

ANEXO Nº 03
CUADRO Nº 01 RESUMEN DE
ZONIFICACION RESIDENCIAL
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION CORRESPONDIENTES AL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II DE LIMA METROPOLITANA:

- Las alturas máximas que se indican en los cuadros Resumen de Zonificación, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo.
- La subdivisión de lotes sólo se permitirá cuando los lotes resultantes (área y frente) sean iguales o mayores al mínimo normativo señalados en los Cuadros Resumen de Zonificación.
- Las áreas de Aportes, producto de los procesos de Habilitación Urbana, mantienen la finalidad con que fueron aprobadas, independientemente de la calificación señalada en el Plano de Zonificación.
- En las zonas de Comercio Vecinal (CV) y Comercio Zonal (CZ) no será obligatorio destinar parte o la totalidad del predio a Uso Comercial, pudiendo destinarse el mismo íntegramente al Uso Residencial.
- En las Zonas de Comercio Vecinal (CV) se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes mayores de 200 m2 ubicados frente a Avenidas con ancho mayor a 25 ml y hasta 6 pisos de altura en lotes mayores de 200 m2 con frente a avenidas con ancho entre 20 y 25 ml. Lo antes señalado se aplicará siempre y cuando se combine con el uso residencial o se destine exclusivamente a uso residencial.
- En zonas Residenciales de Densidad Alta (RDA), en lotes iguales o mayores a 450 m2 ubicados frente a vías locales, se podrá construir hasta una altura máxima de 10 pisos.
- En Zonas Residenciales de Densidad Alta (RDA) en lotes iguales o mayores de 450 m2 ubicados frente a avenidas con ancho mayor de 20 ml se podrá aplicar la fórmula $h=1.5(a+r)$ para definir la altura de edificación (h = Altura Máxima de Edificación en metros; a = Ancho de Vía; r = Retiro Municipal establecido para ambos lados de la vía).
- En Zonas Residenciales de Densidad Alta (RDA) en lotes iguales o mayores de 450 m2 ubicados frente a parques, se podrá construir hasta una altura máxima de 15 pisos.
- La altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares será de 3.00 ml.
- Los requerimientos de estacionamiento para los usos no contemplados en las normas anteriores serán los que se indican en el Cuadro siguiente. La Municipalidad Distrital podrá proponer las modificaciones que considere necesarias, las que deberán ser evaluadas y aprobadas por Ordenanza Metropolitana.

ACTIVIDADES	UN ESTACIONAMIENTO POR CADA
* Supermercados	100 m2 de área de venta
* Tiendas de Autoservicio	100 m2 de área de venta
* Mercados	25 puestos
* Cines, teatros y locales de espectáculos	20 butacas
* Locales culturales, Clubes e Instituciones similares	75 m2 de área techada
* Locales de Culto	30 m2 de área de culto

- En las áreas calificadas como Zonas Monumentales, Históricas, Ambientes Monumentales y otras definidas como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE), se aplicará la normativa específica que le corresponda y que se aprueba mediante Ordenanza Metropolitana de Lima.

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (pisos)	AREA LIBRE MÍNIMA	ESTACIONAMIENTO MÍNIMO
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar	200	10	3	30 %	2
	Multifamiliar	200	10	4 5 (1)	35 %	1 cada viv.
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar	120	6	3	30 %	2
	Multifamiliar	120	6	3	30 %	1 cada viv.
	Multifamiliar	150	8	4 5 (1)	35 %	1 cada viv.
	Multifamiliar	200	10	5 6 (1)	35 %	1 cada viv.
	Multifamiliar	300	10	6 7 (1)	35 %	1 cada viv.
Vivienda-Taller VT	Unifamiliar	180	8	3 (2)	35 %	2
	Multifamiliar	180	8	3 (2)	35 %	2
Residencial de Densidad Alta RDA	Multifamiliar	300	10	8	35 %	1 cada viv.
	Multifamiliar	450	10	1.5 (a+r) (3)	40 %	1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	25	1.5 (a+r)	50 %	1 cada viv.

- (1) Frente a Parques y Avenidas con ancho mayor de 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 de 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 en 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.

ANEXO Nº 03
CUADRO Nº 02 RESUMEN DE
ZONIFICACION COMERCIAL
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (pisos)	AREA LIBRE MÍNIMA	ESTACIONAMIENTO MÍNIMO
CM	Comercio Metropolitano	200	25	6	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible.	1 cada 50 m2 (4)
CZ	Comercio Zonal	200	25	6	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible.	1 cada 50 m2 (4)
CV	Comercio Vecinal	200	25	6	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible.	1 cada 50 m2 (4)

- (1) Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes mayores de 200 m2 ubicados frente a avenidas con ancho mayor de 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 estacionamiento 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.

ANEXO Nº 07
CUADRO Nº 06 RESUMEN DE
ZONIFICACION INDUSTRIAL
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (ml)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (pisos)	AREA LIBRE MÍNIMA	ESTACIONAMIENTO MÍNIMO
I3	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
I2	Industria Liviana	1000 m2	20 m	Según proyecto y según entorno.		hasta 20 % de I1
I1	Industria Elemental	300 m2	10 m	Según proyecto y según entorno.		según proyecto

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

CUADROS ANEXOS AL PLANO DE ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE LINCE
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II

