonificación RDM, RDA y VT(sólo en caso alcance lote normativo), se permitirá la edificación de Conjuntos Residenciales. Para estos casos, con la finalidad de alcanzar el área mínima del lote normativo para conjuntos residenciales, se podrá acumular lotes con zonificación residenciales diferentes, pudiéndose aplicar, en este caso, los parámetros urbanísticos y edificatorios de la zonificación residencial de mayor intensidad de uso para el conjunto.

Queda prohibida la subdivisión de lotes inferiores a los mínimos normativos para cada zonificación (Ver especificaciones en Cuadro N° 01 – Resumen de Zonificación Residencial).

Artículo 9°.- PORCENTAJE MINIMO DE ÁREA LIBRE

a) Para Viviendas Unifamiliares, Bifamiliares y Multifamiliares:

Establézcase para las viviendas unifamiliares y bifamiliares el área libre será de 30%; y para multifamiliares el porcentaje mínimo de área libre será de 35% del área de terreno. En la zonificación VT, para multifamiliares el porcentaje mínimo de área libre será de 35%. (Ver especificaciones en Cuadro N° 01 – Resumen de Zonificación Residencial)

b) Conjuntos Residenciales:

Establézcase para los Conjuntos Residenciales el porcentaje mínimo de área libre para terrenos ubicados en zonificaciones RDM y RDA será de 40% y 50% respectivamente. En zonificación VT(sólo en caso alcance lote normativo) el porcentaje mínimo de área libre será de 40% del área del terreno. En estos casos se exigirá tratamiento paisajístico de las mismas requiriendo obligatoriamente áreas verdes con zonas de descanso y esparcimiento para los residentes. Estas podrán incluir huellas para estacionamiento de residentes y/o visitantes. (Ver especificaciones en Cuadro N° 01 – Resumen de Zonificación Residencial)

Artículo 11°.- RETIROS MUNICIPALES

Los retiros mínimos frontales quedan establecidos en el Cuadro N° 04 que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

En los retiros municipales se autorizará la construcción de Cercos frontales de las edificaciones existentes los mismos que deberán tener un tratamiento arquitectónico adecuado a la tipología de la edificación. El retiro no podrá ser techado, sino en caso del carport, con material desmontable. La altura máxima del cerco será de 2.30 ml. En los casos de puertas de estacionamiento eléctricas estas al abrir no deberán ocupar la vía pública.

En el caso de edificaciones nuevas el cerco deberá presentarse en Planos de planta, cortes y elevaciones. La altura máxima del cerco será de 2.30 ml. En la memoria descriptiva se deberá indicar el tipo de sistema que se utiliza para los casos de puertas de estacionamiento eléctricas, pues estas al abrir no deberán ocupar la vía pública.

Artículo 12°.- ÁREA MÍNIMA DE UNIDAD DE VIVIENDA SEGÚN LOS ÁMBITOS URBANOS

a) Para Viviendas Unifamiliares, Bifamiliares y Multifamiliares:

En viviendas unifamiliares y bifamiliares no se exigirá área mínima por unidad de vivienda, siendo el lote mínimo para en toda zonificación de 90.00 m² para el primer caso y en viviendas bifamiliares el área mínima de lote será de 180.00m²

Establézcase las siguientes áreas mínimas por unidad de vivienda y el porcentaje de tipos de unidades de vivienda en toda edificación multifamiliar:



| Tipo de unidad de vivienda | ÁMBITO A | ÁMBITO B | ÁMBITO C |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Unidad de vivienda de tres (03) dormitorios | 90m ² | 80m ² | 80m ² |
| Unidad de vivienda de dos (02) dormitorios | 80m ² | 70m ² | 70m ² |
| Unidad de vivienda de un (01) dormitorio (*) | 70m ² | 60m ² | 60m ² |

*Nota: En todos los ámbitos sólo se permitirá plantear en anteproyecto y/o proyecto, hasta un 20% de unidades de vivienda de un (01) dormitorio como máximo.

b) Para Conjuntos Residenciales:

Establézcase las siguientes áreas mínimas por unidad de vivienda y el porcentaje de tipos de unidades de vivienda en todo Conjunto Residencial:

| Tipo de unidad de vivienda | ÁMBITO A | ÁMBITO B | ÁMBITO C |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Unidad de vivienda de tres (03) dormitorios | 90m ² | 80m ² | 80m ² |
| Unidad de vivienda de dos (02) dormitorios | 80m ² | 70m ² | 70m ² |
| Unidad de vivienda de un (01) dormitorio (*) | 70m ² | 60m ² | 60m ² |

*Nota: En todos los ámbitos sólo se permitirá plantear en anteproyecto y/o proyecto, hasta un 20% de unidades de vivienda de un (01) dormitorio como máximo.

Las áreas techadas mínimas por unidad de vivienda que se establecen en este artículo, no incluyen áreas de uso común ni áreas de dominio de uso exclusivo que estén destinadas a estacionamientos, depósitos, jardines, patios, terrazas así como áreas techadas de dominio de uso exclusivo en la azotea, que corresponden a cada departamento.

Artículo 13° INDICE DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO

a) Para Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares:

Los estacionamientos requeridos deben ubicarse dentro del lote y se exigirá un mínimo de dos (02) estacionamientos para viviendas unifamiliares y bifamiliares.

b) Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Residenciales:

Los estacionamientos para las edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales deben ubicarse dentro del lote y los requerimientos de los mismos según los ámbitos, son los siguientes:

ESTACIONAMIENTO MÍNIMO POR UNIDAD DE VIVIENDA

| Tipo de unidad de vivienda | ÁMBITO A | ÁMBITO B | ÁMBITO C |
|---|----------|----------|----------|
| Unidad de vivienda de tres (03) dormitorios | 2 | 1 | 1 |
| Unidad de vivienda de dos (02) dormitorios | 1 | 1 | 1 |
| Unidad de vivienda de un (01) dormitorio | 1 | 1 | 1 |

Los estacionamientos en edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales, en predios con frente mayor a 15.00 ml. podrán utilizar la longitud del frente del lote, sin interrumpir las áreas de circulación y evacuación. Estos espacios de estacionamiento deberán tener tratamiento de área verde con huellas o grass block.

Se permitirá estacionamientos dobles, es decir uno detrás del otro para la misma unidad de vivienda, por lo que en dicho caso se considerarán como una sola unidad inmobiliaria, para los efectos de su independización e inscripción en los Registros Públicos. Las dimensiones mínimas para dichos espacios de estacionamientos están reguladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Se podrá utilizar el retiro para uso exclusivo de estacionamiento en subsuelo, techando este hasta un máximo de 1.20 ml. desde el nivel de la vereda, con cerramiento ciego exterior hasta 3.00 ml de altura medidos desde el



nivel de la vereda. La superficie del retiro en el desnivel resultante será necesariamente acondicionada como área verde o terraza, componente del tratamiento volumétrico y paisajista del conjunto urbano, según Gráfico N° 2 – Estacionamiento en Retiro.

Artículo 14°.- CONSTRUCCIÓN EN AZOTEAS

a) Para Viviendas Multifamiliares:

Las azoteas en edificaciones multifamiliares podrán ser:

- a.1) De uso exclusivo, para lo cual su acceso se realizará desde el interior del departamento del último piso debiéndose considerar el tratamiento paisajístico en sus áreas libres.
- a.2) El área techada en azotea no excederá del 30% del área total de la misma, sin considerar el área destinada a la escalera común, tanque elevado, ascensores u otras instalaciones de uso común, debiendo tener un retiro mínimo de 5.00 ml del alineamiento de la fachada del último piso de la edificación y un retiro de 3.00 ml desde el nivel de piso acabado de la azotea.

b) Para Conjuntos Residenciales

- b.1) Las áreas de las azoteas serán de uso común y condición intransferible, cuyo acceso se realizará por la escalera común de la edificación. Podrán ser utilizadas única y exclusivamente como áreas de esparcimiento y recreación, jardines y áreas verdes, siempre y cuando su uso no afecte la privacidad y tranquilidad de los residentes, debiendo considerarse para ello, un tratamiento acústico en el piso de la azotea y paisajístico en las áreas libres.
- b.2) El área techada en azotea no excederá del 30% del área total de la misma, sin considerar el área destinada a la escalera común, tanque elevado, ascensores u otras instalaciones de uso común, debiendo tener un retiro mínimo de 5.00 ml. del alineamiento de fachada del último piso de la edificación y un retiro de 3.00 ml. de los alineamientos laterales, así como una altura no mayor de 3.00 ml. desde el nivel del piso acabado de la azotea.

En las áreas techadas de las azoteas de uso privado exclusivo o común, sólo se permitirán el uso para salas de estar, terrazas y preferentemente áreas verdes y jardines.

El parapeto del cerco perimétrico de la azotea deberá tener una altura de 1.20 ml. en el frente de la edificación y deberá tener un parapeto ciego de 1.80 ml. de altura como mínimo en los linderos colindantes con los lotes vecinos.

Artículo 15°.- REGULACIÓN PARA EL CONTROL DE REGISTRO VISUAL

En las zonificaciones de uso residencial, todas las edificaciones que se propongan con más de tres (03) pisos cuando afecta a predios colindantes con registro visual de áreas libres privadas destinadas a recreación, como jardines, terrazas de residencias unifamiliares o bifamiliares, deberán considerar elementos de protección que impidan el registro visual y garanticen la privacidad. A fin de dar cumplimiento a la presente disposición deberá tenerse en cuenta:

- El cierre de pozos de luz y/o los retiros posteriores hasta una altura de 6.00 ml., con muros de material noble (concreto o ladrillo porticado), a partir de dicha altura deberá proponerse otros materiales opacos debidamente acabados por ambas caras, hasta una altura de 9.00 ml. con la finalidad de impedir el registro visual y garantizar la privacidad de las áreas libres de las propiedades colindantes.
- Puede impedirse el registro visual mediante elementos arquitectónicos que deberán ser fijados de forma permanente, especialmente diseñados y podrán ser adosados a las fachadas laterales o posteriores para impedir el registro visual a las áreas libres y garantizar la privacidad de las propiedades colindantes.

Las soluciones dirigidas a evitar el registro visual no se circunscriben sólo a las normas prescritas en el presente artículo, siendo el caso que los proyectistas podrán plantear alternativas arquitectónicas que garanticen la privacidad de residencias colindantes. Dichas alternativas deberán constar en los planos de plantas, cortes y detalles constructivos.

Las remodelaciones o ampliaciones que eleven la edificación sobre los tres pisos y afecten con ellos las áreas de protección visual, igualmente deberán proponer una solución que impida el registro visual.



Las normas señaladas no rigen cuando los predios colinden con terrenos sin construir, edificaciones multifamiliares, conjuntos residenciales, lotes o edificaciones comerciales o áreas libres de viviendas unifamiliares destinadas a zona de servicio, lavanderías y otros.

CAPÍTULO IV
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS
PARA ZONIFICACIONES COMERCIALES

Artículo 16°.- ACTIVIDADES COMERCIALES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y/O DE SERVICIOS EN USO NO CONFORME

Los inmuebles con actividades comerciales, administrativas o de servicios, con Licencia Municipal de Funcionamiento otorgada antes de la vigencia de la Ordenanza N° 1017-MML y que a la fecha de publicación de la presente Ordenanza estén ubicados en zonificación residencial (RDB, RDM, RDA y VT) y que han devenido en USO NO CONFORME, se sujetarán a las siguientes condiciones:

- a) **Inmuebles con inscripción catastral y/o registral de vivienda unifamiliar, departamento en edificio multifamiliar o vivienda en quinta, con licencia municipal de funcionamiento.**

Los inmuebles cuya actividad comercial, administrativa o de servicios actual concluya por cualquiera de las causales previstas en la legislación vigente revertirán indefectiblemente al uso residencial que corresponda según su ubicación.

A los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior, no se les autorizará modificaciones de las condiciones que dieron origen a la licencia municipal de funcionamiento vigente. Respecto a las obras, sólo se permitirán las de refacción que resulten indispensables para su adecuado mantenimiento.

- b) **Inmuebles con inscripción catastral y/o registral para uso comercial u otros usos distintos al de vivienda con o sin licencia municipal de funcionamiento.**

Los inmuebles inscritos para uso comercial mantendrán el uso para el que originalmente fueron autorizados. De cambiar su actividad el giro se adecuará a los niveles operacionales y estándares de calidad vigentes.

En los predios de uso mixto comercial y residencial se respetará la condición original del predio, no autorizándose el uso comercial del predio en la parte residencial.

En general las edificaciones que se encuentren con calificación USO NO CONFORME según la Zonificación e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y que cuentan con Licencia Municipal de Funcionamiento vigente, quedan sujetos a las siguientes restricciones:

- No se otorgará Licencia de Obra para Ampliación, sólo se permitirán las remodelaciones, acondicionamiento y refacción que resulten indispensables para el adecuado funcionamiento y mantenimiento.
- Al demolerse la edificación existente, para ejecutar una nueva, ésta deberá ser de uso residencial respetando los parámetros urbanísticos y edificatorios de la zonificación residencial que le corresponda.

Artículo 17°.- PORCENTAJE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE

Establézcase que para el uso exclusivamente comercial, respetando retiros municipales establecidos, no se exigirá área libre, siempre y cuando la iluminación y ventilación se solucionen adecuadamente. Para los pisos de uso residencial, se exigirá el área libre prevista según la zonificación residencial compatible.

Artículo 18°.- COMPATIBILIDADES DE USO EN ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

Conforme lo señalado en el inciso B, del Anexo N° 04 de la Ordenanza N° 1076-MML:

En las zonas 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.



En las Zonas RDM y RDA ubicadas con frente a avenidas se permitirán actividades comerciales y oficinas administrativas en el primer piso de edificaciones multifamiliares estas cuenten con ambientes especialmente diseñados para tal fin y tengan acceso independiente desde la calle.

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 el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Entiéndase como Oficina Administrativa aquel establecimiento donde se realizan labores de organización de cualquier actividad económica (profesional, institucional o de servicios), no así la actividad propiamente dicha. Se atienden labores de tipo gerencial, secretarial, de contabilidad, asesoría y programación o digitación sólo a través de trabajo de escritorio; sin atención al público y con reducido o eventual número de visitantes (no implica reuniones ni convocatorias masivas); No debe comprender actividades de capacitación, almacenes o depósitos de mercadería, caja de pagos, venta directa al público, despacho de mercadería o de documentos constantes al exterior; en consecuencia sus actividades se realizan a puerta cerrada y utilizando sólo mobiliario de oficina.

Sólo en el caso de terrenos sin construir con zonificación RDM y RDA y con frente a avenidas donde es compatible el uso de playas de estacionamiento, podrán habilitarse temporalmente abarcando el 100% del área del lote. No se permitirán usos complementarios de ningún tipo.

En las viviendas unifamiliares que se desarrollen actividades a las que se refiere el tercer párrafo del presente artículo, deberán mantener la tipología arquitectónica de la vivienda no permitiéndose la variación de la misma con elementos de publicidad exterior.

Artículo 19°.- ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

Las alturas máximas de edificación quedan definidas por el Cuadro N° 02 – Resumen de Zonificación Comercial, con sujeción a lo establecido en la Ordenanza N° 1015-MML y su modificatoria por la Ordenanza N° 1076-MML.

Artículo 20°.- RETIROS MUNICIPALES

Los retiros mínimos frontales quedan establecidos en el Cuadro N° 04 que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

En las zonas comerciales (CM, CZ y CV) se permitirá la habilitación temporal de retiro con fines comerciales, el cual estará restringido a los giros de restaurante, cafetería, florerías y librerías. La habilitación temporal deberá efectuarse con elementos desmontables, techo ligero y el recubrimiento debe ser transparente.

Artículo 21°.- INDICE DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO

El cálculo del requerimiento de estacionamientos está referido al área techada total, sin descontar las áreas de circulación verticales u horizontales (cajas de escalera, pasadizos y otros) depósitos o almacenes, baños, cocinas u otras áreas sin uso intensivo.

En las edificaciones que consideren diversos usos, el requerimiento de estacionamientos se calculará independientemente por cada uso.

Para los anteproyectos y proyectos de edificación, el requerimiento de plazas de estacionamiento deberá acreditarse dentro del lote matriz, permitiéndose estacionamientos dobles, uno detrás del otro y de acuerdo a las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

No se permitirá en edificaciones nuevas cubrir el déficit de estacionamiento con la compra de estacionamiento en edificaciones existentes y/o playas de estacionamiento.

Para el caso de déficit de estacionamiento en edificaciones comerciales y de oficinas administrativas existentes la acreditación de plazas de estacionamiento alquiladas, se efectuará mediante la constatación de que las mismas se encuentren debidamente señalizadas en la Playa de Estacionamiento, con la finalidad de identificar los espacios destinados exclusivamente para el uso de los clientes del local que los acredita.

El Índice de Estacionamientos para actividades comerciales, administrativas y de servicios se muestra en el Cuadro N° 05.



CAPITULO V
DISPOSICIONES PARA LA ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL

Artículo 22°.- NORMATIVA ESPECÍFICA

El Distrito de Lince cuenta con una zona de Industria Elemental (I1) ubicada en el Sector 2, con zonas residenciales, de densidad media consolidadas, a su alrededor. En ese sentido resulta necesario desarrollar políticas que permitan implementar medidas de mitigación de impactos negativos sobre las zonas residenciales, considerando que esta zona industrial se encuentra enclavada en el casco urbano.

Las normas generales aplicables a la zonificación I1 son las establecidas en el Cuadro N° 03 – Resumen de Zonificación Industrial aprobado por la presente Ordenanza, con sujeción a las disposiciones de la Ordenanza N° 1015-MML y del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado por la Ordenanza N° 1017-MML.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 5° de la Ordenanza N° 1017-MML, aquellas personas naturales o jurídicas que vienen ejerciendo actividades industriales en la zonificación I1 deberán, en un plazo no mayor de 30 días útiles, presentar su Programa de Adecuación y Manejo Ambiental (PAMA) para su aprobación respectiva, el cual deberá ser actualizado anualmente. El incumplimiento de ésta disposición acarrea la revocatoria de las Licencias y/o autorizaciones otorgadas.

Para los anteproyectos y/o proyectos de edificación (edificación nueva, ampliación, demolición, remodelación y modificación) se exigirá la presentación del Estudio de Impacto Ambiental, con sujeción al PAMA.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES

PRIMERA.- Encárguese a la Gerencia de Desarrollo Urbano y a la Gerencia de Servicios a la Ciudad proponer en forma conjunta las políticas ambientales para la Zona Industrial del Distrito y desarrollar las normas necesarias para la mitigación de impactos negativos sobre las zonas residenciales.

SEGUNDA.- Facúltese al señor Alcalde para que, mediante Decreto de Alcaldía, dicte las disposiciones complementarias necesarias para la adecuada aplicación de la presente Ordenanza.


TERCERA.- Derogar todas las normas que se opongan a la presente Ordenanza.

CUARTA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano"

POR TANTO:

Regístrese, comuníquese y cúmplase.


JACQUELINE SEMINARIO ESTRADA
Secretaría General


DR. MARTÍN PRINCIPE LAINES
Alcalde