

CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS
N°072-2023-SGOPR-GDU-MDSM



La Gerencia de Desarrollo Urbano Subgerencia de Obras Privadas, CERTIFICA QUE:

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE		
Expediente	: 03103 - 2023	Fecha de Expedición: 10 de febrero del 2023
Solicitante	: ROBERTO JIMENEZ TACURI	
Ubicación del inmueble	: Av. De Los Precursores, Lote 13, Mz. F-2, Urb. Maranga 7ma Etapa – San Miguel	Fecha de Vigencia: 10 de febrero del 2026
Área lote solicitado	: 176.08 m2	

INFORMACION TECNICA	
Área de Tratamiento	: II
Zonificación	: RDA (RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA)

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS	
Usos Permitidos	: Unifamiliar/ Multifamiliar/ Conjunto Residencial
Retiro Municipal	: Av. De Los Precursores: 5.00 ml (con respecto al límite de propiedad).
Alineamiento de Fachadas	: Deberá respetar la Sección Vial de la Habilitación Urbana de Av. De Los Precursores, más el retiro municipal.

ZONIFICACION	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (ml)	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO MINIMO
RDA	Multifamiliar	300	10	8 (4) (24.00 M)	35%	1 cada 1.5 vivienda
	Multifamiliar	450	10	1.5 (a+r) (3) (4)	40%	1 cada 1.5 vivienda
	Conjunto Residencial	2500	25	1.5 (a+r) (4)	50%	1 cada 1.5 vivienda

USOS RESIDENCIALES COMPATIBLES	
Unifamiliar	<p>En las Zonas Residenciales de Densidad Media o Alta (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 (Ord. N°1098-2007-MML) y desarrollen las actividades específicas compatibles señaladas en el índice de usos para la ubicación de Actividades urbanas conforme a la Ord.1015-2007-MML.</p> <p>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 establecidas en el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas. Conforme a Ord. N°1098-2007-MML</p>
Multifamiliar	<p>En Zonas RDM y RDA ubicadas con frente a avenidas, se permitirán actividades comerciales y oficinas administrativas en el primer piso de edificaciones multifamiliares, siempre y cuando éstas cuenten con ambientes especialmente diseñados para tal fin y tengan acceso independiente desde la calle (Ord. N°1098-2007-MML), y desarrollen actividades compatibles establecidas en el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas. Conforme a Ord.1015-2007-MML</p>

- (1) Frente a parques y/o Avenidas con ancho mayor a 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 a 20 mts. Frente a parques se permitirá hasta 15 pisos. En vías locales hasta 10 pisos.
- (4) Para los predios ubicados con frente a la Avenida Bertolotto y la Avenida Costanera, podrán acogerse a lo estipulado en la Ordenanza N°240-MDSM del 27-08-12 y/o a la Ordenanza N°243-MDSM del 20-12-12

- En la zona calificada como Residencial de Densidad Media comprendida en el Perimetro conformado por la Av. Federico Gallese (ambos frentes), el Jirón Diego de Agüero (antes Yungay), Jr. Santa Ana, Jr. San Martín, Jr. Ayacucho, Jr. Amaya Puga de Lozada (ambos frentes), Jr. Santa Ana, Jr. Independencia (ambos frentes), solo se permitirá una altura máxima de cinco (05) pisos según el Numeral A.10 del Anexo 02 de la Ordenanza N°1098-MML
- Se considerará un área mínima de 75m² para departamentos de 3 dormitorios. Se podrán incluir departamentos de 2 y 1 dormitorios 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 90m².
- Para Edificaciones Multifamiliares deberá acogerse a la ORD. N° 107-2006-MDSM, la ORD. N°218-MDSM y la ORD. N° 248-MDSM.
- La altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares será de 3.00 m de acuerdo al Numeral A.12 del Anexo 02 de la ORD. N°1098-MML
- De tratarse de una vivienda unifamiliar en Quinta, la altura máxima es de tres niveles según CAP.IV, art. 31° del RNE.
- Densidad habitacional según DS. N°013-2013-VIVIENDA, Art. 12 para caso programa MIVIVIENDA
- La zona calificada como Residencial de Densidad Alta correspondiente a los terrenos de la ex Feria del Pacífico (Sector 10) deberá habilitarse como conjunto residencial y se permitirá una altura máxima de 12 pisos y un área libre mínima de 60% de acuerdo al Numeral A.11 del Anexo 02 de la ORD. N°1098-MML
- La sección vial normativa de la vía arterial denominada Av. Costanera, será en conformidad con la Ordenanza N°1508-MML
- CONSIDERAR PARA PROYECTOS DE VIVIENDA LOS ESTUDIOS DE MICROZONIFICACIÓN SÍSMICA Y ANÁLISIS DE RIESGOS, REALIZADAS POR EL CISMID, EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO 288-2015-VIVIENDA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO.
- CONSIDERAR PARA PROYECTO EL D.S. 050-2001-MTC ART. 54, DONDE INDICA QUE SE REQUIERE LA AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AERONÁUTICA CIVIL (DGAC), CON RESPECTO AL CONO DE VUELO.

NOTA: El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es otorgado a la totalidad del área del lote, mas no a áreas independizadas.
Para efectos de Anteproyecto y/o Proyecto, deberá contar con Habilitación Urbana Aprobada.
El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es emitido de acuerdo a los datos especificados por el solicitante.
El presente documento "NO CERTIFICA TITULO DE DOMINIO O DERECHO A PROPIEDAD"

Documento otorgado en base a la ORDENANZA N° 1098-MML que aprueba el reajuste integral de la Zonificación de los Usos de Suelo del Distrito de San Miguel, que es parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana del 12-12-07 y ORDENANZA N° 1076-MML del 08-10-07, ORDENANZA 2146-MML que aprueba el reajuste integral de la Zonificación de los Usos de Suelo del Distrito de San Miguel, que es parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana 13-12-2018.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN MIGUEL
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS

Ing. JORCE OMAR HUMBERTO ANGULO VARGAS

SGOPR-GDU-MDSM