

CUADROS DE RESUMEN DE ZONIFICACIÓN GENERAL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II

RESUMEN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (m)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (pisos)	ÁREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO MINIMO
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar	200	10	3	30%	1 cada 1.5 viv.
	Multifamiliar	200	10	4	35%	
	Unifamiliar	120	6	3	30%	1 cada 1.5 viv.
	Multifamiliar	120	6	3	30%	
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar	150	8	4	35%	1 cada 1.5 viv.
	Multifamiliar	200	10	5	35%	
	Multifamiliar	200	10	6 (1)	35%	1 cada 1.5 viv.
	Multifamiliar	300	10	7 (1)	35%	1 cada 1.5 viv.
Vivienda-Taller VT	Unifamiliar y Multifamiliar	1600	20	8	40%	1 cada 1.5 viv.
Residencial de Densidad Alta RDA	Unifamiliar y Multifamiliar	180	8	3 (2)	35%	1 cada 1.5 viv.
	Multifamiliar	300	10	8	35%	1 cada 1.5 viv.
	Multifamiliar	450	10	10 (4) 1.5 (a+r) (3)	40%	1 cada 1.5 viv.
Conjunto Residencial		2500	25	1.5 (a+r)	50%	1 cada 1.5 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, según tamaño de lote.
- (3) En lotes mayores a 450 m2 ubicados frente a avenidas con ancho mayor de 20 m, se podrá aplicar la fórmula $h = 1.5(a+r)$ para definir la altura de edificación (h = altura máxima de edificación; a = ancho de vía; r = retro municipal establecido para ambos lados de la vía).
- (4) 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.
- Notas
- a. 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 porcentajes a definir. Se contará como dormitorio todo ambiente cuyas dimensiones permitan dicho uso.
- b. En Zonas Residenciales se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90 m2.
- c. La calificación Vivienda Taller (VT) se aplicará a aquellas áreas actualmente calificadas como I1-R. Esta calificación permite el uso de Vivienda y Talleres como actividad complementaria a la vivienda, según índice de Usos y los Niveles Operacionales. En zonas 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 definen para tal efecto. No se permitirán nuevos establecimientos industriales.
- d. La altura de edificación de los lotes ubicados en la terraza superior del maldón que da frente al mar será como máximo hasta 5 pisos, en los distritos de Magdalena del Mar y San Miguel y 12 pisos en Barranco, siempre y cuando las construcciones que se ejecuten estén sustentadas en Estudios de Geotecnia.
- e. La Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos mayores al señalado en el presente Cuadro, para su ratificación por la MML.
- f. 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.

RESUMEN DE ZONIFICACIÓN COMERCIAL

ZONA	ALTURA EDIFICACIÓN	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	TAMAÑO DE LOTE	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO
CM	1.5 (a+r)	RDA	Existente o Según Proyecto	No exigible para uso comercial	1 cada 50 m2 (2)
CZ	1.5 (a+r)	RDA - RDM	Existente o Según Proyecto	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible	1 cada 50 m2 (2)
CV	1.5 (a+r) (3)	RDM	Existente o Según Proyecto		1 cada 50 m2 (2)

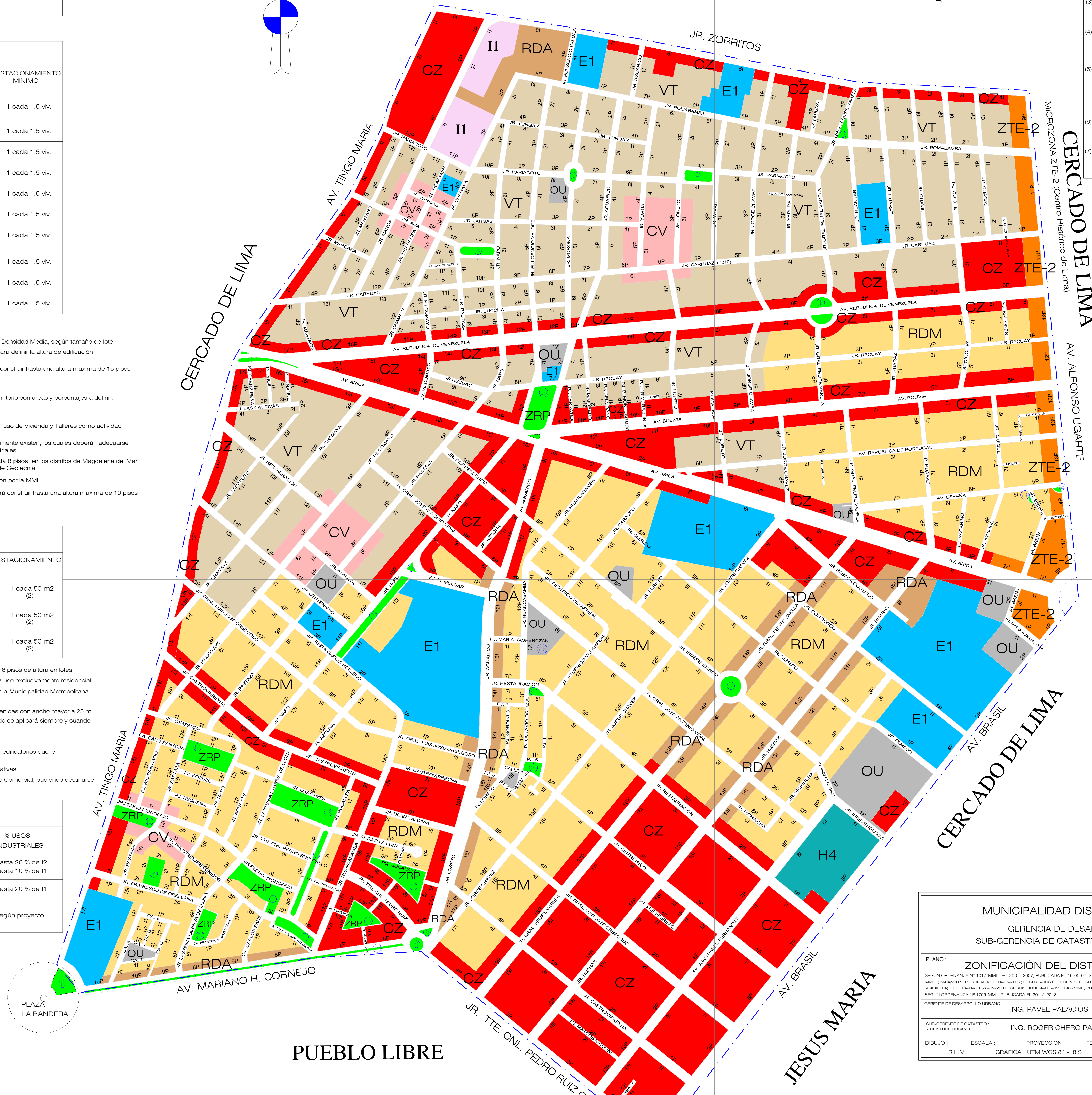
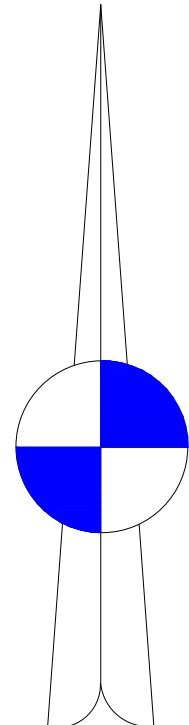
- (1) Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes mayores de 200 m2 ubicados frente a Avenidas con ancho mayor a 25 m. Hasta 6 pisos de altura en lotes mayores a 200 m2, con frente a Avenidas con ancho entre 20 m y 25 m, si se combina con el uso residencial o se destina a uso exclusivamente residencial.
- (2) Las Municipalidades Distritales podrán definir requerimiento distintos al señalado en el presente cuadro para su ratificación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (3) 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 m y hasta 6 pisos de altura en lotes mayores de 200 m2, con frente a avenidas con ancho entre 20 m y 25 m. Lo antes señalado se aplicará siempre y cuando se combine con el uso residencial o se destine exclusivamente a uso residencial.
- Notas
- a. Se permitirá utilizar hasta 100% del área de los lotes comerciales para uso residencial, aplicando los parámetros urbanísticos y edificatorios que le corresponden de acuerdo con la Zonificación Residencial Compatible.
- b. El requerimiento de estacionamiento para establecimientos especiales se registrará por lo señalado en las Especificaciones Normativas.
- c. 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.

RESUMEN DE ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL

ZONA	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	TAMAÑO DE LOTE	ÁREA LIBRE	% USOS INDUSTRIALES
I3	2500 m2	30 m	Según Proyecto y según entorno	Según actividades específicas y consideraciones ambientales	hasta 20 % de I2 hasta 10 % de I1
I2	1000 m2	20 m	Según Proyecto y según entorno		hasta 20 % de I1
I1	300 m2	10 m	Según Proyecto y según entorno		según proyecto

- Notas
- a. Se considerará estacionamientos a razón de un espacio por cada 6 personas empleadas.

N.M.



- NOTAS
- (1) El presente Plano de Zonificación de Lima Metropolitana no define jurisdicción distrital.
- (2) El Sistema Vial que aparece en el presente Plano es referencial. El Sistema Vial Metropolitano vigente es el aprobado por la Ordenanza N° 341-MML.
- (3) La delimitación precisa de Zonas Arqueológicas deberá coordinarse con el INC quien deberá definir su tratamiento y protección.
- (4) Para la habilitación y ocupación de áreas ubicadas en laderas de pendientes pronunciadas, las Municipalidades Distritales deberán exigir Estudios de Seguridad Física.
- (5) Las edificaciones con frente al acantilado y maldones de la terraza superior de la Costa Verde, deberán sujetarse a Estudios de Geotecnia, así como a las Alturas Máximas de Edificación determinadas. Se incluyen las Zonas Monumentales.
- (6) En las Zonas Monumentales serán de aplicación las normas urbanísticas especiales aprobadas para cada caso.
- (7) Las Normas de Zonificación y las Especificaciones Normativas Complementarias se detallan en el Anexo Correspondiente.

ZONAS RESIDENCIALES

- RDB Residencial de Densidad Baja
- RDM Residencial de Densidad Media
- RDA Residencial de Densidad Alta
- VT Vivienda Taller

ZONAS COMERCIALES

- CV Comercio Vecinal
- CZ Comercio Zonal
- CM Comercio Metropolitano

ZONAS INDUSTRIALES

- I1 Industria Elemental y Complementaria
- I2 Industria Liviana
- I3 Industria Elemental

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

- E1 Educación Básica
- E2 Educación superior Tecnológico
- E3 Educación Superior Universitaria
- E4 Educación Superior Tecnológico
- H2 Centro de salud
- H3 Hospital General
- H4 Hospital Especializado
- ZRP Zona de Recreación Pública
- OU Otros Usos
- ZTE-2 Histórico - Monumental

PARQUES Y JARDINES

- OVALO DE LA FE DEL SEÑOR DE LOS MILAGROS
- PLAZUELA ESPAÑA
- PLAZUELA POMABAMBA
- PLAZUELA PARIACOTO
- OVALO PARIACOTO
- PLAZUELA ECHENIQUE N°1
- PLAZA DON BOSCO
- PLAZUELA PEDRO RUIZ
- OVALO PEDRO RUIZ
- PARQUE LA BANDERA
- PARQUE T. DE LUZURRIAGA
- PARQUE NUEVA AZCONA
- PARQUE OXAPAMPA
- PARQUE PEDRO DONOFRIO
- PARQUE JUAN M. ITURREGUI
- PARQUE PUCALLPA
- PARQUE ECHENIQUE 2do
- PARQUE SOCABAYA
- PLAZA DE ARMAS LA BREÑA
- PARQUE NOSIGLIA 2do
- PARQUE F. DE ORELLANA
- PARQUE LA JUVENTUD
- ALAMEDA MAGISTERIAL
- ALAMEDA 28 DE JULIO
- VIVERO MUNICIPAL
- TRIANGULO NARPO
- PARQUE NOSIGLIA
- PARQUE MARIA AUXILIADORA

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BREÑA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUB-GERENCIA DE CATASTRO Y CONTROL URBANO

PLANO: ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO
SEGUN ORDENANZA N° 1017-MML DEL 29-04-2007, PUBLICADA EL 16-05-07; SEGUN ORDENANZA N° 1018-MML (ORDENANZA) PUBLICADA EL 14-05-2007; CON REALISTE SEGUN ORDENANZA N° 1028-MML (ANEXO 04) PUBLICADA EL 28-03-2007; SEGUN ORDENANZA N° 1347-MML, PUBLICADA EL 04-02-2010, Y SEGUN ORDENANZA N° 1795-MML, PUBLICADA EL 20-12-2013.

GERENTE DE DESARROLLO URBANO: ING. PAVEL PALACIOS HUERTA

SUB-GERENTE DE CATASTRO Y CONTROL URBANO: ING. ROGER CHERO PANTA

ALCALDE: JOSE DALTON LI BRAVO

PLANO N°: PZ-01

DBLJO: R.L.M. ESCALA: GRAFICA PROYECCION: UTM WGS 84 -18 S FECHA: ENERO - 2020