

**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DE LIMA ESTE**



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DE LIMA  
METROPOLITANA**

**JUNIO 2022**



MUNICIPALIDAD DE  
**LIMA**



## REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DE LIMA METROPOLITANA

### TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1.- Definición y objeto

1.1. El presente reglamento tiene por objeto regular los parámetros urbanísticos y edificatorios de Lima Metropolitana como parte de la zonificación de dicho ámbito y la relación de estos parámetros con los instrumentos de gestión del suelo regulados en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y demás normas nacionales y locales complementarias, brindando los lineamientos básicos a seguir según las Áreas de Tratamiento de la ciudad.

1.2. Este reglamento forma parte integrante del Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima y de los Planes de Desarrollo Urbano que lo desarrollan.

#### Artículo 2.- Finalidad

El presente reglamento tiene la finalidad de orientar el desarrollo urbano sostenible de Lima Metropolitana, mediante el establecimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, considerando las características territoriales de las distintas áreas de la metrópoli y en el marco de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo.

#### Artículo 3.- Ámbito de aplicación

El presente reglamento es de observancia y cumplimiento obligatorio en toda la jurisdicción de Lima Metropolitana para regular la zonificación, específicamente los parámetros urbanísticos y edificatorios, y son de cumplimiento e implementación obligatoria para la Municipalidad Metropolitana de Lima y las municipalidades distritales ubicadas en la metrópoli.

#### Artículo 4.- Principios

4.1 La sostenibilidad en el reglamento de zonificación se sustenta en los principios establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, con mayor énfasis en los siguientes:

- A. Igualdad: El reglamento de zonificación se interpreta en función al principio de igualdad y no discriminación, el cual se tiene en cuenta en el desarrollo urbano sostenible y el acceso a la vivienda social entre los vecinos de todas las áreas de Lima Metropolitana.
- B. Diversidad: El reglamento de zonificación se interpreta en función al reconocimiento, el respeto y la promoción de las diversidades geográficas, económicas, institucionales, intergeneracionales, sociales, étnicas, lingüísticas, de género y culturales en las actuaciones urbanísticas y en los instrumentos de planificación y de gestión.
- C. Gestión del riesgo de desastres: Se refiere a la priorización de la ejecución y coordinación en labores de prevención de riesgos y reducción de vulnerabilidades, la observancia rigurosa de la estimación, prevención y control de riesgos, la reducción de vulnerabilidad ante peligros; así como de la preparación, respuesta, rehabilitación y reconstrucción ante la ocurrencia de desastres.
- D. Asequibilidad de la vivienda: El reglamento de zonificación se interpreta en función al objetivo de generar acceso a la vivienda de las familias de menores recursos, el mismo que permite el disfrute de otros derechos humanos.

4.2. La sostenibilidad en el reglamento de zonificación debe regirse por un sistema de gobernanza sustentado en los principios establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, con mayor énfasis en los siguientes:

- A. Función pública de la planificación urbana: El rol de la Municipalidad Metropolitana de Lima como ente competente del acondicionamiento y planificación urbana de su jurisdicción buscando lograr un desarrollo urbano sostenible, priorizando el interés público, la participación ciudadana efectiva, la priorización del cierre de brechas en infraestructura, con impacto en la calidad de vida de la población, las actualizaciones de los instrumentos de planificación en función a las necesidades de la ciudad y la garantía de los derechos de los ciudadanos.
- B. Coherencia y concordancia: La Municipalidad Metropolitana de Lima en coordinación con las municipalidades distritales, y respetando las políticas públicas establecidas por el Gobierno Nacional, debe emitir instrumentos normativos y el establecimiento de procedimientos administrativos coherentes y concordantes entre sí
- C. Integridad: La Municipalidad Metropolitana debe buscar reducir progresivamente todo orden paralelo de ocupación, explotación y construcción de suelo que vaya contra la equidad y el respeto a la autoridad o se sustenten en la ilegalidad o en la especulación, mediante la aplicación de la fiscalización y sanciones, así como la generación de mayor vivienda de interés social.

#### Artículo 5.- Enfoques

La sostenibilidad en el reglamento de zonificación se guía por los enfoques establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, con mayor énfasis en los siguientes:

- A. Enfoque territorial: Un enfoque de manejo del territorio que parte de un entendimiento ecológico, social, productivo, económico, lingüístico y cultural del mismo, permitiendo escalas de planificación urbana y diferenciaciones en función de características particulares del territorio de la metrópoli.
- B. Perspectiva de discapacidad: Esta perspectiva evalúa las relaciones sociales considerando las necesidades e intereses de las personas con discapacidad; y considera la discapacidad como el producto de la interacción entre las deficiencias sensoriales, físicas, intelectuales o mentales de las personas y las distintas barreras que le impone la sociedad.

#### Artículo 6.- Directrices

El reglamento de zonificación se guía por las directrices establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, con mayor énfasis en los siguientes:

- A. El acondicionamiento, la planificación urbana y la gestión urbana en los niveles territorial y urbano deben estar orientados a través de un sistema articulado que considere los diferentes planes y parámetros sectoriales de infraestructura y edificación, encaminado a un pacto social urbano entre la autoridad y la ciudadanía en las distintas escalas del territorio nacional.
- B. Las actuaciones urbanísticas deben impulsar una ocupación del suelo sostenible, eficiente, equitativo, seguro y racional, que permitan tener ciudades seguras, accesibles, justas, sostenibles y diversas, y que, a su vez, permitan proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio.
- C. La función urbanística, entendida como la función de elaborar, aprobar e implementar los instrumentos de planificación urbana y territorial debe garantizar condiciones territoriales y urbanas que aseguren la calidad y promoción de Vivienda de Interés Social, equipamiento, movilidad, servicios básicos y espacios públicos, en los barrios de las ciudades y centros poblados del territorio nacional, atendiendo a las particularidades geográficas y culturales existentes en el territorio donde se desarrollen, para lo cual se puede variar la capacidad edificatoria incrementándose o reduciéndose en función a las condiciones territoriales y urbanas.

#### Artículo 7.- Interpretación

7.1 En la interpretación de este reglamento y demás normativa de desarrollo urbano sostenible se utilizan los principios de especialidad, de jerarquía, de temporalidad, de unidad y los demás que resulten aplicables.

7.2 Para leer el presente reglamento se debe tomar en cuenta los siguientes criterios:

- A. Razonabilidad: Las decisiones en materia urbana y territorial deben tomar en consideración los derechos de los administrados y el objetivo de alcanzar el desarrollo urbano sostenible de la ciudad, a fin de evitar que los actos de gestión urbana desvirtúen las finalidades generales de los instrumentos de planificación urbana.
- B. Buena fe procedimental: La autoridad administrativa, los administrados, sus representantes o asesores técnicos o legales y, en general, todos los partícipes del procedimiento de obtención de licencias, realizan sus respectivos actos procedimentales guiados por el respeto mutuo, la proactividad, el diálogo, la colaboración, la coordinación y la buena fe.

7.3 Las municipalidades distritales en su función de gestión y otorgamiento de licencias pueden aceptar soluciones alternativas y/o innovadoras que satisfagan los parámetros establecidos en el presente Reglamento, debiendo alcanzar los objetivos de forma equivalente o superior a lo establecido en el mismo.

7.4 Ninguna modificación a los instrumentos de planificación urbana, incluyendo a los parámetros urbanísticos y edificatorios, podrá aplicar una zonificación con menor capacidad edificatoria o de uso del suelo inferior a aquellos administrados que cuenten con un Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente. La mencionada protección estará vigente hasta la finalización del plazo de vigencia del Certificado, salvo que en determinadas circunstancias requieran la aplicación inmediata de nuevos parámetros como pueden ser, a título enunciativo, predios en áreas de riesgo no mitigable, de protección ambiental, de patrimonio cultural o de algún otro aspecto de interés público.

#### Artículo 8.- Áreas de Tratamiento (AT)

Las Áreas de Tratamiento (AT) son el mecanismo de diferenciación de las distintas áreas del territorio de Lima Metropolitana según su consolidación urbana, su especialización funcional y su situación de riesgo. En el presente reglamento, las ATs son el criterio de diferenciación para establecer el reglamento de zonificación.

**TÍTULO II**  
**ZONIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO**  
  
**CAPÍTULO I**  
**GENERALIDADES**

#### Artículo 9.- Contenido y ámbito de aplicación

La zonificación regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de Lima Metropolitana. Contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios a ser aplicados en los diferentes procedimientos administrativos, instrumentos de planificación, de gestión, licencias, autorizaciones, entre otros, que se encuentran regulados por la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento, el Reglamento Nacional de Edificaciones, y toda norma referida al uso del suelo.

#### Artículo 10.- Disposiciones para su aplicación

10.1 En los lotes, cuyo frente y/o área sean menores a los normativos establecidos en su correspondiente calificación de Zonificación, se aplicará las normas correspondientes a la zonificación inmediata inferior. Este numeral no será de aplicación para los lotes ubicados en esquina.

10.2 Cuando se acumulen dos o más lotes con diferente calificación de zonificación, se deberá respetar y mantener la zonificación, y los parámetros urbanísticos y edificatorios de cada lote o sublote acumulados, tengan éstos calificación de zonificación residencial, comercial o industrial de diferente intensidad de uso, de equipamiento o de otros usos.

10.3 Cuando se acumulen dos o más lotes calificados con una misma zonificación, los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables serán los correspondientes a las características de área y frente normativo del lote acumulado.

10.4 Cuando se subdivida un lote en dos o más sub-lotes, los sub-lotes resultantes deberán tener el frente y el área mínima normativa correspondiente a la calificación residencial, comercial y/o industrial con el cual está calificado el lote matriz. No se permitirá la subdivisión de lotes, cuando en el parámetro de Área Mínima o Tamaño del Lote se indique que es el existente. Tampoco se permitirá la subdivisión de quintas, ni de lotes calificados como equipamientos u otros usos.

#### Artículo 11.- 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.

##### 11.1. Línea divisoria en eje de vía

Diferencia los usos del suelo en los lotes o parcelas que dan frente a una misma calle (Ver Gráfico N° 01).

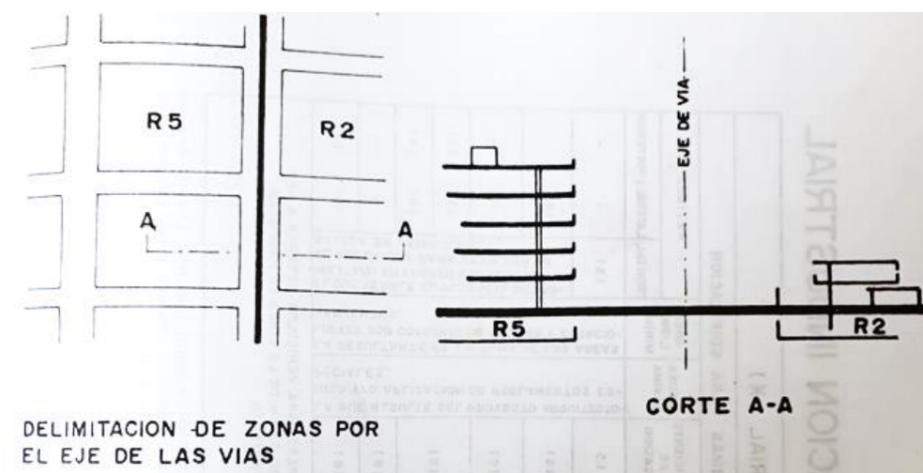
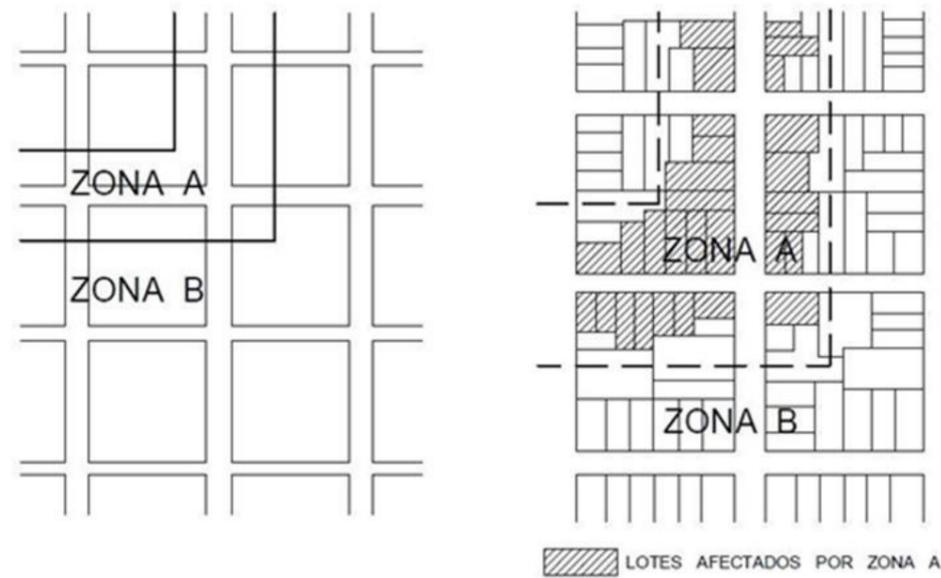


Gráfico N° 01

##### 11.2. Línea divisoria que corta la manzana

Diferencia los usos del suelo teniendo como base la profundidad del lote, cuyo frente está afectado por un uso determinado. Esto es aplicable también a los casos en los cuales dos líneas divisorias atraviesan una manzana determinando vías de dos usos (Ver Gráfico N° 02).

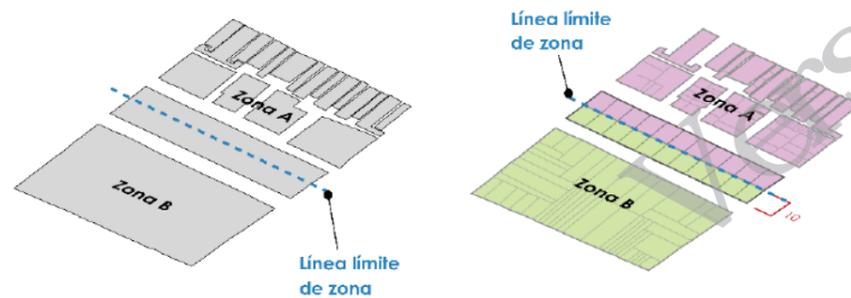


DELIMITACION DE ZONAS POR EL LIMITE DE PROPIEDAD

Gráfico N° 02

### 11.3. Lotes con frente a dos calles paralelas

Cuando un lote da frente a dos calles paralelas y está cruzado por una línea límite de zonas, cada zona afecta al terreno en áreas proporcionales a los fondos del lote normativo (Ver Gráfico N° 03).



Ej.: Lote normativo: 200m<sup>2</sup> con un frente normativo de 10m

Gráfico N° 03

### Artículo 12.- Delimitación de Zonas de Reglamentación Especial

Los diferentes ámbitos delimitados en los Planes de Desarrollo Urbano como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) no se consideran un tipo de zona, sino la delimitación de un área para la elaboración de un Plan Específico (PE), por lo que mientras no se elabore dicho plan será de aplicación la zonificación contenida en los Planes de Desarrollo Urbano de los que este reglamento forma parte, incluyendo parámetros urbanísticos y edificatorios,

que podrán ser transitorios. Dichos parámetros urbanísticos y edificatorios pueden adoptar cualquiera de los tipos de zonas a las que se refiere el capítulo siguiente.

## CAPÍTULO II ZONAS

### Artículo 13.- Tipos de Zonas

Los Planes de Desarrollo Urbano de las Áreas Interdistritales Metropolitanas han identificado las siguientes calificaciones de zonificación:

#### a. Zonas Residenciales

- Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB)
- Residencial de Densidad Baja (RDB)
- Residencial de Densidad Media (RDM)
- Residencial de Densidad Alta (RDA)
- Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA)
- Vivienda Taller (VT)
- Casa Huerta - 1 (CH-1)
- Casa Huerta - 2 (CH-2)
- Casa Huerta - 3 (CH-3)
- Centro Poblado Rural (CPR)

#### b. Zonas Comerciales

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

#### c. Zonas Industriales

- Industrial Elemental y Complementaria (I1)
- Industria Liviana (I2)
- Gran Industria (I3)
- Industria Pesada Básica (I4)
- Industria Especial (IE)

#### d. Zonas de Equipamiento

- Educación Básica (E1)
- Educación Superior Tecnológica (E2)
- Educación Superior Universitaria (E3)
- Educación Superior Post Grado (E4)
- Puesto de Salud (H1)
- Centro de Salud (H2)
- Hospital General (H3)
- Hospital Especializado (H4)

**e. Zonas de Recreación**

- Zona de Recreación (ZR)
- Zona de Recreación Pública (ZRP)
- Zona de Recreación Pública – Playas (ZRP-pl)
- Zona de Recreación Pública – Parque Metropolitano (ZRP-PM)
- Zona de Habilitación Recreacional (ZHR)
- Protección y Tratamiento Paisajista (PTP)
- Protección y Tratamiento Especial (PTE)

**f. Zonas de Usos Especiales**

- Otros Usos (OU)

**g. Zonas de Reglamentación Especial**

- Zona de Reglamentación Especial (ZRE)
- Zona de Tratamiento Especial (ZTE)
- Zona Monumental (ZM)
- Zona Monumental de Máxima Protección (ZM-MP)
- Riesgo Geotécnico (RG)

**h. Zonas Agrícolas**

- Agropecuaria (AP)
- Agrícola (A)

**i. Zona de Recurso Natural**

- Recurso Natural – Área Natural de Protección Municipal (RN-ANPM)

**Artículo 14.- Definiciones de cada zona**

De conformidad con el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo de los Planes de Desarrollo Urbano, se tiene las siguientes calificaciones de zonificación:

- a. Zonas Residenciales.-** Áreas urbanas destinadas fundamentalmente al uso de vivienda donde se incentivan usos mixtos a través de sus usos compatibles.

Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB)

Se caracterizan fundamentalmente por el uso residencial unifamiliar, en donde se alberga una muy baja concentración de población.

Residencial de Densidad Baja (RDB)

Se caracterizan fundamentalmente por el uso residencial unifamiliar o multifamiliar, en donde se alberga una baja concentración de población.

Residencial de Densidad Media (RDM)

Se caracterizan fundamentalmente por el uso residencial unifamiliar, multifamiliar o de conjuntos residenciales, en donde se alberga una mediana concentración de población.

Usos compatibles:

Se permitirá el uso compatible con Comercio Vecinal (CV).

Residencial de Densidad Alta (RDA)

Se caracterizan fundamentalmente por el uso residencial unifamiliar, multifamiliar o de conjuntos residenciales, en donde se alberga una alta concentración de población.

Usos compatibles:

Se permitirá el uso compatible con Comercio Vecinal (CV) y frente a avenidas y parques Comercio Zonal (CZ).

Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA)

Se caracterizan fundamentalmente por el uso residencial unifamiliar, multifamiliar o de conjuntos residenciales, en donde se alberga una muy alta concentración de población.

Usos compatibles:

Se permitirá el uso compatible con Comercio Vecinal (CV) y frente a avenidas y parques Comercio Zonal (CZ).

Vivienda Taller (VT)

Se caracterizan fundamentalmente por el uso residencial que se combina con un uso industrial elemental y complementario a la vivienda, no molesto ni peligroso, de pequeña escala, a nivel artesanal o correspondiente al comercio de la pequeña y micro empresa (PYME).

En determinadas zonas residenciales, se otorga compatibilidades de uso con actividades comerciales, administrativas y/o de servicios, las mismas que se encuentran establecidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Casa Huerta - 1 (CH-1)

Son las zonas en donde se desarrollan actividades turísticas y recreativas campestres, actividades artesanales y comerciales de pequeña escala. Estas zonas permiten usos de Vivienda Unifamiliar, Huertas y Viveros.

Casa Huerta - 2 (CH-2)

Son las zonas en donde se desarrollan actividades turísticas y recreativas campestres, actividades artesanales y comerciales de pequeña escala. Estas zonas permiten usos de Vivienda Unifamiliar, Huertas, Viveros y Actividad Agrícola.

Casa Huerta - 3 (CH-3)

Son las zonas en donde se desarrollan actividades turísticas y recreativas campestres, servicios agropecuarios, actividades artesanales y comerciales de pequeña escala. Estas zonas permiten usos de Vivienda Unifamiliar, Huertas, Viveros, Actividad Agrícola, Actividades turísticas y recreativas, y campestres.

Centro Poblado Rural (CPR)

Son núcleos urbanos de vivienda y servicios localizados fuera de las áreas urbanas y conformados por una población no menor de 100 habitantes o 20 familias.

Los Centros Poblados Rurales podrán desarrollarse fuera del área encerrada en su perímetro reconocido y podrán contar con el equipamiento y la infraestructura básica mínima, de acuerdo a su población.

Los Centros Poblados Rurales que establezcan establos o granjas comunales en su ámbito, deberán ubicarlos separados de las viviendas y en instalaciones ambientalmente acondicionadas.

- b. Zonas Comerciales.-** Áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra y venta de productos y de servicios, o a usos mixtos, mediante la combinación de usos comerciales, residenciales, recreativos, entre otros.

#### Comercio Vecinal (CV)

Se caracterizan por el establecimiento de locales comerciales a nivel de barrio o vecinal, y que en general, se dedican a la venta en menor escala de bienes de consumo diario, servicios de pequeña magnitud y diversidad de artículos, que atiende a la población a nivel vecinal y/o barrial. Las actividades urbanas con uso conforme en este tipo de zonas, se encuentran establecidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Usos compatibles:

Se permitirá el uso compatible con zonificación residencial, fundamentalmente con Zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) y Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM).

#### Comercio Zonal (CZ)

Se caracterizan por estar ubicados en forma de núcleo o en forma lineal, en los puntos de intersecciones o frente a vías metropolitanas. Este tipo de zona está destinada a la venta al por menor y al por mayor de bienes de consumo, bienes intermedios y servicios de mediana magnitud y diversidad de artículos. Es un tipo de comercio con un grado de especialización, en función al área a servir con atención a nivel de sector o distrital. Las actividades urbanas con uso conforme en este tipo de zonas, se encuentran establecidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Usos compatibles:

Se permitirá el uso compatible con zonificación residencial, fundamentalmente con Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) y Zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA).

#### Comercio Metropolitano (CM)

Se caracterizan por el desarrollo de un comercio de mayor intensidad, pudiendo encontrarse sedes corporativas, institucionales, financieras, entre otras actividades comerciales y/o servicios de mediana escala que se complementan entre sí; siendo su área de influencia de nivel metropolitano. Las actividades urbanas con uso conforme en este tipo de zonas, se encuentran establecidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Usos compatibles:

Se permitirá el uso compatible con zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA) y zonificación Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA).

#### **c. Zonas Industriales.-** Áreas urbanas destinadas a la ubicación y funcionamiento de locales o establecimientos industriales.

##### Industria Elemental y Complementaria (I1)

Se caracterizan por estar destinadas para establecimientos industriales complementarios o de apoyo a la industria de mayor escala, bienes no esenciales para las necesidades de la población, en cuyo proceso no produzcan ruidos o vibraciones molestas o se provoquen situaciones peligrosas.

##### Industria Liviana (I2)

Se caracterizan por estar destinadas para establecimientos industriales orientados al mercado local, productores de bienes esenciales para la población y de bienes insumos para las actividades productivas. Tienen las siguientes características:

- Orientadas al área de mercado local y a la infraestructura vial urbana.
- Posee contacto con el área central.
- Ventas al por mayor.
- Dimensión económica media.
- No son molestas ni peligrosas.

Estas zonas permiten un 20% de Industria Elemental y Complementaria (I1).

##### Gran Industria (I3)

Se caracterizan por estar destinadas para establecimientos de industrias productoras, a gran escala, de bienes de capital y otros insumos para la industria de apoyo. Corresponde a este nivel industrial la fabricación de productos de caucho e industrias manufactureras, entre las que se establecen en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. Tienen las siguientes características:

- Conforman concentraciones industriales con utilización de gran volumen de materia prima.
- Orientadas hacia la infraestructura vial regional (carreteras, ferrocarriles, etc.).
- Producción en gran escala.
- Las áreas periféricas satisfacen mejor sus necesidades.
- Las economías externas, su complementariedad y relaciones interindustriales favorecen su concentración.
- Son molestas y/o con cierto grado de peligrosidad.

Estas zonas permiten un 10% de Industria Elemental y Complementaria (I1) y un 20% de Industria Liviana (I2).

##### Industria Pesada Básica (I4)

Se caracterizan por estar destinadas para establecimientos industriales que producen insumos para las industrias de apoyo y para otras industrias. Tienen las siguientes características:

- Industrias de proceso básico en gran escala.
- De gran dimensión económica.
- Orientadas hacia la infraestructura regional y grandes mercados.
- Son molestas y peligrosas (producen ruidos, vapores, gases, malos olores), también usan materiales altamente detonantes e inflamables.

Estas zonas, no permiten ningún otro tipo de uso.

##### Industria Especial (IE)

Se caracterizan por estar destinadas para establecimientos industriales de nivel elemental, no contaminante ni peligrosa, y que no ponga en riesgo las condiciones naturales de la zona (acuífero subterráneo).

Estas zonas permiten usos comerciales (sin vivienda), institucionales, recreacionales y viveros.

#### **d. Zonas de Equipamiento.-** Áreas urbanas destinadas al funcionamiento y desarrollo de actividades que proporcionan a la población servicios de educación, salud, entre otras. El equipamiento para estos fines puede localizarse en cualquier área calificada como Zona Comercial, siempre que se cumpla con las disposiciones normativas del sector. Sin embargo, también se puede ubicar en predios calificados según las siguientes zonas:

##### Educación Básica (E1)

Es la zona asignada a un predio urbano, destinado para la edificación y funcionamiento de instituciones de enseñanza de nivel primaria y secundaria.

##### Educación Superior Tecnológica (E2)

Es la zona asignada a un predio urbano, destinado para la edificación y funcionamiento de instituciones educativas de enseñanza de nivel superior tecnológico.

##### Educación Superior Universitaria (E3)

Es la zona asignada a un predio urbano, destinado para la edificación y funcionamiento de instituciones educativas de enseñanza de nivel superior universitario.

##### Educación Superior Post Grado (E4)

Es la zona asignada a un predio urbano, destinado para la edificación y funcionamiento de instituciones

educativas de enseñanza de nivel superior de postgrado, maestría y doctorado.

#### Posta Médica (H1)

Es la zona asignada a un predio urbano, destinado para la edificación y funcionamiento de instituciones de salud del primer nivel de atención ambulatoria, sin internamiento. Prestan servicios a una población de un área determinada que no excede los 10,000 habitantes.

#### Centro de Salud (H2)

Es la zona asignada a un predio urbano, destinado para la edificación y funcionamiento de instituciones de salud del primer nivel de atención ambulatoria, sin internamiento. Prestan servicios a una población de un área determinada que no excede los 30,000 habitantes.

#### Hospital General (H3)

Es la zona asignada a un predio urbano, destinado para la edificación y funcionamiento de instituciones de salud del segundo nivel de atención, con internamiento. Prestan servicios a una población de un área determinada que no excede los 300,000 habitantes. Corresponde a los hospitales y clínicas con mayor especialización.

#### Hospital Especializado (H4)

Es la zona asignada a un predio urbano, destinado para la edificación y funcionamiento de instituciones de salud del tercer nivel de atención, con internamiento. Prestan servicios a la población de toda la Metrópoli y corresponde a los hospitales, clínicas con mayores unidades productoras de servicios de salud e institutos especializados.

- e. Zonas de Recreación.-** Áreas urbanas públicas o privadas destinadas a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, o a la protección y tratamiento del paisaje.

#### Zona de Recreación (ZR)

Son áreas de recreación activa y/o pasiva de propiedad privada, en las cuales se permiten actividades complementarias a los usos recreativos, como son la infraestructura para el desarrollo de diferentes disciplinas deportivas (fútbol, natación, tenis, aeróbicos, etc.), salones para juegos y eventos, gimnasios, restaurantes, cafeterías, bares, servicios higiénicos, camerinos, peluquería, salas de masaje, sauna, fisioterapia y otros compatibles o complementarios a éstos.

#### Zona de Recreación Pública (ZRP)

Son áreas urbanas de acceso y uso público con características similares a la Zona de Recreación (ZR) y destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como bermas centrales de las vías, plazas, plazuelas, parques, malecones, campos deportivos, juegos infantiles y similares.

#### Zona de Recreación Pública – Playas (ZRP-pl)

Son áreas que forman parte de la franja del litoral costero (playas), de acceso público irrestricto, de conservación del paisaje natural, las cuales contarán con zonas de descanso, de paseo, de juegos en arena y demás usos compatibles o complementarios al uso de playa.

#### Zona de Recreación Pública – Parque Metropolitano (ZRP-PM)

Son áreas urbanas de acceso y uso público, destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, así como actividades complementarias a los usos recreativos, incluyendo la infraestructura para el desarrollo de diferentes disciplinas deportivas.

#### Zona de Habilitación Recreacional (ZHR)

Son las zonas destinadas a viviendas de playa o de campo -tipo club-, a desarrollarse en forma individual o agrupada en condominio con áreas recreativas y sociales de uso común. Presentan muy baja concentración poblacional.

Estas zonas permiten usos recreativos, turísticos, deportivos, culturales, comerciales y de servicios, que se encuentran establecidos en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

#### Protección y Tratamiento Paisajista (PTP)

Son áreas destinadas para la protección del paisaje natural, arborización, entorno de protección y seguridad física para áreas ocupadas, en las cuales no se permitirá la ocupación con usos urbanos.

#### Protección y Tratamiento Especial (PTE)

Son áreas otorgadas en concesión minera para la extracción de minerales y que estarán condicionadas a la aplicación de medidas de seguridad física y de protección del medio ambiente.

- f. Zonas de Usos Especiales.-**

#### Otros Usos (OU)

Son las áreas urbanas destinadas para la edificación y funcionamiento de instalaciones para usos especiales no clasificadas como residenciales, comerciales o industriales, ni tampoco como servicios públicos complementarios de educación y salud, ni como zonas de recreación. Se incluyen entre ellas, iglesias, embajadas, establecimientos administrativos del gobierno central y local, centros culturales, coliseos deportivos, asilos, orfanatos, entre otros. Sin perjuicio de ello, los usos antes mencionados se pueden realizar también en zonas con calificación Comercial siempre que se observen las disposiciones sectoriales específicas.

- g. Zona de Reglamentación Especial (ZRE).-**

#### Zona de Reglamentación Especial (ZRE)

Es aquel suelo urbano, con o sin construcción, que posee características particulares de orden físico, ambiental, social o económico y cultural, que será desarrollado urbanísticamente mediante Planes Específicos. Los diferentes ámbitos delimitados en los Planes de Desarrollo Urbano como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) no se consideran un tipo de zona, sino la delimitación de un área para la elaboración de un Plan Específico (PE), por lo que mientras no se elabore dicho plan será de aplicación la zonificación contenida en los Planes de Desarrollo Urbano de los que este reglamento forma parte, incluyendo parámetros urbanísticos y edificatorios, que podrán ser transitorios. Dichos parámetros urbanísticos y edificatorios pueden adoptar cualquiera de los tipos de zonas a las que se refiere este capítulo. Las Zona de Reglamentación Especial incluye los subtipos de Zona de Tratamiento Especial (ZTE), Zona Monumental (ZM), Zona Monumental de Máxima Protección (ZM-MP), Zona de Riesgo Geotécnico (RG)

- h. Zonas Agrícolas.-**

#### Agropecuaria Productiva (AP)

Son zonas con usos de Actividad Pecuaria (granjas, establos), Actividad Agrícola, Viveros, Huertas, Servicios de apoyo a la actividad agropecuaria y vivienda del conductor. Las instalaciones pecuarias deben acondicionarse de manera que no generen contaminación ambiental en el entorno.

#### Agrícola (A)

Suelo rural dedicado a la producción primaria, calificada como no urbanizable.

### CAPÍTULO III PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

#### Artículo 15.- Definición y tipos

15.1. Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios son las disposiciones técnico-normativas que debe cumplir todo proyecto de habilitación urbana y de edificación, y que deben ser respetadas por las personas naturales o jurídicas que deseen ejecutar una obra sobre un determinado lote o modificar una edificación existente.

15.2. Los parámetros urbanísticos incluyen los usos permisibles, los usos compatibles, el área de lote normativo, el frente mínimo normativo y los aportes.

15.3. Los parámetros edificatorios incluyen el alineamiento de fachada, coeficiente de edificabilidad, porcentaje mínimo de área libre, altura de edificación máxima, la densidad neta, las exigencias de estacionamientos, entre otras.

#### Artículo 16.- Parámetros Urbanísticos – Definiciones

##### 1. Usos Permisibles

Son los usos genéricos permitidos de acuerdo a la zonificación asignada a un lote.

##### 2. Usos Compatibles

Son los usos que podrían admitirse dentro del predio, diferentes al uso genérico de la zonificación con la cual está calificada.

##### 3. Lote Normativo

Área y/o superficie mínima de lote de una habilitación urbana de acuerdo a la zonificación establecida, densidad y uso del suelo. Sirve de base para el diseño de las habilitaciones urbanas y para la subdivisión de lotes.

##### 4. Frente Mínimo Normativo

Dimensión mínima que debe tener un lote que linda con una vía peatonal o vehicular, aplicable para fines de habilitación urbana, de subdivisión de lote y de edificación.

##### 5. Aportes

Área y/o superficie de terreno resultante de un proceso de habilitación urbana que se cede de forma obligatoria y gratuita para destinarla a recreación pública y servicios públicos complementarios de educación y otros fines. Las cesiones obligatorias de aportes no pueden ser redimidas en dinero con la única excepción de los casos en que las áreas de aporte no alcancen el lote mínimo normativo. En este último caso, la redención en dinero se dará considerando el valor comercial del área.

#### Artículo 17.- Parámetros Edificatorios – Definiciones

##### 1. Alineamiento de Fachada

Condición normativa que determina el límite de una edificación en relación con las edificaciones colindantes y respecto del eje de la vía desde la cual se accede.

##### 2. Coeficiente de Edificabilidad

Factor que se multiplica por el área de un terreno urbano y cuyo resultado es el área techada máxima posible a edificar.

##### 3. Área Libre

Área y/o superficie de terreno en la cual no existen proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales definidas por las proyecciones de las áreas techadas sobre el nivel del terreno, de todos los niveles de la edificación y hasta los límites de la propiedad. El parámetro establecerá el porcentaje de área libre mínima exigible.

##### 4. Altura de Edificación Máxima

Es la dimensión vertical máxima que podrá alcanzar una edificación.

##### 5. Retiro

Distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación que se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. El área entre el lindero y el límite de edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos y edificatorios.

##### 6. Densidad Neta

Indicador resultante de dividir el número de habitantes del proyecto propuesto entre el área de un lote urbano para uso residencial.

##### 7. Índice de Estacionamientos

Indicador que determina el número mínimo de espacios de estacionamientos con que debe contar la edificación obligatoriamente dentro del lote, para satisfacer las necesidades del uso que se desarrollará en el mismo.

#### Artículo 18.- Reglas aplicables a todos los parámetros urbanísticos y edificatorios

18.1. En los predios en que se utilicen bonificaciones en parámetros urbanísticos y edificatorios en proyectos de habilitación urbana y edificación para vivienda de interés social no se podrán aplicar los beneficios derivados de otros instrumentos de gestión del suelo regulados en el Título III del presente reglamento.

18.2. No es de aplicación ningún criterio de colindancia de alturas en el ámbito de Lima Metropolitana.

### CAPÍTULO IV ÁREAS DE TRATAMIENTO

#### Artículo 19.- Diferenciación de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

19.1. La reglamentación de la zonificación del territorio de Lima Metropolitana se basa en la estructuración del suelo establecida por los planos de Áreas de Tratamiento.

19.2. Para la identificación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de un predio determinado, es necesario identificar el Área de Tratamiento en que dicho predio se encuentra ubicado. En caso de predios ubicados en más de un Área de Tratamiento, le aplica a cada área del predio la regulación del Área de Tratamiento respectiva.

19.3. En base a la identificación del Área de Tratamiento serán de aplicación los respectivos campos de los cuadros de parámetros referidos en los siguientes subcapítulos.

**SUBCAPÍTULO I**  
**AT1 – ÁREA DE CONSOLIDACIÓN URBANA**

**Artículo 20.- Definición**

Son las áreas de la metrópoli que cuentan con urbanizaciones o barrios con presencia de uso residencial predominantemente de densidad media complementado con usos comerciales y equipamiento urbano, donde los lotes predominantes son de dimensiones menores a 150m<sup>2</sup>, así como los AAHH en laderas de pendiente leve con lotes menores a 120m<sup>2</sup>. Se trata de áreas con sustancial acceso a servicios y equipamiento y cuyo tratamiento debe compatibilizarse con la intensificación del uso de los ejes viales con mayor intensidad de uso comercial.

**Artículo 21.- Parámetros para Zonas Residenciales - AT1**

En las Zonas Residenciales y en los usos compatibles residenciales, los parámetros urbanísticos son los que se establecen en el Cuadro N° 1 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Zonificación Residencial, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 01  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS RESIDENCIALES**

ZONA	USOS PERMISIBLES (1)	LOTE NORMATIVO		DENSIDAD NETA (hab/Ha)	APORTES REGLAMENTARIOS						COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (5) (m)	RETIRO FRONTAL (2) (m)	ESTACIONAMIENTO (4) (unid)
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)		RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	RENOVACIÓN URBANA	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS		TOTAL					
					En la propia urbanización	SERPAR	FOMUR	Al Ministerio de Educación	A Municipalidad Distrital						
Residencial de Densidad Muy Baja <b>RDMB</b>	Unifamiliar	1000	20	40	5%	4%	1%	2%	1%	13%	0.8	60%	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
Residencial de Densidad Baja <b>RDB</b>	Unifamiliar Bifamiliar	120	8	675	5%	4%	1%	2%	1%	13%	1.6	30%	6 + azotea (3)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada 2 viv.
	Multifamiliar Quinta	200	10	1000							2.6	35%	12		1 cada viv.
	Multifamiliar	300	10	1350							3.25	35%	15		1 cada viv.
Residencial de Densidad Media <b>RDM</b>	Unifamiliar Multifamiliar	60	6	1000	6%	2%	1%	2%	2%	13%	2.3	30%	9 + azotea (3)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Multifamiliar	120	6	1000							2.3	30%	9 + azotea (3)		1 cada viv.
	Multifamiliar	150	8	1350							3.25	35%	15		1 cada viv.
	Multifamiliar	200	10	1500							3.9	35%	18		1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	1750							4.0	50%	24		1 cada viv.
Residencial de Densidad Alta <b>RDA</b>	Multifamiliar	300	10	2400	16%	2%	-	2%	4%	24%	5.4	40%	27	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Multifamiliar	450	15	3200							7.2	40%	30 – 36		1 cada viv.
	Multifamiliar	600	15	4000							9.0	40%	36 – 45		1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	4360							10.0	50%	1.5 (a + r)		1 cada viv.
Residencial de Densidad Muy Alta <b>RDMA</b>	Multifamiliar	800	18	5000	16%	2%	-	2%	4%	24%	12.0	40%	1.5 (a + r)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	5450							12.5	50%	1.5 (a + r)		1 cada viv.
Vivienda Taller <b>VT</b>	Unifamiliar Multifamiliar	180	8	675	5%	4%	1%	2%	1%	13%	2.0	35%	9	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.

**NOTAS:**

- (1) Se permitirán como Usos Compatibles, los que se indican en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y en el presente Reglamento.
- (2) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de retiro frontal de las edificaciones en las vías locales y del sistema vial metropolitano, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (3) En azoteas: Se podrá techar hasta el 30% del área total disponible. Altura máxima 3m. No se permitirá voladizos.
- (4) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de índice de estacionamientos, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (5) Las alturas de edificación adicionales a las máximas permitidas, que se obtengan por la aplicación de normas que promueven la Vivienda de Interés Social (VIS) o por la aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo, deberán respetar retiros frontales o retranques de 3m por cada piso adicional al máximo permitido.

#### **Artículo 22.- Bonificaciones por creación de Vivienda de Interés Social**

En las Zonas Residenciales y en los usos compatibles residenciales en los que se incluyan Viviendas de Interés Social pueden aplicarse las bonificaciones en parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos mediante ordenanza por la creación de dicho tipo de viviendas dentro del marco normativo nacional y la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo.

#### **Artículo 23.- Parámetros para Zonas Comerciales**

En las Zonas Comerciales (C) y en los usos compatibles comerciales, los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 2 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Zonas Comerciales, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 02  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS COMERCIALES**

ZONA	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	LOTE NORMATIVO (m2)	APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN			ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (3) (m)	RETIRO FRONTAL (1) (m)	ESTACIONAMIENTO (2) (unid)
				TOTAL MÁXIMO	COMERCIAL MÁXIMO	RESIDENCIAL MÁXIMO				
Comercio Vecinal <b>CV</b>	RDB	120 o existente	Según Norma TH.020 del RNE (Arts. 5, 20 y 21)	2.6	2.6	2.1	No exigible para uso comercial.	12	5m (Av.) 3m (Ca.)	Comercio: 1 c/50 m2  Vivienda: Según Uso Residencial compatible
	RDM	120		3.4	3.4	2.8	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial.	16		
	RDM	150		4.2	4.2	3.25		15		
Comercio Zonal <b>CZ</b>	RDM	200 o existente	Según Norma TH.020 del RNE (Arts. 5, 20 y 21)	5.1	5.1	3.9	No exigible para uso comercial.	24	5m (Av.) 3m (Ca.)	Comercio: 1 c/50 m2  Vivienda: Según Uso Residencial compatible
	RDM	200		6.0	6.0	4.55	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial.	28		
	RDM	200		6.8	6.8	5.2		32		
	RDA	300		8.1	8.1	5.4		36		
Comercio Metropolitano <b>CM</b>	RDA	450 o existente	Según Norma TH.020 del RNE (Arts. 5, 20 y 21)	9.9	9.9	6.6	No exigible para uso comercial.	44	5m (Av.) 3m (Ca.)	Comercio: 1 c/50 m2  Vivienda: Según Uso Residencial compatible
	RDA	600		12.0	12.0	7.8	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial.	52		
	RDA	600		13.9	13.9	9.0		60		
	RDMA	800		18.1	18.1	12.0		1.5 (a + r)		

**NOTAS:**

- (1) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de retiro frontal de las edificaciones en las vías locales y del sistema vial metropolitano, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (2) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de índice de estacionamientos, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (3) Las alturas de edificación adicionales a las máximas permitidas, que se obtengan por la aplicación de normas que promueven la Vivienda de Interés Social (VIS) o por la aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo, deberán respetar retiros frontales o retranques de 3m por cada piso adicional al máximo permitido.

#### **Artículo 24.- Parámetros para Zonas Industriales**

En las Zonas Industriales (I) y en los usos compatibles industriales, los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 3 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Zonas Industriales, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 3**  
**PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS INDUSTRIALES**

ZONA	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS			COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO	% USOS INDUSTRIALES
	ÁREA	FRENTE	PARQUES ZONALES	OTROS FINES	TOTAL						
	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)						
Industria Elemental y Complementaria <b>I1</b>	300	10	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)	No exigible dentro del lote	Según proyecto	
Industria Liviana <b>I2</b>	1000	20	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)	Un espacio por cada seis (6) personas empleadas en el turno principal	Hasta 20% de I1	
Gran Industria <b>I3</b>	2500	30	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)		Hasta 20% de I2 Hasta 10% de I1	
Industria Pesada Básica <b>I4</b>	Según proyecto	Según proyecto	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)		Según proyecto	

Versión en consulta

#### **Artículo 25.- Parámetros para Zonas de Equipamiento Educativo**

En las Zonas de Equipamiento Educativo (E), los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 4 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Zonas De Equipamiento Educativo, que forma parte del presente Reglamento.

En aquellos predios calificados con zonificación de Equipamiento Educativo (E), en los cuales ya se encuentran consolidados los centros de educación pública y privada en sus diferentes niveles de servicio; en caso que concluyan sus actividades, adoptarán la zonificación de los predios colindantes a través de la respectiva actualización del Plan de Desarrollo Urbano.

Versión en consulta

**CUADRO N° 4  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)					(m)	
Educación Básica <b>E1</b>	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa.	El existente.  Los predios que soliciten esta calificación de zonificación, deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en las Normas Específicas emitidas por el Sector Educación.		No exigible	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa.	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa.	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa.	5m (Av.) 3m (Ca.)	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa y cada uso adicional permisible.
Educación Superior Tecnológica <b>E2</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	
Educación Superior Universitaria <b>E3</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	
Educación Superior Post Grado <b>E4</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	

Versión en consulta

#### **Artículo 26.- Parámetros para Zonas de Equipamiento de Salud**

En las Zonas de Equipamiento de Salud (H), los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 5 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Equipamiento De Salud, que forma parte del presente Reglamento.

En aquellos predios calificados con zonificación de Equipamiento de Salud (H), en los cuales ya se encuentran consolidados los centros de salud pública y privada en sus diferentes niveles de servicio; en caso que concluyan sus actividades, adoptarán la zonificación de los predios colindantes a través de la respectiva actualización del Plan de Desarrollo Urbano.

Versión en consulta

**CUADRO N° 5  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – EQUIPAMIENTO DE SALUD**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)					(m)	
Puesto de Salud <b>H1</b>	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria.	El existente.  Los predios que soliciten esta calificación de zonificación, deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en las Normas Específicas emitidas por el Sector Salud.		No exigible	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria.	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria.	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria.	5m (Av.) 3m (Ca.)	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria y cada uso adicional permisible.
Centro de Salud <b>H2</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	
Hospital General <b>H3</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	
Hospital Especializado <b>H4</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	

Versión en consulta

#### **Artículo 27.- Parámetros para Zonas de Recreación**

En las Zonas de Recreación (ZR) y en los usos compatibles recreacionales, los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 6 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas De Recreación, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 6  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS DE RECREACIÓN**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		DENSIDAD BRUTA	APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)				%	(m)	(m)	(unid)
Zona de Recreación ZR	Club House, Infraestructura para diferentes disciplinas deportivas (natación, tenis, aeróbicos, fútbol, karate, etc.), Salones para juegos y eventos, Gimnasios, Restaurantes, Cafeterías y Bar, Servicios higiénicos, Camerinos, Peluquería, Salas de masaje, Sauna, Fisioterapia u otros que sean complementarios al uso recreativo.	El existente		--	No exigible	Según proyecto	95%	12	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible.
Zona de Recreación Pública ZRP	Sólo se permitirá la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, y la construcción de vías, alamedas, malecones, plazas, plazuelas, parques, campos deportivos, juegos infantiles, juegos en arena, entre otros. No se permitirá la edificación de infraestructura techada, salvo pérgolas desmontables (sol y sombra, entre otras) o los usos que puedan resultar permitidos en aplicación de la Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos.	800	25	--	--	--	--	--	--	--
Zona de Recreación Pública - Playas ZRP-pl		El existente								
Zona de Recreación Pública – Parque Metropolitano ZRP-PM		El existente								
Zona de Habilitación Recreacional ZHR	<p><b>Usos permisibles:</b> Vivienda unifamiliar o multifamiliar en condominio con áreas recreativas y sociales de uso común. Vivienda tipo club, temporal o vacacional.</p> <p><b>Usos compatibles:</b> Centros de Esparcimiento, Clubes, Parques de Diversiones, Parques Temáticos, Hotel Vacacional (Resort), Centros Deportivos Diversos, Academias Deportivas, Acuario, Zoológico, Jardín Botánico, Museo, Centro Cultural, Centro de Convenciones, Restaurantes Turísticos, Restaurantes Campestres, Playas de Estacionamiento y Viveros.</p>	<p>Para vivienda tipo club, temporal o vacacional, el lote normativo será de 10,000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Para los otros usos compatibles el lote normativo será de 5,000 m<sup>2</sup>.</p>	25 unidades de vivienda por hectárea bruta	<p>Para Ministerio de Educación: 1%.</p> <p>Para Otros Fines: 1%.</p>	Según proyecto	<p>Para vivienda tipo club, temporal o vacacional, el área libre mínima será de 60%.</p> <p>Para los otros usos compatibles el área libre mínima será de 70%.</p>	9	5m (Av.) 3m (Ca.)	<p>2 estacionamientos por vivienda.</p> <p>Adicionalmente, el estacionamiento requerido para cada uso compatible.</p>	
Zona de Protección y Tratamiento Paisajista PTP	Destinadas para la conservación del paisaje natural, de los acantilados, puntas y taludes, por lo que sólo se permitirán miradores, caminos, tratamiento con vegetación, forestación y jardinería. La regulación derivada de su calificación determina que no se permitirá la ocupación con usos urbanos ni las edificaciones.	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Zona de Protección y Tratamiento Especial PTE	Áreas otorgadas como concesión minera para la extracción de minerales. Por lo tanto, no se permitirá la ocupación con usos urbanos ni las edificaciones.	--	--	--	--	--	--	--	--	--

#### **Artículo 28.- Parámetros para Zonas de Otros Usos o Usos Especiales**

En las zonas calificadas como Otros Usos (OU), los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 7 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas de Otros Usos o Usos Especiales, que forma parte del presente Reglamento.

El presente Reglamento establecerá condiciones mínimas para la construcción y funcionamiento de algunos establecimientos considerados en esta calificación de zonificación.

Versión en consulta

**CUADRO N° 7  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS DE OTROS USOS O USOS ESPECIALES**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)			%	(m)	(m)	(unid)
Otros Usos o Usos Especiales <b>OU</b>	Centro cívico, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativas del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas, instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros.	El existente o según proyecto		No exigible	Según el proyecto.  Se deberá tomar en consideración la altura del entorno	30%	De conformidad con las normas específicas que correspondan.  Se deberá tomar en consideración la altura del entorno.	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible.

Versión en consulta

**SUBCAPÍTULO II**  
**AT2 – ÁREA DE INTENSIFICACIÓN DE LA COMPACIDAD**

**Artículo 29.- Definición**

Es la zona consolidada de la ciudad con servicios e infraestructura urbana, que cuenta con aptitud de uso residencial de densidad media y alta, complementado de otros usos como comercio y equipamiento urbano, donde existe un potencial de intensificación del uso en forma de usos mixtos mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo. Son áreas que pueden funcionar como zonas receptoras de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - DAET.

**Artículo 30.- Parámetros para Zonas Residenciales – AT2**

30.1. En las Zonas Residenciales y en los usos compatibles residenciales, los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 1 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Zonas Residenciales, que forma parte del presente Reglamento.

30.2. En las Zonas Residenciales y en los usos compatibles residenciales ubicadas en AT2 - Área de Intensificación de la Compacidad pueden utilizarse alternativamente las Bonificaciones por Creación de Vivienda de Interés Social o los instrumentos de gestión del suelo a que se refiere el Título III del presente Reglamento.

30.3. En los proyectos en que se utilicen Bonificaciones por Creación de Vivienda de Interés Social no se pueden utilizar los instrumentos de gestión del suelo a que se refiere el Título III del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 01  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS RESIDENCIALES**

ZONA	USOS PERMISIBLES (1)	LOTE NORMATIVO		DENSIDAD NETA (hab/Ha)	APORTES REGLAMENTARIOS						COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (5) (m)	RETIRO FRONTAL (2) (m)	ESTACIONAMIENTO (4) (unid)
		ÁREA (m2)	FRENTE (m)		RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	RENOVACIÓN URBANA	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS		TOTAL					
					En la propia urbanización	SERPAR	FOMUR	Al Ministerio de Educación	A Municipalidad Distrital						
Residencial de Densidad Muy Baja <b>RDMB</b>	Unifamiliar	1000	20	40	5%	4%	1%	2%	1%	13%	0.8	60%	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
Residencial de Densidad Baja <b>RDB</b>	Unifamiliar Bifamiliar	120	8	675	5%	4%	1%	2%	1%	13%	1.6	30%	6 + azotea (3)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada 2 viv.
	Multifamiliar Quinta	200	10	1000							2.6	35%	12		1 cada viv.
	Multifamiliar	300	10	1350							3.25	35%	15		1 cada viv.
Residencial de Densidad Media <b>RDM</b>	Unifamiliar Multifamiliar	60	6	1000	6%	2%	1%	2%	2%	13%	2.3	30%	9 + azotea (3)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Multifamiliar	120	6	1000							2.3	30%	9 + azotea (3)		1 cada viv.
	Multifamiliar	150	8	1350							3.25	35%	15		1 cada viv.
	Multifamiliar	200	10	1500							3.9	35%	18		1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	1750							4.0	50%	24		1 cada viv.
Residencial de Densidad Alta <b>RDA</b>	Multifamiliar	300	10	2400	16%	2%	-	2%	4%	24%	5.4	40%	27	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Multifamiliar	450	15	3200							7.2	40%	30 – 36		1 cada viv.
	Multifamiliar	600	15	4000							9.0	40%	36 – 45		1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	4360							10.0	50%	1.5 (a + r)		1 cada viv.
Residencial de Densidad Muy Alta <b>RDMA</b>	Multifamiliar	800	18	5000	16%	2%	-	2%	4%	24%	12.0	40%	1.5 (a + r)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	5450							12.5	50%	1.5 (a + r)		1 cada viv.
Vivienda Taller <b>VT</b>	Unifamiliar Multifamiliar	180	8	675	5%	4%	1%	2%	1%	13%	2.0	35%	9	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.

**NOTAS:**

- (1) Se permitirán como Usos Compatibles, los que se indican en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y en el presente Reglamento.
- (2) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de retiro frontal de las edificaciones en las vías locales y del sistema vial metropolitano, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (3) En azoteas: Se podrá techar hasta el 30% del área total disponible. Altura máxima 3m. No se permitirá voladizos.
- (4) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de índice de estacionamientos, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (5) Las alturas de edificación adicionales a las máximas permitidas, que se obtengan por la aplicación de normas que promueven la Vivienda de Interés Social (VIS) o por la aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo, deberán respetar retiros frontales o retranques de 3m por cada piso adicional al máximo permitido.

### **Artículo 31.- Bonificaciones por Creación de Vivienda de Interés Social**

En las Zonas Residenciales y en los usos compatibles residenciales en los que se incluyan Viviendas de Interés Social pueden aplicarse las bonificaciones en parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos mediante ordenanza por la creación de dicho tipo de viviendas dentro del marco normativo nacional y la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo.

### **Artículo 32.- Coeficiente de Edificabilidad Adicional para Zonas Residenciales**

Siempre que se utilicen los instrumentos de gestión del suelo que otorgan edificabilidad adicional a que se refiere el Título III de este reglamento, el propietario o promotor inmobiliario puede incrementar hasta en un 25% el Coeficiente de Edificabilidad máximo que le sea aplicable establecido en el Cuadro N° 1 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Zonas Residenciales. El incremento en el coeficiente de edificabilidad tendrá un incremento correlativo en el parámetro de altura máxima y el parámetro de densidad neta en los campos del citado Cuadro.

### **Artículo 33.- Parámetros para Zonas Comerciales**

En las Zonas Comerciales (C) y en los usos compatibles comerciales, los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 2 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Zonas Comerciales, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 02  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS COMERCIALES**

ZONA	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	LOTE NORMATIVO (m2)	APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN			ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (3) (m)	RETIRO FRONTAL (1) (m)	ESTACIONAMIENTO (2) (unid)
				TOTAL MÁXIMO	COMERCIAL MÁXIMO	RESIDENCIAL MÁXIMO				
Comercio Vecinal <b>CV</b>	RDB	120 o existente	Según Norma TH.020 del RNE (Arts. 5, 20 y 21)	2.6	2.6	2.1	No exigible para uso comercial.	12	5m (Av.) 3m (Ca.)	Comercio: 1 c/50 m2  Vivienda: Según Uso Residencial compatible
	RDM	120		3.4	3.4	2.8	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial.	16		
	RDM	150		4.2	4.2	3.25		15		
Comercio Zonal <b>CZ</b>	RDM	200 o existente	Según Norma TH.020 del RNE (Arts. 5, 20 y 21)	5.1	5.1	3.9	No exigible para uso comercial.	24	5m (Av.) 3m (Ca.)	Comercio: 1 c/50 m2  Vivienda: Según Uso Residencial compatible
	RDM	200		6.0	6.0	4.55	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial.	28		
	RDM	200		6.8	6.8	5.2		32		
	RDA	300		8.1	8.1	5.4		36		
Comercio Metropolitano <b>CM</b>	RDA	450 o existente	Según Norma TH.020 del RNE (Arts. 5, 20 y 21)	9.9	9.9	6.6	No exigible para uso comercial.	44	5m (Av.) 3m (Ca.)	Comercio: 1 c/50 m2  Vivienda: Según Uso Residencial compatible
	RDA	600		12.0	12.0	7.8	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial.	52		
	RDA	600		13.9	13.9	9.0		60		
	RDMA	800		18.1	18.1	12.0		1.5 (a + r)		

**NOTAS:**

- (1) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de retiro frontal de las edificaciones en las vías locales y del sistema vial metropolitano, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (2) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de índice de estacionamientos, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (3) Las alturas de edificación adicionales a las máximas permitidas, que se obtengan por la aplicación de normas que promueven la Vivienda de Interés Social (VIS) o por la aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo, deberán respetar retiros frontales o retranques de 3m por cada piso adicional al máximo permitido.

#### **Artículo 34.- Coeficiente de Edificabilidad Adicional para Zonas Comerciales**

Siempre que se utilicen los instrumentos de gestión del suelo que otorgan edificabilidad adicional a que se refiere el Título III de este reglamento, el propietario o promotor inmobiliario puede incrementar hasta en un 25% el Coeficiente de Edificabilidad máximo que le sea aplicable establecido en el Cuadro N° 2 – Parámetros Urbanísticos Y Edificatorios de Zonas Comerciales. El incremento en el coeficiente de edificabilidad tendrá un incremento correlativo en el parámetro de altura máxima en los campos del citado Cuadro.

#### **Artículo 35.- Parámetros para Zonas Industriales**

En las Zonas Industriales (I) y en los usos compatibles industriales, los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 3 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Zonas Industriales, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 3  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS INDUSTRIALES**

ZONA	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS			COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (m)	RETIRO FRONTAL (m)	ESTACIONAMIENTO (unid)	% USOS INDUSTRIALES
	ÁREA	FRENTE	PARQUES ZONALES	OTROS FINES	TOTAL						
	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)						
Industria Elemental y Complementaria <b>I1</b>	300	10	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)	No exigible dentro del lote	Según proyecto	
Industria Liviana <b>I2</b>	1000	20	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)	Un espacio por cada seis (6) personas empleadas en el turno principal	Hasta 20% de I1	
Gran Industria <b>I3</b>	2500	30	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)		Hasta 20% de I2 Hasta 10% de I1	
Industria Pesada Básica <b>I4</b>	Según proyecto	Según proyecto	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)		Según proyecto	

Versión en consulta

#### **Artículo 36.- Parámetros para Zonas de Equipamiento Educativo**

En las Zonas de Equipamiento Educativo (E), los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 4 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas De Equipamiento Educativo, que forma parte del presente Reglamento.

En aquellos predios calificados con zonificación de Equipamiento Educativo (E), en los cuales ya se encuentran consolidados los centros de educación pública y privada en sus diferentes niveles de servicio; en caso que concluyan sus actividades, adoptarán la zonificación de los predios colindantes a través de la respectiva actualización del Plan de Desarrollo Urbano.

Versión en consulta

**CUADRO N° 4  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)					(m)	
Educación Básica <b>E1</b>	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa.	El existente.  Los predios que soliciten esta calificación de zonificación, deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en las Normas Específicas emitidas por el Sector Educación.		No exigible	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa.	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa.	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa.	5m (Av.) 3m (Ca.)	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa y cada uso adicional permisible.
Educación Superior Tecnológica <b>E2</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	
Educación Superior Universitaria <b>E3</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	
Educación Superior Post Grado <b>E4</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	

Versión en consulta

#### **Artículo 37.- Parámetros para Zonas de Equipamiento de Salud**

37.1. En las Zonas de Equipamiento de Salud (H), los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 5 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Equipamiento De Salud, que forma parte del presente Reglamento.

37.2. En aquellos predios calificados con zonificación de Equipamiento de Salud (H), en los cuales ya se encuentran consolidados los centros de salud pública y privada en sus diferentes niveles de servicio; en caso que concluyan sus actividades, adoptarán la zonificación de los predios colindantes a través de la respectiva actualización del Plan de Desarrollo Urbano.

Versión en consulta

**CUADRO N° 5  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – EQUIPAMIENTO DE SALUD**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)					(m)	
Puesto de Salud <b>H1</b>	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria.	El existente.  Los predios que soliciten esta calificación de zonificación, deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en las Normas Específicas emitidas por el Sector Salud.		No exigible	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria.	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria.	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria.	5m (Av.) 3m (Ca.)	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria y cada uso adicional permisible.
Centro de Salud <b>H2</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	
Hospital General <b>H3</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	
Hospital Especializado <b>H4</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	

Versión en consulta

#### **Artículo 38.- Parámetros para Zonas de Recreación**

En las Zonas de Recreación (ZR) y en los usos compatibles recreacionales, los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 6 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas De Recreación, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 6  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS DE RECREACIÓN**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		DENSIDAD BRUTA	APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)				%	(m)	(m)	(unid)
Zona de Recreación ZR	Club House, Infraestructura para diferentes disciplinas deportivas (natación, tenis, aeróbicos, fútbol, karate, etc.), Salones para juegos y eventos, Gimnasios, Restaurantes, Cafeterías y Bar, Servicios higiénicos, Camerinos, Peluquería, Salas de masaje, Sauna, Fisioterapia u otros que sean complementarios al uso recreativo.	El existente		--	No exigible	Según proyecto	95%	12	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible.
Zona de Recreación Pública ZRP	Sólo se permitirá la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, y la construcción de vías, alamedas, malecones, plazas, plazuelas, parques, campos deportivos, juegos infantiles, juegos en arena, entre otros. No se permitirá la edificación de infraestructura techada, salvo pérgolas desmontables (sol y sombra, entre otras) o los usos que puedan resultar permitidos en aplicación de la Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos.	800	25	--	No exigible	--	--	--	--	--
Zona de Recreación Pública - Playas ZRP-pl		El existente								
Zona de Recreación Pública – Parque Metropolitano ZRP-PM		El existente								
Zona de Habilitación Recreacional ZHR	<p><b>Usos permisibles:</b> Vivienda unifamiliar o multifamiliar en condominio con áreas recreativas y sociales de uso común. Vivienda tipo club, temporal o vacacional.</p> <p><b>Usos compatibles:</b> Centros de Esparcimiento, Clubes, Parques de Diversiones, Parques Temáticos, Hotel Vacacional (Resort), Centros Deportivos Diversos, Academias Deportivas, Acuario, Zoológico, Jardín Botánico, Museo, Centro Cultural, Centro de Convenciones, Restaurantes Turísticos, Restaurantes Campestres, Playas de Estacionamiento y Viveros.</p>	<p>Para vivienda tipo club, temporal o vacacional, el lote normativo será de 10,000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Para los otros usos compatibles el lote normativo será de 5,000 m<sup>2</sup>.</p>	25 unidades de vivienda por hectárea bruta	<p>Para Ministerio de Educación: 1%.</p> <p>Para Otros Fines: 1%.</p>	Según proyecto	<p>Para vivienda tipo club, temporal o vacacional, el área libre mínima será de 60%.</p> <p>Para los otros usos compatibles el área libre mínima será de 70%.</p>	9	5m (Av.) 3m (Ca.)	<p>2 estacionamientos por vivienda.</p> <p>Adicionalmente, el estacionamiento requerido para cada uso compatible.</p>	
Zona de Protección y Tratamiento Paisajista PTP	Destinadas para la conservación del paisaje natural, de los acantilados, puntas y taludes, por lo que sólo se permitirán miradores, caminos, tratamiento con vegetación, forestación y jardinería. La regulación derivada de su calificación determina que no se permitirá la ocupación con usos urbanos ni las edificaciones.	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Zona de Protección y Tratamiento Especial PTE	Áreas otorgadas como concesión minera para la extracción de minerales. Por lo tanto, no se permitirá la ocupación con usos urbanos ni las edificaciones.	--	--	--	--	--	--	--	--	--

#### **Artículo 39.- Parámetros urbanísticos y edificatorios para Zonas de Otros Usos o Usos Especiales**

En las zonas calificadas como Otros Usos (OU), los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 7 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas de Otros Usos o Usos Especiales, que forma parte del presente Reglamento.

El presente Reglamento establecerá condiciones mínimas para la construcción y funcionamiento de algunos establecimientos considerados en esta calificación de zonificación.

Versión en consulta

**CUADRO N° 7  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS DE OTROS USOS O USOS ESPECIALES**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)			%	(m)	(m)	(unid)
Otros Usos o Usos Especiales <b>OU</b>	Centro cívico, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativas del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas, instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros.	El existente o según proyecto		No exigible	Según el proyecto.  Se deberá tomar en consideración la altura del entorno	30%	De conformidad con las normas específicas que correspondan.  Se deberá tomar en consideración la altura del entorno.	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible.

Versión en consulta

### SUBCAPÍTULO III AT3 – ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA

#### **Artículo 40.- Definición**

40.1. Son áreas con características industriales u otras condiciones especiales que requieren de un proceso de mejoramiento urbano, en términos de transformación de usos, seguridad física, gestión del riesgo de desastres y compatibilidad ambiental, destinadas a contrarrestar la obsolescencia de usos, el deterioro físico de las edificaciones e infraestructura, la degradación, favoreciendo la recomposición del tejido urbano y económico y el mejoramiento de las condiciones sociales para sus residentes.

40.2 Son áreas en que se fomenta la acumulación de lotes, la regeneración, reurbanización y renovación, así como el uso del reajuste de suelos y la integración inmobiliaria, para promover la reconversión de usos industriales a usos mixtos de tipo residencial/comercial/recreativo.

#### **Artículo 41.- Regeneración Urbana**

41.1. Los proyectos de regeneración urbana son las edificaciones de uso mixto con vivienda que se realizan mediante la reconversión de predios cuyo uso previo al proyecto ha sido de tipo industrial y que se encuentran ubicados en AT3 - Área de Regeneración Urbana.

41.2. Los proyectos de regeneración urbana se aprueban siguiendo la Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

41.3. En los proyectos de regeneración urbana es obligatoria la cesión de aportes según los campos del cuadro de parámetros urbanísticos referido en el artículo siguiente, salvo en los lotes que acrediten que en su último proyecto de habilitación urbana ya tuvieron que hacer la cesión de terrenos en calidad de aportes.

#### **Artículo 42.- Parámetros para Regeneración Urbana - Zonas Residenciales**

En los proyectos de regeneración urbana regulados en este subcapítulo, los usos residenciales que se incluyan en los proyectos se regulan por el Cuadro N° 1 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Zonas Residenciales, que forma parte del presente Reglamento.

**CUADRO N° 01  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS RESIDENCIALES**

ZONA	USOS PERMISIBLES (1)	LOTE NORMATIVO		DENSIDAD NETA (hab/Ha)	APORTES REGLAMENTARIOS						COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (5) (m)	RETIRO FRONTAL (2) (m)	ESTACIONAMIENTO (4) (unid)
		ÁREA (m2)	FRENTE (m)		RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	RENOVACIÓN URBANA	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS		TOTAL					
					En la propia urbanización	SERPAR	FOMUR	Al Ministerio de Educación	A Municipalidad Distrital						
Residencial de Densidad Muy Baja <b>RDMB</b>	Unifamiliar	1000	20	40	5%	4%	1%	2%	1%	13%	0.8	60%	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
Residencial de Densidad Baja <b>RDB</b>	Unifamiliar Bifamiliar	120	8	675	5%	4%	1%	2%	1%	13%	1.6	30%	6 + azotea (3)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada 2 viv.
	Multifamiliar Quinta	200	10	1000							2.6	35%	12		1 cada viv.
	Multifamiliar	300	10	1350							3.25	35%	15		1 cada viv.
Residencial de Densidad Media <b>RDM</b>	Unifamiliar Multifamiliar	60	6	1000	6%	2%	1%	2%	2%	13%	2.3	30%	9 + azotea (3)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Multifamiliar	120	6	1000							2.3	30%	9 + azotea (3)		1 cada viv.
	Multifamiliar	150	8	1350							3.25	35%	15		1 cada viv.
	Multifamiliar	200	10	1500							3.9	35%	18		1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	1750							4.0	50%	24		1 cada viv.
Residencial de Densidad Alta <b>RDA</b>	Multifamiliar	300	10	2400	16%	2%	-	2%	4%	24%	5.4	40%	27	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Multifamiliar	450	15	3200							7.2	40%	30 – 36		1 cada viv.
	Multifamiliar	600	15	4000							9.0	40%	36 – 45		1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	4360							10.0	50%	1.5 (a + r)		1 cada viv.
Residencial de Densidad Muy Alta <b>RDMA</b>	Multifamiliar	800	18	5000	16%	2%	-	2%	4%	24%	12.0	40%	1.5 (a + r)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	5450							12.5	50%	1.5 (a + r)		1 cada viv.
Vivienda Taller <b>VT</b>	Unifamiliar Multifamiliar	180	8	675	5%	4%	1%	2%	1%	13%	2.0	35%	9	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.

**NOTAS:**

- (1) Se permitirán como Usos Compatibles, los que se indican en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y en el presente Reglamento.
- (2) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de retiro frontal de las edificaciones en las vías locales y del sistema vial metropolitano, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (3) En azoteas: Se podrá techar hasta el 30% del área total disponible. Altura máxima 3m. No se permitirá voladizos.
- (4) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de índice de estacionamientos, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (5) Las alturas de edificación adicionales a las máximas permitidas, que se obtengan por la aplicación de normas que promueven la Vivienda de Interés Social (VIS) o por la aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo, deberán respetar retiros frontales o retranques de 3m por cada piso adicional al máximo permitido.

#### **Artículo 43.- Bonificaciones por Creación de Vivienda de Interés Social**

En las Zonas Residenciales y en los usos compatibles residenciales en los que se incluyan Viviendas de Interés Social pueden aplicarse las bonificaciones en parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos mediante ordenanza por la creación de dicho tipo de viviendas dentro del marco normativo nacional y la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo.

#### **Artículo 44.- Coeficiente de Edificabilidad Adicional para Zonas Residenciales**

Siempre que se utilicen los instrumentos de gestión del suelo que otorgan edificabilidad adicional a que se refiere el Título III de este reglamento, el propietario o promotor inmobiliario puede incrementar hasta en un 25% el Coeficiente de Edificabilidad máximo que le sea aplicable establecido en el Cuadro N° 1 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Zonas Residenciales. El incremento en el coeficiente de edificabilidad tendrá un incremento correlativo en el parámetro de altura máxima y el parámetro de densidad neta en los campos del citado Cuadro

#### **Artículo 45.- Parámetros para Regeneración Urbana - Zonas Comerciales**

En los proyectos de regeneración urbana regulados en este subcapítulo, los usos comerciales que se incluyan en los proyectos se regulan por el Cuadro N° 2 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Zonas Comerciales, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 02**  
**PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS COMERCIALES**

ZONA	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	LOTE NORMATIVO (m2)	APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN			ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (3) (m)	RETIRO FRONTAL (1) (m)	ESTACIONAMIENTO (2) (unid)
				TOTAL MÁXIMO	COMERCIAL MÁXIMO	RESIDENCIAL MÁXIMO				
Comercio Vecinal <b>CV</b>	RDB	120 o existente	Según Norma TH.020 del RNE (Arts. 5, 20 y 21)	2.6	2.6	2.1	No exigible para uso comercial.	12	5m (Av.) 3m (Ca.)	Comercio: 1 c/50 m2  Vivienda: Según Uso Residencial compatible
	RDM	120		3.4	3.4	2.8	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial.	16		
	RDM	150		4.2	4.2	3.25		15		
Comercio Zonal <b>CZ</b>	RDM	200 o existente	Según Norma TH.020 del RNE (Arts. 5, 20 y 21)	5.1	5.1	3.9	No exigible para uso comercial.	24	5m (Av.) 3m (Ca.)	Comercio: 1 c/50 m2  Vivienda: Según Uso Residencial compatible
	RDM	200		6.0	6.0	4.55	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial.	28		
	RDM	200		6.8	6.8	5.2		32		
	RDA	300		8.1	8.1	5.4		36		
Comercio Metropolitano <b>CM</b>	RDA	450 o existente	Según Norma TH.020 del RNE (Arts. 5, 20 y 21)	9.9	9.9	6.6	No exigible para uso comercial.	44	5m (Av.) 3m (Ca.)	Comercio: 1 c/50 m2  Vivienda: Según Uso Residencial compatible
	RDA	600		12.0	12.0	7.8	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial.	52		
	RDA	600		13.9	13.9	9.0		60		
	RDMA	800		18.1	18.1	12.0		1.5 (a + r)		

**NOTAS:**

- (1) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de retiro frontal de las edificaciones en las vías locales y del sistema vial metropolitano, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (2) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de índice de estacionamientos, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (3) Las alturas de edificación adicionales a las máximas permitidas, que se obtengan por la aplicación de normas que promueven la Vivienda de Interés Social (VIS) o por la aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo, deberán respetar retiros frontales o retranques de 3m por cada piso adicional al máximo permitido.

#### **Artículo 46.- Parámetros para Regeneración Urbana - Zonas Industriales**

En los proyectos de regeneración urbana regulados en este subcapítulo, los usos industriales que se incluyan en los proyectos se regulan por el Cuadro N° 3 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Zonas Industriales, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 3  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS INDUSTRIALES**

ZONA	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS			COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO	% USOS INDUSTRIALES
	ÁREA	FRENTE	PARQUES ZONALES	OTROS FINES	TOTAL						
	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)						
Industria Elemental y Complementaria <b>I1</b>	300	10	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)	No exigible dentro del lote	Según proyecto	
Industria Liviana <b>I2</b>	1000	20	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)	Un espacio por cada seis (6) personas empleadas en el turno principal	Hasta 20% de I1	
Gran Industria <b>I3</b>	2500	30	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)		Hasta 20% de I2 Hasta 10% de I1	
Industria Pesada Básica <b>I4</b>	Según proyecto	Según proyecto	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)		Según proyecto	

Versión en consulta

**Artículo 47.- Parámetros para Regeneración Urbana - Zonas de Equipamiento Educativo**

En los proyectos de regeneración urbana regulados en este subcapítulo, los usos de equipamiento educativo que se incluyan en los proyectos se regulan por el Cuadro N° 4 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas De Equipamiento Educativo, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 4  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)					(m)	
Educación Básica <b>E1</b>	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa.	El existente.  Los predios que soliciten esta calificación de zonificación, deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en las Normas Específicas emitidas por el Sector Educación.		No exigible	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa.	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa.	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa.	5m (Av.) 3m (Ca.)	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa y cada uso adicional permisible.
Educación Superior Tecnológica <b>E2</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	
Educación Superior Universitaria <b>E3</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	
Educación Superior Post Grado <b>E4</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	

Versión en consulta

**Artículo 48.- Parámetros para Regeneración Urbana - Zonas de Equipamiento de Salud**

En los proyectos de regeneración urbana regulados en este subcapítulo, los usos de equipamiento de salud que se incluyan en los proyectos se regulan por el Cuadro N° 5 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Equipamiento De Salud, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 5  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – EQUIPAMIENTO DE SALUD**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)					(m)	
Puesto de Salud <b>H1</b>	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria.	El existente.  Los predios que soliciten esta calificación de zonificación, deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en las Normas Específicas emitidas por el Sector Salud.		No exigible	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria.	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria.	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria.	5m (Av.) 3m (Ca.)	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria y cada uso adicional permisible.
Centro de Salud <b>H2</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	
Hospital General <b>H3</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	
Hospital Especializado <b>H4</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	

Versión en consulta

#### **Artículo 49.- Parámetros para Regeneración Urbana - Zonas de Recreación**

En los proyectos de regeneración urbana regulados en este subcapítulo, los usos recreacionales que se incluyan en los proyectos se regulan por el Cuadro N° 6 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas De Recreación, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 6  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS DE RECREACIÓN**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		DENSIDAD BRUTA	APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)				%	(m)	(m)	(unid)
Zona de Recreación ZR	Club House, Infraestructura para diferentes disciplinas deportivas (natación, tenis, aeróbicos, fútbol, karate, etc.), Salones para juegos y eventos, Gimnasios, Restaurantes, Cafeterías y Bar, Servicios higiénicos, Camerinos, Peluquería, Salas de masaje, Sauna, Fisioterapia u otros que sean complementarios al uso recreativo.	El existente		--	No exigible	Según proyecto	95%	12	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible.
Zona de Recreación Pública ZRP	Sólo se permitirá la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, y la construcción de vías, alamedas, malecones, plazas, plazuelas, parques, campos deportivos, juegos infantiles, juegos en arena, entre otros. No se permitirá la edificación de infraestructura techada, salvo pérgolas desmontables (sol y sombra, entre otras) o los usos que puedan resultar permitidos en aplicación de la Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos.	800	25	--	--	--	--	--	--	--
Zona de Recreación Pública - Playas ZRP-pl		El existente								
Zona de Recreación Pública – Parque Metropolitano ZRP-PM		El existente								
Zona de Habilitación Recreacional ZHR	<p><b>Usos permisibles:</b> Vivienda unifamiliar o multifamiliar en condominio con áreas recreativas y sociales de uso común. Vivienda tipo club, temporal o vacacional.</p> <p><b>Usos compatibles:</b> Centros de Esparcimiento, Clubes, Parques de Diversiones, Parques Temáticos, Hotel Vacacional (Resort), Centros Deportivos Diversos, Academias Deportivas, Acuario, Zoológico, Jardín Botánico, Museo, Centro Cultural, Centro de Convenciones, Restaurantes Turísticos, Restaurantes Campestres, Playas de Estacionamiento y Viveros.</p>	<p>Para vivienda tipo club, temporal o vacacional, el lote normativo será de 10,000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Para los otros usos compatibles el lote normativo será de 5,000 m<sup>2</sup>.</p>	25 unidades de vivienda por hectárea bruta	<p>Para Ministerio de Educación: 1%.</p> <p>Para Otros Fines: 1%.</p>	Según proyecto	<p>Para vivienda tipo club, temporal o vacacional, el área libre mínima será de 60%.</p> <p>Para los otros usos compatibles el área libre mínima será de 70%.</p>	9	5m (Av.) 3m (Ca.)	<p>2 estacionamientos por vivienda.</p> <p>Adicionalmente, el estacionamiento requerido para cada uso compatible.</p>	
Zona de Protección y Tratamiento Paisajista PTP	Destinadas para la conservación del paisaje natural, de los acantilados, puntas y taludes, por lo que sólo se permitirán miradores, caminos, tratamiento con vegetación, forestación y jardinería. La regulación derivada de su calificación determina que no se permitirá la ocupación con usos urbanos ni las edificaciones.	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Zona de Protección y Tratamiento Especial PTE	Áreas otorgadas como concesión minera para la extracción de minerales. Por lo tanto, no se permitirá la ocupación con usos urbanos ni las edificaciones.	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**Artículo 50.- Parámetros para Regeneración Urbana - Zonas de Otros Usos o Usos Especiales**

En los proyectos de regeneración urbana regulados en este subcapítulo, los usos especiales que se incluyan en los proyectos se regulan por el Cuadro N° 7 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas de Otros Usos o Usos Especiales, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 7**  
**PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS DE OTROS USOS O USOS ESPECIALES**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)			%	(m)	(m)	(unid)
Otros Usos o Usos Especiales <b>OU</b>	Centro cívico, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativas del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas, instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros.	El existente o según proyecto		No exigible	Según el proyecto.  Se deberá tomar en consideración la altura del entorno	30%	De conformidad con las normas específicas que correspondan.  Se deberá tomar en consideración la altura del entorno.	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible.

Versión en consulta

#### **Artículo 51.- Planes Específicos**

Los predios ubicados en AT3 - Área de Regeneración Urbana pueden regularse a través de Planes Específicos (PE) que son aplicables a las áreas delimitadas en los Planes de Desarrollo Urbano de las áreas interdistritales de Lima Metropolitana.

#### **SUBCAPÍTULO IV AT4 – ÁREA DE INTEGRACIÓN URBANA**

#### **Artículo 52.- Definición**

Es la zona de barrios, asentamientos humanos u ocupaciones de otro tipo que tienen un uso predominante de residencia y que se caracterizan por ser de más reciente creación o tener mayores porcentajes de población en déficit habitacional cualitativo, por lo que requieren con mayor urgencia de la aplicación de programas de mejoramiento integral de barrios, mejora de la infraestructura pública, conectividad con las áreas de consolidación urbana, así como de procesos de densificación y fomento de usos mixtos de tipo residencial/comercial/recreativo. Son áreas en que se pueden implementar principalmente acumulación de lotes e instrumentos de reajuste predial como el reajuste de suelos y la integración inmobiliaria.

#### **Artículo 53.- Parámetros para Zonas Residenciales - AT4**

En las Zonas Residenciales y en los usos compatibles residenciales, los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 1 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Zonas Residenciales, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 01  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS RESIDENCIALES**

ZONA	USOS PERMISIBLES (1)	LOTE NORMATIVO		DENSIDAD NETA (hab/Ha)	APORTES REGLAMENTARIOS						COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (5) (m)	RETIRO FRONTAL (2) (m)	ESTACIONAMIENTO (4) (unid)
		ÁREA (m2)	FRENTE (m)		RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	RENOVACIÓN URBANA	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS		TOTAL					
					En la propia urbanización	SERPAR	FOMUR	Al Ministerio de Educación	A Municipalidad Distrital						
Residencial de Densidad Muy Baja <b>RDMB</b>	Unifamiliar	1000	20	40	5%	4%	1%	2%	1%	13%	0.8	60%	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
Residencial de Densidad Baja <b>RDB</b>	Unifamiliar Bifamiliar	120	8	675	5%	4%	1%	2%	1%	13%	1.6	30%	6 + azotea (3)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada 2 viv.
	Multifamiliar Quinta	200	10	1000							2.6	35%	12		1 cada viv.
	Multifamiliar	300	10	1350							3.25	35%	15		1 cada viv.
Residencial de Densidad Media <b>RDM</b>	Unifamiliar Multifamiliar	60	6	1000	6%	2%	1%	2%	2%	13%	2.3	30%	9 + azotea (3)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Multifamiliar	120	6	1000							2.3	30%	9 + azotea (3)		1 cada viv.
	Multifamiliar	150	8	1350							3.25	35%	15		1 cada viv.
	Multifamiliar	200	10	1500							3.9	35%	18		1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	1750							4.0	50%	24		1 cada viv.
Residencial de Densidad Alta <b>RDA</b>	Multifamiliar	300	10	2400	16%	2%	-	2%	4%	24%	5.4	40%	27	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Multifamiliar	450	15	3200							7.2	40%	30 – 36		1 cada viv.
	Multifamiliar	600	15	4000							9.0	40%	36 – 45		1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	4360							10.0	50%	1.5 (a + r)		1 cada viv.
Residencial de Densidad Muy Alta <b>RDMA</b>	Multifamiliar	800	18	5000	16%	2%	-	2%	4%	24%	12.0	40%	1.5 (a + r)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	5450							12.5	50%	1.5 (a + r)		1 cada viv.
Vivienda Taller <b>VT</b>	Unifamiliar Multifamiliar	180	8	675	5%	4%	1%	2%	1%	13%	2.0	35%	9	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.

**NOTAS:**

- (1) Se permitirán como Usos Compatibles, los que se indican en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y en el presente Reglamento.
- (2) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de retiro frontal de las edificaciones en las vías locales y del sistema vial metropolitano, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (3) En azoteas: Se podrá techar hasta el 30% del área total disponible. Altura máxima 3m. No se permitirá voladizos.
- (4) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de índice de estacionamientos, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (5) Las alturas de edificación adicionales a las máximas permitidas, que se obtengan por la aplicación de normas que promueven la Vivienda de Interés Social (VIS) o por la aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo, deberán respetar retiros frontales o retranques de 3m por cada piso adicional al máximo permitido.

**CUADRO N° 01  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS RESIDENCIALES**

ZONA	USOS	LOTE NORMATIVO		DENSIDAD NETA (hab/Ha)	APORTES REGLEMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m2)	FRENTE (m)				(%)	(m)	(m)	(unid)
Casa Huerta - 1 <b>CH-1</b>	<b>Usos permisibles:</b> Vivienda unifamiliar, huertas, viveros. <b>Usos compatibles:</b> Sobre avenidas, se permitirán actividades turísticas y recreativas campestres, actividades artesanales y comerciales de pequeña escala, según el Índice de Usos.	1000	20	40	--	0.8	60%.	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible
		No se permitirá la subdivisión de lotes. Se aceptarán como regularización los lotes existentes menores al normativo.					El área libre deberá ser tratada con cobertura vegetal.			
Casa Huerta - 2 <b>CH-2</b>	<b>Usos permisibles:</b> Vivienda unifamiliar, huertas, viveros, actividad agrícola. <b>Usos compatibles:</b> Sobre avenidas, se permitirán actividades turísticas y recreativas campestres, actividades artesanales y comerciales de pequeña escala, según el Índice de Usos.	2500	30	16	--	0.4	80%.	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible
		No se permitirá la subdivisión de lotes. Se aceptarán como regularización los lotes existentes menores al normativo.					El área libre deberá ser tratada con cobertura vegetal.			
Casa Huerta - 3 <b>CH-3</b>	<b>Usos permisibles:</b> Vivienda unifamiliar, huertas, viveros, actividad agrícola, actividades turísticas y recreativas campestres. <b>Usos compatibles:</b> Sobre avenidas, se permitirán actividades turísticas y recreativas campestres, servicios agropecuarios, actividades artesanales y comerciales de pequeña escala, según el Índice de Usos. Las actividades complementarias como las recreativas y turísticas, podrán ocupar hasta un máximo del 30% del área libre del predio con instalaciones no techadas (losas deportivas, piscinas, etc.), debiendo tratar obligatoriamente con cobertura vegetal el resto del área libre.	5000	50	8	--	0.2	90%.	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible
		No se permitirá la subdivisión de lotes. Se aceptarán como regularización los lotes existentes menores al normativo.					El área libre deberá ser tratada con cobertura vegetal.			
Centro Poblado Rural <b>CPR</b>	<b>Usos permisibles:</b> Vivienda Unifamiliar, Comercio y Servicios de nivel local de pequeña escala. <b>Usos compatibles:</b> Servicios Turísticos-Recreativos. Servicios Agropecuarios, Actividades productivas propias de la población residente como artesanía, huertas, granjas, etc.	300	El existente	135	--	1.2	40%	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible

#### **Artículo 54.- Bonificaciones por creación de Vivienda de Interés Social**

En las Zonas Residenciales y en los usos compatibles residenciales en los que se incluyan Viviendas de Interés Social pueden aplicarse las bonificaciones en parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos mediante ordenanza por la creación de dicho tipo de viviendas dentro del marco normativo nacional y la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo.

#### **Artículo 55.- Zonas Receptoras de DAET**

Son Zonas Receptoras de Derechos de Edificación (ZR-DE) los predios ubicados en el AT4 – Áreas de Integración Urbana en los que se lleve a cabo proyectos de uso mixto llevados a cabo en lotes con un mínimo de 3000 metros cuadrados siempre que los DAET adquiridos se apliquen a dichos proyectos hasta un tope de 25% en el coeficiente de edificabilidad.

#### **Artículo 56.- Parámetros para Zonas Comerciales**

En las Zonas Comerciales (C) y en los usos compatibles comerciales, los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 2 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas Comerciales, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 02  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS COMERCIALES**

ZONA	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	LOTE NORMATIVO (m2)	APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN			ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (3) (m)	RETIRO FRONTAL (1) (m)	ESTACIONAMIENTO (2) (unid)
				TOTAL MÁXIMO	COMERCIAL MÁXIMO	RESIDENCIAL MÁXIMO				
Comercio Vecinal <b>CV</b>	RDB	120 o existente	Según Norma TH.020 del RNE (Arts. 5, 20 y 21)	2.6	2.6	2.1	No exigible para uso comercial.	12	5m (Av.) 3m (Ca.)	Comercio: 1 c/50 m2  Vivienda: Según Uso Residencial compatible
	RDM	120		3.4	3.4	2.8	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial.	16		
	RDM	150		4.2	4.2	3.25		15		
Comercio Zonal <b>CZ</b>	RDM	200 o existente	Según Norma TH.020 del RNE (Arts. 5, 20 y 21)	5.1	5.1	3.9	No exigible para uso comercial.	24	5m (Av.) 3m (Ca.)	Comercio: 1 c/50 m2  Vivienda: Según Uso Residencial compatible
	RDM	200		6.0	6.0	4.55	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial.	28		
	RDM	200		6.8	6.8	5.2		32		
	RDA	300		8.1	8.1	5.4		36		
Comercio Metropolitano <b>CM</b>	RDA	450 o existente	Según Norma TH.020 del RNE (Arts. 5, 20 y 21)	9.9	9.9	6.6	No exigible para uso comercial.	44	5m (Av.) 3m (Ca.)	Comercio: 1 c/50 m2  Vivienda: Según Uso Residencial compatible
	RDA	600		12.0	12.0	7.8	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial.	52		
	RDA	600		13.9	13.9	9.0		60		
	RDMA	800		18.1	18.1	12.0		1.5 (a + r)		

**NOTAS:**

- (1) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de retiro frontal de las edificaciones en las vías locales y del sistema vial metropolitano, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (2) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de índice de estacionamientos, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (3) Las alturas de edificación adicionales a las máximas permitidas, que se obtengan por la aplicación de normas que promueven la Vivienda de Interés Social (VIS) o por la aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo, deberán respetar retiros frontales o retranques de 3m por cada piso adicional al máximo permitido.

#### **Artículo 57.- Parámetros para Zonas Industriales**

En las Zonas Industriales (I) y en los usos compatibles industriales, los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 3 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas Industriales, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 3**  
**PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS INDUSTRIALES**

ZONA	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS			COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO	% USOS INDUSTRIALES
	ÁREA	FRENTE	PARQUES ZONALES	OTROS FINES	TOTAL						
	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)						
Industria Elemental y Complementaria <b>I1</b>	300	10	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)	No exigible dentro del lote	Según proyecto	
Industria Liviana <b>I2</b>	1000	20	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)	Un espacio por cada seis (6) personas empleadas en el turno principal	Hasta 20% de I1	
Gran Industria <b>I3</b>	2500	30	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)		Hasta 20% de I2 Hasta 10% de I1	
Industria Pesada Básica <b>I4</b>	Según proyecto	Según proyecto	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)		Según proyecto	

Versión en consulta

#### **Artículo 58.- Parámetros para Zonas de Equipamiento Educativo**

En las Zonas de Equipamiento Educativo (E), los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 4 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas De Equipamiento Educativo, que forma parte del presente Reglamento.

En aquellos predios calificados con zonificación de Equipamiento Educativo (E), en los cuales ya se encuentran consolidados los centros de educación pública y privada en sus diferentes niveles de servicio; en caso que concluyan sus actividades, adoptarán la zonificación de los predios colindantes a través de la respectiva actualización del Plan de Desarrollo Urbano.

Versión en consulta

**CUADRO N° 4  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)					(m)	
Educación Básica <b>E1</b>	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa.	El existente.  Los predios que soliciten esta calificación de zonificación, deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en las Normas Específicas emitidas por el Sector Educación.		No exigible	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa.	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa.	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa.	5m (Av.) 3m (Ca.)	De conformidad con las normas del Sector Educación para cada tipo de infraestructura educativa y cada uso adicional permisible.
Educación Superior Tecnológica <b>E2</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	
Educación Superior Universitaria <b>E3</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	
Educación Superior Post Grado <b>E4</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	

Versión en consulta

#### **Artículo 59.- Parámetros para Zonas de Equipamiento de Salud**

En las Zonas de Equipamiento de Salud (H), los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 5 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Equipamiento De Salud, que forma parte del presente Reglamento.

En aquellos predios calificados con zonificación de Equipamiento de Salud (H), en los cuales ya se encuentran consolidados los centros de salud pública y privada en sus diferentes niveles de servicio; en caso que concluyan sus actividades, adoptarán la zonificación de los predios colindantes a través de la respectiva actualización del Plan de Desarrollo Urbano.

Versión en consulta

**CUADRO N° 5  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – EQUIPAMIENTO DE SALUD**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)					(m)	
Puesto de Salud <b>H1</b>	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria.	El existente.  Los predios que soliciten esta calificación de zonificación, deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en las Normas Específicas emitidas por el Sector Salud.		No exigible	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria.	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria.	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria.	5m (Av.) 3m (Ca.)	De conformidad con las normas del Sector Salud para cada tipo de infraestructura sanitaria y cada uso adicional permisible.
Centro de Salud <b>H2</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	
Hospital General <b>H3</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	
Hospital Especializado <b>H4</b>								5m (Av.) 3m (Ca.)	

Versión en consulta

#### **Artículo 60.- Parámetros para Zonas de Recreación**

En las Zonas de Recreación (ZR) y en los usos compatibles recreacionales, los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 6 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas De Recreación, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 6  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS DE RECREACIÓN**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		DENSIDAD BRUTA	APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)				%	(m)	(m)	(unid)
Zona de Recreación ZR	Club House, Infraestructura para diferentes disciplinas deportivas (natación, tenis, aeróbicos, fútbol, karate, etc.), Salones para juegos y eventos, Gimnasios, Restaurantes, Cafeterías y Bar, Servicios higiénicos, Camerinos, Peluquería, Salas de masaje, Sauna, Fisioterapia u otros que sean complementarios al uso recreativo.	El existente		--	No exigible	Según proyecto	95%	12	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible.
Zona de Recreación Pública ZRP	Sólo se permitirá la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, y la construcción de vías, alamedas, malecones, plazas, plazuelas, parques, campos deportivos, juegos infantiles, juegos en arena, entre otros. No se permitirá la edificación de infraestructura techada, salvo pérgolas desmontables (sol y sombra, entre otras) o los usos que puedan resultar permitidos en aplicación de la Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos.	800	25	--	No exigible	--	--	--	--	--
Zona de Recreación Pública - Playas ZRP-pl		El existente								
Zona de Recreación Pública – Parque Metropolitano ZRP-PM		El existente								
Zona de Habilitación Recreacional ZHR	<p><b>Usos permisibles:</b> Vivienda unifamiliar o multifamiliar en condominio con áreas recreativas y sociales de uso común. Vivienda tipo club, temporal o vacacional.</p> <p><b>Usos compatibles:</b> Centros de Esparcimiento, Clubes, Parques de Diversiones, Parques Temáticos, Hotel Vacacional (Resort), Centros Deportivos Diversos, Academias Deportivas, Acuario, Zoológico, Jardín Botánico, Museo, Centro Cultural, Centro de Convenciones, Restaurantes Turísticos, Restaurantes Campestres, Playas de Estacionamiento y Viveros.</p>	<p>Para vivienda tipo club, temporal o vacacional, el lote normativo será de 10,000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Para los otros usos compatibles el lote normativo será de 5,000 m<sup>2</sup>.</p>	25 unidades de vivienda por hectárea bruta	<p>Para Ministerio de Educación: 1%.</p> <p>Para Otros Fines: 1%.</p>	Según proyecto	<p>Para vivienda tipo club, temporal o vacacional, el área libre mínima será de 60%.</p> <p>Para los otros usos compatibles el área libre mínima será de 70%.</p>	9	5m (Av.) 3m (Ca.)	<p>2 estacionamientos por vivienda.</p> <p>Adicionalmente, el estacionamiento requerido para cada uso compatible.</p>	
Zona de Protección y Tratamiento Paisajista PTP	Destinadas para la conservación del paisaje natural, de los acantilados, puntas y taludes, por lo que sólo se permitirán miradores, caminos, tratamiento con vegetación, forestación y jardinería. La regulación derivada de su calificación determina que no se permitirá la ocupación con usos urbanos ni las edificaciones.	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Zona de Protección y Tratamiento Especial PTE	Áreas otorgadas como concesión minera para la extracción de minerales. Por lo tanto, no se permitirá la ocupación con usos urbanos ni las edificaciones.	--	--	--	--	--	--	--	--	--

#### **Artículo 61.- Parámetros para Zonas de Otros Usos o Usos Especiales**

En las zonas calificadas como Otros Usos (OU), los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 7 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas de Otros Usos o Usos Especiales, que forma parte del presente Reglamento.

El presente Reglamento establecerá condiciones mínimas para la construcción y funcionamiento de algunos establecimientos considerados en esta calificación de zonificación.

Versión en consulta

**CUADRO N° 7  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS DE OTROS USOS O USOS ESPECIALES**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)			%	(m)	(m)	(unid)
Otros Usos o Usos Especiales <b>OU</b>	Centro cívico, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativas del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas, instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros.	El existente o según proyecto		No exigible	Según el proyecto.  Se deberá tomar en consideración la altura del entorno	30%	De conformidad con las normas específicas que correspondan.  Se deberá tomar en consideración la altura del entorno.	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible.

Versión en consulta

**SUBCAPÍTULO V**  
**AT5 – ÁREA DE POTENCIACIÓN PRODUCTIVA**

**Artículo 62.- Definición**

Son áreas predominantemente con fines de uso industrial que serán el destino de la posible reubicación industrial en el proceso de cambio de uso de las áreas de regeneración urbana.

**Artículo 63.- Planes Específicos**

Los predios ubicados en AT5 - Área de Potenciación Productiva se pueden regular a través de Planes Específicos (PE) que son aplicables a las áreas delimitadas en los Planes de Desarrollo Urbano de las áreas interdistritales de Lima Metropolitana. En dichos planes se reglamentará la aplicación de Unidades de Gestión Urbanística, Fideicomisos de Desarrollo Urbano, y el establecimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios especiales para dichas áreas, así como la aplicación de la normativa sectorial sobre las industrias correspondientes.

**Artículo 64.- Parámetros para Zonas Industriales**

En las Zonas Industriales (I) y en los usos compatibles industriales, los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 3 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas Industriales, que forma parte del presente Reglamento.

Versión en consulta

**CUADRO N° 3  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS INDUSTRIALES**

ZONA	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS			COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO	% USOS INDUSTRIALES
	ÁREA	FRENTE	PARQUES ZONALES	OTROS FINES	TOTAL						
	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)						
Industria Elemental y Complementaria <b>I1</b>	300	10	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)	No exigible dentro del lote	Según proyecto	
Industria Liviana <b>I2</b>	1000	20	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)	Un espacio por cada seis (6) personas empleadas en el turno principal	Hasta 20% de I1	
Gran Industria <b>I3</b>	2500	30	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)		Hasta 20% de I2 Hasta 10% de I1	
Industria Pesada Básica <b>I4</b>	Según proyecto	Según proyecto	1%	2%	3%	Según proyecto		5m (Av.) 3m (Ca.)		Según proyecto	

Versión en consulta

**SUBCAPÍTULO VI**  
**AT6 – ÁREA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

**Artículo 65.- Definición**

Son áreas de preservación ambiental con compatibilidad con usos de muy bajo impacto que permitan mantener su aporte ecosistémico a la metrópoli y reducir los riesgos naturales asociados. Las Áreas de Protección Ambiental implican zonas de amortiguamiento entre suelos urbanos y de protección. Son áreas que pueden funcionar como zonas generadoras de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - DAET.

**Artículo 66.- Zonas**

66.1. Los predios ubicados en AT6 - Área de Protección Ambiental pueden ser calificados como Zonas de Recreación, Zonas de Usos Especiales, Zonas Periurbanas o Zonas Agrícolas.

66.2. Según la calificación los parámetros urbanísticos y edificatorios son los que se establecen en el Cuadro N° 6 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas De Recreación y el Cuadro N° 7 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas de Otros Usos o Usos Especiales, que forma parte del presente Reglamento.

66.3. En el caso de existir predios calificados como zonas residenciales en AT6 - Área de Protección Ambiental, es de aplicación el Cuadro N° 1 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas Residenciales mientras no se reduzca su edificabilidad o su intensidad de uso mediante actualización de los instrumentos de planificación urbana.

Versión en consulta

**CUADRO N° 01  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS RESIDENCIALES**

ZONA	USOS PERMISIBLES (1)	LOTE NORMATIVO		DENSIDAD NETA (hab/Ha)	APORTES REGLAMENTARIOS						COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (5) (m)	RETIRO FRONTAL (2) (m)	ESTACIONAMIENTO (4) (unid)
		ÁREA (m2)	FRENTE (m)		RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	RENOVACIÓN URBANA	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS		TOTAL					
					En la propia urbanización	SERPAR	FOMUR	Al Ministerio de Educación	A Municipalidad Distrital						
Residencial de Densidad Muy Baja <b>RDMB</b>	Unifamiliar	1000	20	40	5%	4%	1%	2%	1%	13%	0.8	60%	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
Residencial de Densidad Baja <b>RDB</b>	Unifamiliar Bifamiliar	120	8	675	5%	4%	1%	2%	1%	13%	1.6	30%	6 + azotea (3)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada 2 viv.
	Multifamiliar Quinta	200	10	1000							2.6	35%	12		1 cada viv.
	Multifamiliar	300	10	1350							3.25	35%	15		1 cada viv.
Residencial de Densidad Media <b>RDM</b>	Unifamiliar Multifamiliar	60	6	1000	6%	2%	1%	2%	2%	13%	2.3	30%	9 + azotea (3)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Multifamiliar	120	6	1000							2.3	30%	9 + azotea (3)		1 cada viv.
	Multifamiliar	150	8	1350							3.25	35%	15		1 cada viv.
	Multifamiliar	200	10	1500							3.9	35%	18		1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	1750							4.0	50%	24		1 cada viv.
Residencial de Densidad Alta <b>RDA</b>	Multifamiliar	300	10	2400	16%	2%	--	2%	4%	24%	5.4	40%	27	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Multifamiliar	450	15	3200							7.2	40%	30 – 36		1 cada viv.
	Multifamiliar	600	15	4000							9.0	40%	36 – 45		1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	4360							10.0	50%	1.5 (a + r)		1 cada viv.
Residencial de Densidad Muy Alta <b>RDMA</b>	Multifamiliar	800	18	5000	16%	2%	--	2%	4%	24%	12.0	40%	1.5 (a + r)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	5450							12.5	50%	1.5 (a + r)		1 cada viv.
Vivienda Taller <b>VT</b>	Unifamiliar Multifamiliar	180	8	675	5%	4%	1%	2%	1%	13%	2.0	35%	9	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.

**NOTAS:**

- (1) Se permitirán como Usos Compatibles, los que se indican en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y en el presente Reglamento.
- (2) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de retiro frontal de las edificaciones en las vías locales y del sistema vial metropolitano, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (3) En azoteas: Se podrá techar hasta el 30% del área total disponible. Altura máxima 3m. No se permitirá voladizos.
- (4) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de índice de estacionamientos, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (5) Las alturas de edificación adicionales a las máximas permitidas, que se obtengan por la aplicación de normas que promueven la Vivienda de Interés Social (VIS) o por la aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo, deberán respetar retiros frontales o retranques de 3m por cada piso adicional al máximo permitido.

**CUADRO N° 01  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS RESIDENCIALES**

ZONA	USOS	LOTE NORMATIVO		DENSIDAD NETA (hab/Ha)	APORTES REGLEMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)				(%)	(m)	(m)	(unid)
Casa Huerta - 1 <b>CH-1</b>	<b>Usos permisibles:</b> Vivienda unifamiliar, huertas, viveros. <b>Usos compatibles:</b> Sobre avenidas, se permitirán actividades turísticas y recreativas campestres, actividades artesanales y comerciales de pequeña escala, según el Índice de Usos.	1000	20	40	--	0.8	60%.	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible
		No se permitirá la subdivisión de lotes. Se aceptarán como regularización los lotes existentes menores al normativo.					El área libre deberá ser tratada con cobertura vegetal.			
Casa Huerta - 2 <b>CH-2</b>	<b>Usos permisibles:</b> Vivienda unifamiliar, huertas, viveros, actividad agrícola. <b>Usos compatibles:</b> Sobre avenidas, se permitirán actividades turísticas y recreativas campestres, actividades artesanales y comerciales de pequeña escala, según el Índice de Usos.	2500	30	16	--	0.4	80%.	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible
		No se permitirá la subdivisión de lotes. Se aceptarán como regularización los lotes existentes menores al normativo.					El área libre deberá ser tratada con cobertura vegetal.			
Casa Huerta - 3 <b>CH-3</b>	<b>Usos permisibles:</b> Vivienda unifamiliar, huertas, viveros, actividad agrícola, actividades turísticas y recreativas campestres. <b>Usos compatibles:</b> Sobre avenidas, se permitirán actividades turísticas y recreativas campestres, servicios agropecuarios, actividades artesanales y comerciales de pequeña escala, según el Índice de Usos. Las actividades complementarias como las recreativas y turísticas, podrán ocupar hasta un máximo del 30% del área libre del predio con instalaciones no techadas (losas deportivas, piscinas, etc.), debiendo tratar obligatoriamente con cobertura vegetal el resto del área libre.	5000	50	8	--	0.2	90%.	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible
		No se permitirá la subdivisión de lotes. Se aceptarán como regularización los lotes existentes menores al normativo.					El área libre deberá ser tratada con cobertura vegetal.			
Centro Poblado Rural <b>CPR</b>	<b>Usos permisibles:</b> Vivienda Unifamiliar, Comercio y Servicios de nivel local de pequeña escala. <b>Usos compatibles:</b> Servicios Turísticos-Recreativos. Servicios Agropecuarios, Actividades productivas propias de la población residente como artesanía, huertas, granjas, etc.	300	El existente	135	--	1.2	40%	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible

**CUADRO N° 6  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS DE RECREACIÓN**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		DENSIDAD BRUTA	APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)				%	(m)	(m)	(unid)
Zona de Recreación ZR	Club House, Infraestructura para diferentes disciplinas deportivas (natación, tenis, aeróbicos, fútbol, karate, etc.), Salones para juegos y eventos, Gimnasios, Restaurantes, Cafeterías y Bar, Servicios higiénicos, Camerinos, Peluquería, Salas de masaje, Sauna, Fisioterapia u otros que sean complementarios al uso recreativo.	El existente		--	No exigible	Según proyecto	95%	12	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible.
Zona de Recreación Pública ZRP	Sólo se permitirá la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, y la construcción de vías, alamedas, malecones, plazas, plazuelas, parques, campos deportivos, juegos infantiles, juegos en arena, entre otros. No se permitirá la edificación de infraestructura techada, salvo pérgolas desmontables (sol y sombra, entre otras) o los usos que puedan resultar permitidos en aplicación de la Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos.	800	25	--	--	--	--	--	--	--
Zona de Recreación Pública - Playas ZRP-pl		El existente								
Zona de Recreación Pública – Parque Metropolitano ZRP-PM		El existente								
Zona de Habilitación Recreacional ZHR	<p><b>Usos permisibles:</b> Vivienda unifamiliar o multifamiliar en condominio con áreas recreativas y sociales de uso común. Vivienda tipo club, temporal o vacacional.</p> <p><b>Usos compatibles:</b> Centros de Esparcimiento, Clubes, Parques de Diversiones, Parques Temáticos, Hotel Vacacional (Resort), Centros Deportivos Diversos, Academias Deportivas, Acuario, Zoológico, Jardín Botánico, Museo, Centro Cultural, Centro de Convenciones, Restaurantes Turísticos, Restaurantes Campestres, Playas de Estacionamiento y Viveros.</p>	<p>Para vivienda tipo club, temporal o vacacional, el lote normativo será de 10,000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Para los otros usos compatibles el lote normativo será de 5,000 m<sup>2</sup>.</p>	25 unidades de vivienda por hectárea bruta	<p>Para Ministerio de Educación: 1%.</p> <p>Para Otros Fines: 1%.</p>	Según proyecto	<p>Para vivienda tipo club, temporal o vacacional, el área libre mínima será de 60%.</p> <p>Para los otros usos compatibles el área libre mínima será de 70%.</p>	9	5m (Av.) 3m (Ca.)	<p>2 estacionamientos por vivienda.</p> <p>Adicionalmente, el estacionamiento requerido para cada uso compatible.</p>	
Zona de Protección y Tratamiento Paisajista PTP	Destinadas para la conservación del paisaje natural, de los acantilados, puntas y taludes, por lo que sólo se permitirán miradores, caminos, tratamiento con vegetación, forestación y jardinería. La regulación derivada de su calificación determina que no se permitirá la ocupación con usos urbanos ni las edificaciones.	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Zona de Protección y Tratamiento Especial PTE	Áreas otorgadas como concesión minera para la extracción de minerales. Por lo tanto, no se permitirá la ocupación con usos urbanos ni las edificaciones.	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**CUADRO N° 7  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS DE OTROS USOS O USOS ESPECIALES**

ZONA	USOS PERMISIBLES	LOTE NORMATIVO		APORTES REGLAMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)			%	(m)	(m)	(unid)
Otros Usos o Usos Especiales <b>OU</b>	Centro cívico, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativas del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas, instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros.	El existente o según proyecto		No exigible	Según el proyecto.  Se deberá tomar en consideración la altura del entorno	30%	De conformidad con las normas específicas que correspondan.  Se deberá tomar en consideración la altura del entorno.	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible.

Versión en consulta

#### **Artículo 67.- Desarrollo de actividades**

La delimitación de zonas consideradas AT6 - Área de Protección Ambiental no limita la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, así como el desarrollo de actividades o proyectos en su interior, sean éstos de naturaleza pública, privada o público-privada, en tanto se encuentren en armonía con las características generales del área en que se encuentren y las normas de protección ambiental y del patrimonio cultural asociado.

#### **Artículo 68.- Planes Específicos**

Los predios ubicados en AT6 - Área de Protección Ambiental se pueden regular a través de Planes Específicos (PE) que son aplicables a las áreas delimitadas en los Planes de Desarrollo Urbano de las áreas interdistritales de Lima Metropolitana. En dichos planes se reglamentará la aplicación de instrumentos de gestión del suelo como el establecimiento de zonas generadoras de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles y el uso de Mecanismos de Retribución por Servicios Ecosistémicos.

### **SUBCAPÍTULO VII**

#### **AT7 –ÁREA DE REESTRUCTURACIÓN POR RIESGO ALTO**

#### **Artículo 69.- Definición**

70.1. Son áreas de reestructuración con énfasis en la gestión de riesgo o asociadas a las de protección ambiental. Está en correlación con las áreas de riesgo muy alto propuestas en la clasificación y subclasificación de suelos, así como en otros estudios complementarios. Esta AT focaliza la atención prioritaria del Estado en la gestión de riesgos en favor de la población en situación de vulnerabilidad.

71.2. La identificación de las zonas con esta categoría urbana permitirá establecer las mejores acciones vinculadas al marco regulatorio desde el Sistema Nacional de Gestión de Riesgo de Desastres y el Sistema Nacional de Gestión Ambiental, las que pueden incluir la inclusión de zonas generadoras de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - DAET cuando resulte necesario reducir las capacidades edificatorias e intensidad de uso.

#### **Artículo 72.- Gestión del Riesgo de Desastres**

72.1. La Gestión del Riesgo de Desastres aplicada a la planificación urbana es el proceso que tiene por finalidad la prevención, reducción y control permanente de los factores de riesgo de desastre en suelo clasificado como urbano en sus distintas categorías. Comprende la gestión prospectiva y la gestión correctiva frente al riesgo de desastres.

72.2. Este componente de la planificación urbana se incorpora siguiendo las directrices establecidas por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED.

#### **Artículo 73.- Reestructuración urbana**

73.1. Es el proceso de actualización del Plan de Desarrollo Metropolitano, el Plan de Desarrollo Urbano y sus respectivos parámetros urbanísticos y edificatorios a efectos de reducir la capacidad edificatoria y/o de uso de uno o más predios por su identificación como zonas de riesgo no mitigable (muy alto riesgo, alto riesgo o riesgo recurrente).

73.2. La reestructuración urbana abarca las etapas que se desarrollan en los artículos siguientes a fin de conseguir la reducción y eliminación de la exposición a los riesgos, incluyendo el reasentamiento de población ubicada en

zonas de riesgo alto y muy alto no mitigable, de acuerdo a las características y potencialidades del territorio.

#### **Artículo 74.- La declaración de zonas de riesgo no mitigable**

Las etapas y consecuencias de la declaración de zonas de riesgo no mitigable son las siguientes:

74.1. Levantamiento de información física, social, económica y legal del área pertinente en la que se presume la existencia de riesgo no mitigable a cargo de la Municipalidad Metropolitana de Lima en coordinación con el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED.

74.2. Acuerdo de concejo metropolitano declarando zona de riesgo no mitigable (muy alto riesgo, alto riesgo o riesgo recurrente).

74.3 La declaratoria impide la realización de proyectos de habilitación urbana o proyectos edificatorios, la instalación de servicios públicos esenciales en dichas zonas y la formalización de ocupaciones informales si las hubiese.

74.4. La declaración de zonas de riesgo no mitigable y la declaración de intangibilidad obliga a su incorporación mediante actualización en los respectivos planes de desarrollo urbano como Suelo Urbano de Protección.

74.5. La referida actualización incluye de ser el caso la reducción de edificabilidad y de usos anteriormente autorizadas incluso de aquellos predios que cuenten con Certificados de Zonificación y Vías y Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigentes.

74.6. La Municipalidad Metropolitana de Lima puede determinar la pertinencia de la compensación de expectativas mediante el otorgamiento de otros derechos mediante los instrumentos de gestión del suelo que regula el presente reglamento.

#### **Artículo 75.- Reasentamiento**

En base a la declaración de zonas de riesgo no mitigable, el proceso de reasentamiento se hace utilizando cualquiera o una combinación de los siguientes instrumentos:

1. Uso de predios en abandono.
2. Derecho de preferencia en proyectos del operador público del suelo de la Municipalidad Metropolitana de Lima
3. Derechos adicionales de edificación transferibles.

#### **Artículo 76.- Planes Específicos**

Los predios ubicados en AT7 - Área de Reestructuración por Riesgo Alto se pueden regular a través de Planes Específicos (PE) que son aplicables a las áreas delimitadas en los Planes de Desarrollo Urbano de las áreas interdistritales de Lima Metropolitana.

#### **Artículo 77.- Zonas**

En el caso de existir predios calificados como zonas residenciales en AT7 - Área de Reestructuración por Riesgo Alto, es de aplicación el Cuadro N° 1 – Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – Zonas Residenciales mientras no se reduzca su edificabilidad o su intensidad de uso mediante actualización de los instrumentos de planificación urban

**CUADRO N° 01  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS RESIDENCIALES**

ZONA	USOS PERMISIBLES (1)	LOTE NORMATIVO		DENSIDAD NETA (hab/Ha)	APORTES REGLAMENTARIOS						COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (5) (m)	RETIRO FRONTAL (2) (m)	ESTACIONAMIENTO (4) (unid)
		ÁREA (m2)	FRENTE (m)		RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	RENOVACIÓN URBANA	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS		TOTAL					
					En la propia urbanización	SERPAR	FOMUR	Al Ministerio de Educación	A Municipalidad Distrital						
Residencial de Densidad Muy Baja <b>RDMB</b>	Unifamiliar	1000	20	40	5%	4%	1%	2%	1%	13%	0.8	60%	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
Residencial de Densidad Baja <b>RDB</b>	Unifamiliar Bifamiliar	120	8	675	5%	4%	1%	2%	1%	13%	1.6	30%	6 + azotea (3)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada 2 viv.
	Multifamiliar Quinta	200	10	1000							2.6	35%	12		1 cada viv.
	Multifamiliar	300	10	1350							3.25	35%	15		1 cada viv.
Residencial de Densidad Media <b>RDM</b>	Unifamiliar Multifamiliar	60	6	1000	6%	2%	1%	2%	2%	13%	2.3	30%	9 + azotea (3)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Multifamiliar	120	6	1000							2.3	30%	9 + azotea (3)		1 cada viv.
	Multifamiliar	150	8	1350							3.25	35%	15		1 cada viv.
	Multifamiliar	200	10	1500							3.9	35%	18		1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	1750							4.0	50%	24		1 cada viv.
Residencial de Densidad Alta <b>RDA</b>	Multifamiliar	300	10	2400	16%	2%	--	2%	4%	24%	5.4	40%	27	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Multifamiliar	450	15	3200							7.2	40%	30 – 36		1 cada viv.
	Multifamiliar	600	15	4000							9.0	40%	36 – 45		1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	4360							10.0	50%	1.5 (a + r)		1 cada viv.
Residencial de Densidad Muy Alta <b>RDMA</b>	Multifamiliar	800	18	5000	16%	2%	--	2%	4%	24%	12.0	40%	1.5 (a + r)	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.
	Conjunto Residencial	2500	50	5450							12.5	50%	1.5 (a + r)		1 cada viv.
Vivienda Taller <b>VT</b>	Unifamiliar Multifamiliar	180	8	675	5%	4%	1%	2%	1%	13%	2.0	35%	9	5m (Av.) 3m (Ca.)	1 cada viv.

**NOTAS:**

- (1) Se permitirán como Usos Compatibles, los que se indican en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y en el presente Reglamento.
- (2) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de retiro frontal de las edificaciones en las vías locales y del sistema vial metropolitano, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (3) En azoteas: Se podrá techar hasta el 30% del área total disponible. Altura máxima 3m. No se permitirá voladizos.
- (4) Las municipalidades distritales podrán formular sus propuestas de índice de estacionamientos, para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- (5) Las alturas de edificación adicionales a las máximas permitidas, que se obtengan por la aplicación de normas que promueven la Vivienda de Interés Social (VIS) o por la aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo, deberán respetar retiros frontales o retranques de 3m por cada piso adicional al máximo permitido.

**CUADRO N° 01  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS – ZONAS RESIDENCIALES**

ZONA	USOS	LOTE NORMATIVO		DENSIDAD NETA (hab/Ha)	APORTES REGLEMENTARIOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO
		ÁREA (m <sup>2</sup> )	FRENTE (m)				(%)	(m)	(m)	(unid)
Casa Huerta - 1 <b>CH-1</b>	<b>Usos permisibles:</b> Vivienda unifamiliar, huertas, viveros. <b>Usos compatibles:</b> Sobre avenidas, se permitirán actividades turísticas y recreativas campestres, actividades artesanales y comerciales de pequeña escala, según el Índice de Usos.	1000	20	40	--	0.8	60%.	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible
		No se permitirá la subdivisión de lotes. Se aceptarán como regularización los lotes existentes menores al normativo.					El área libre deberá ser tratada con cobertura vegetal.			
Casa Huerta - 2 <b>CH-2</b>	<b>Usos permisibles:</b> Vivienda unifamiliar, huertas, viveros, actividad agrícola. <b>Usos compatibles:</b> Sobre avenidas, se permitirán actividades turísticas y recreativas campestres, actividades artesanales y comerciales de pequeña escala, según el Índice de Usos.	2500	30	16	--	0.4	80%.	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible
		No se permitirá la subdivisión de lotes. Se aceptarán como regularización los lotes existentes menores al normativo.					El área libre deberá ser tratada con cobertura vegetal.			
Casa Huerta - 3 <b>CH-3</b>	<b>Usos permisibles:</b> Vivienda unifamiliar, huertas, viveros, actividad agrícola, actividades turísticas y recreativas campestres. <b>Usos compatibles:</b> Sobre avenidas, se permitirán actividades turísticas y recreativas campestres, servicios agropecuarios, actividades artesanales y comerciales de pequeña escala, según el Índice de Usos. Las actividades complementarias como las recreativas y turísticas, podrán ocupar hasta un máximo del 30% del área libre del predio con instalaciones no techadas (losas deportivas, piscinas, etc.), debiendo tratar obligatoriamente con cobertura vegetal el resto del área libre.	5000	50	8	--	0.2	90%.	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible
		No se permitirá la subdivisión de lotes. Se aceptarán como regularización los lotes existentes menores al normativo.					El área libre deberá ser tratada con cobertura vegetal.			
Centro Poblado Rural <b>CPR</b>	<b>Usos permisibles:</b> Vivienda Unifamiliar, Comercio y Servicios de nivel local de pequeña escala. <b>Usos compatibles:</b> Servicios Turísticos-Recreativos. Servicios Agropecuarios, Actividades productivas propias de la población residente como artesanía, huertas, granjas, etc.	300	El existente	135	--	1.2	40%	6	5m (Av.) 3m (Ca.)	Según cada uso permisible

### SUBCAPÍTULO IX OTRAS DISPOSICIONES

#### Artículo 78.- Superficies limitadoras de obstáculos

Forman parte de la reglamentación de la zonificación de las superficies limitadoras de obstáculos a que se refiere la Ley de Aeronáutica Civil del Perú. Para tal fin, la Dirección General de Aeronáutica Civil del Ministerio de Transportes y Comunicaciones - MTC evalúa el contenido de este reglamento en lo referido a:

1. Las alturas que determinan las superficies limitadoras de obstáculos.
2. La naturaleza de las construcciones que por sus usos representen un peligro para las operaciones aéreas (depósitos de almacenamiento de combustibles, fábricas que emanen humo, instalaciones que emitan rayos láser, entre otros).
3. La naturaleza de las edificaciones que, por sus usos, representan focos de atracción de fauna silvestre y el consecuente peligro para las operaciones aéreas.
4. Las alturas que sobrepasan las superficies de ascenso en el despegue y la aproximación. En este caso, la opinión favorable debe sustentarse en un Estudio de Riesgo de la Seguridad Operacional que debe presentarse para la evaluación de la Dirección General de Aeronáutica Civil del MTC, a fin de no comprometer la seguridad ni afectar la regularidad de las operaciones aéreas.

### TÍTULO III INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

#### Artículo 79.- Definición

La gestión del suelo se refiere a las actuaciones que se llevan a cabo en relación al suelo para el cumplimiento de los objetivos del Plan de Desarrollo Metropolitano y los Planes de Desarrollo Urbano de Lima Metropolitana, orientando el mejor aprovechamiento y optimización de la rentabilidad del suelo urbano a través de instrumentos técnicos y jurídicos que permiten fomentar un acceso equitativo y eficiente a este.

#### Artículo 80.- Competencias

80.1. La Municipalidad Metropolitana de Lima es competencia exclusiva para la regulación de la zonificación en el ámbito de la metrópoli, lo que incluye, a título enunciativo, la aprobación o actualización de los siguientes elementos:

- Planos de zonificación
- Índice de usos
- Ratios de conversión de derechos adicionales de edificación transferibles
- Finalidades de interés público para asignación de bonificaciones de edificabilidad
- Establecimiento de aportes y otros instrumentos de financiamiento urbano
- Los demás aspectos que impliquen la flexibilidad de algún aspecto de la zonificación.

80.2. Las municipalidades distritales y la Municipalidad Metropolitana de Lima en el Cercado de Lima son competentes para la aplicación e implementación de los instrumentos de gestión del suelo, especialmente en todo lo referido al otorgamiento de licencias y permisos, y en las acciones de control urbano del cumplimiento de dichos títulos.

80.3. La delegación de facultades a favor de las municipalidades distritales, para la aprobación de la zonificación, de los parámetros urbanísticos y edificatorios, y de las reglas de aplicación de los instrumentos de gestión del suelo puede darse de manera excepcional siempre que se cuente con la debida fundamentación, cumpliendo el procedimiento establecido en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y en base a la suscripción de convenios de cooperación institucional.

### CAPÍTULO I INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO URBANO

#### SUBCAPÍTULO I DERECHOS ADICIONALES DE EDIFICACIÓN TRANSFERIBLES - DAET

#### Artículo 81.- Definición

Los Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - DAET son el instrumento de financiamiento urbano que consiste en el traslado del potencial derecho adicional de edificación del sobresuelo de un predio urbano ubicado en una zona generadora, a otro predio urbano ubicado en una zona receptora, el cual puede ser propio o de terceros.

#### Artículo 81.- Competencia

81.1. La Municipalidad Metropolitana de Lima es la única competente para determinar las zonas generadoras y receptoras de los DAET en la provincia de Lima, así como para la emisión de los Certificados de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - CDAET.

81.2. Las municipalidades distritales son las competentes para otorgar las licencias de edificación aplicando los CDAET a favor del titular respectivo en las zonas receptoras, así como las acciones de control urbano para el cumplimiento de las acciones que motivan la emisión de CDAET en las zonas generadoras de su jurisdicción.

81.3. Las Zonas Generadoras de Derechos de Edificación (ZG-DE) y Zonas Receptoras de Derechos de Edificación (ZR-DE) se identifican en los Planes de Desarrollo Urbano de las áreas interdistritales de Lima de los cuales este reglamento forma parte integrante.

#### Artículo 82.- Zonas Generadoras de Derechos de Edificación (ZG-DE)

Las Zonas Generadoras de Derechos de Edificación (ZG -DE) son las siguientes:

- Los predios ubicados en el AT6 - Área de Protección Ambiental cuya zonificación se reduce en su edificabilidad como parte de actualizaciones de los instrumentos de planificación de Lima Metropolitana.
- Los predios ubicados en el AT7 - Área de Reestructuración por Riesgo Alto cuya zonificación se reduce en su uso o edificabilidad como parte de un proceso de reestructuración urbana.
- Los predios identificados como zonas generadoras en los planos de alguno de los Planos de Desarrollo Urbano de las áreas interdistritales de Lima Metropolitana.
- Los predios cedidos voluntariamente a la Municipalidad Metropolitana de Lima con el fin de ser destinados a espacios públicos, vías de circulación u otro tipo de uso público.
- Los predios ubicados en el Centro Histórico de Lima que hayan sido declarados Monumentos y de Valor Monumental integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación por el Ministerio de Cultura.
- Los predios comprendidos en la plataforma superior de los acantilados de la Costa Verde declarada como Zona Intangible.

- Los predios en los que se haya ejecutado un proyecto de habilitación urbana cumpliendo con la zonificación inclusiva a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

### Artículo 83.- Zonas Receptoras de Derechos de Edificación (ZR-DE)

83.1. Las Zonas Receptoras de Derechos de Edificación (ZR-DE) son los ubicados en el AT2 - Área de Intensificación de la Compacidad y en el AT3 – Área de Regeneración Urbana, según los límites establecidos en el Título II del presente reglamento.

83.2. Son Zonas Receptoras de Derechos de Edificación (ZR-DE) los predios ubicados en el AT4 – Áreas de Integración Urbana en los que se lleve a cabo proyectos de uso mixto llevados a cabo en lotes con un mínimo de 3000 metros cuadrados siempre que los DAET adquiridos se apliquen a dichos proyectos hasta un tope de 25% en el coeficiente de edificabilidad.

### Artículo 84.- Solicitud de adquisición

84.1. Para la concesión de los DAET por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el solicitante se acoge a lo dispuesto en el presente Reglamento mediante solicitud dirigida a dicha Municipalidad a recibir los derechos adicionales de edificación transferibles - DAET que se calculan aplicando la tabla de conversión de zonas generadoras en metros cuadrados a que se refiere el artículo siguiente.

84.2. La solicitud la debe presentar el propietario del predio ubicado en una Zona Generadora. Se toman en cuenta para este efecto la titularidad del derecho de propiedad en todas sus modalidades.

84.3. En el caso de propietarios en la modalidad de propiedad horizontal, los DAET se conceden a todos los propietarios del inmueble que forman parte de la junta de propietarios en función a su participación en la copropiedad del predio matriz.

### Artículo 85.- Tabla de Conversión de DAET

Los derechos adicionales de edificación transferibles - DAET que se asignan al solicitante se calculan aplicando la tabla de conversión siguiente:

Tabla N° 01 – Conversión en Metros Cuadrados de DAET.

Zona Generadora	Criterio de cálculo de DAET
Predios ubicados en el AT6 - Área de Protección Ambiental cuya zonificación se reduce en su edificabilidad como parte de actualizaciones de los instrumentos de planificación de Lima Metropolitana.	A/3 A = Área total techada potencial o construida que se haya reducido expresada en metros cuadrados. 3 = Divisor aplicado.
Predios ubicados en el AT7 - Área de Reestructuración por Riesgo Alto cuya zonificación se reduce en su uso o edificabilidad como parte de un proceso de reestructuración urbana	A*3 A = Área total del predio declarado intangible expresada en metros cuadrados. 3 = Factor aplicado.
Predios identificados como zonas generadoras en los planos de alguno de los Planos de Desarrollo Urbano de las áreas interdistritales de Lima Metropolitana.	Según Plan de Desarrollo Urbano

Predios cedidos voluntariamente a la Municipalidad Metropolitana de Lima con el fin de ser destinados a espacios públicos, vías de circulación u otro tipo de uso público.	A*3 A = Área total del predio cedido expresada en metros cuadrados. 3 = Factor aplicado.
Predios ubicados en el Centro Histórico de Lima que hayan sido declarados Monumentos y de Valor Monumental integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación por el Ministerio de Cultura	A*3 A = Área total techada de la intervención de un predio generador expresada en metros cuadrados. 3 = Factor aplicado.
Predios comprendidos en la plataforma superior de los acantilados de la Costa Verde declarada como Zona Intangible	A*3 A = Área total del predio declarado intangible expresada en metros cuadrados. 3 = Factor aplicado.
Predios en los que se haya ejecutado un proyecto de habilitación urbana cumpliendo con la zonificación inclusiva a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.	A/3 A = Área total techada potencial o construida que se haya destinado a Vivienda de Interés Social. 3 = Divisor aplicado.

### Artículo 86.- Certificado de Derechos Adicionales de Edificación - CDAET

86.1. El Certificado de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - CDAET es el documento expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante la cual se reconoce el derecho del propietario de un predio a una determinada área techada adicional expresada en metros cuadrados construibles.

86.2. El CDAET puede ser aplicado al momento de la solicitud de licencia de edificación en aquellos predios ubicados en las Zonas Receptoras a que se refiere el presente subcapítulo.

86.3. El CDAET es transferible total o parcialmente entre personas naturales o jurídicas, a título oneroso o gratuito. La transferencia efectuada debe constar en el dorso. En caso de transferirse parcialmente, se requiere efectuar previamente una solicitud de actualización del CDAET ante la Municipalidad Metropolitana de Lima.

## SUBCAPÍTULO II BONIFICACIONES POR FINALIDADES DE INTERÉS PÚBLICO

### Artículo 87. Bonificaciones por Finalidades de Interés Público

87.1. La Bonificación por Finalidades de Interés Público es el beneficio de edificabilidad adicional establecido por la Municipalidad Metropolitana de Lima como parte del Plan de Desarrollo Metropolitano o de los Planes de Desarrollo Urbano.

87.2. La edificabilidad adicional se puede aplicar en aquellos predios que se encuentren en las áreas de tratamiento AT1 - Área de Consolidación Urbana, AT2 - Área de Intensificación de la Compacidad, AT3 - Área de Regeneración Urbana y AT4 - Área de Integración Urbana.

87.3. La edificabilidad adicional de las bonificaciones se puede acumular pero solo hasta un tope de 25% adicional sobre el coeficiente de edificabilidad establecido en el campo del cuadro de parámetros del Área de Tratamiento respectiva.

### Artículo 88. Contenido del Bonificación por Finalidad de Interés Público

La Bonificación por Finalidad de Interés Público se otorga a pedido del administrado en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación y contiene los siguientes aspectos:

1. Identificación y descripción del predio.
2. Parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes.
3. Determinación del coeficiente de edificabilidad adicional.
4. Fecha de expedición.

**Artículo 89.- Tabla de Bonificaciones por Finalidades de Interés Público**

89.1. La Bonificación por Finalidad de Interés Público se otorga en base a las siguientes finalidades:

- Creación de vivienda de interés social.
- Ejecución de proyectos de usos mixtos.
- Destino comercial del primer nivel de la edificación.
- Creación de Espacio Privado de Acceso Público.

89.2. Para la determinación de la Bonificación por Finalidad de Interés Público es de aplicación la siguiente tabla:

Tabla N° 2 – Bonificaciones por Finalidades de Interés Público.

Finalidad de Interés Público	Bonificación
Creación de Vivienda de Interés Social	Según ordenanza que regula bonificaciones por creación de vivienda de interés social
Ejecución de proyectos de usos mixtos.	25% adicional sobre el Coeficiente de Edificación.
Destino comercial del primer nivel de la edificación.	3 metros lineales de altura adicional.
Creación de Espacio Privado de Acceso Público.	25% adicional sobre el Coeficiente de Edificación.

**CAPÍTULO II  
INSTRUMENTOS DE REAJUSTE PREDIAL**

**SUBCAPÍTULO I  
REAJUSTE DE SUELOS**

**Artículo 90.- Definición**

El reajuste de suelos consiste en la recomposición de predios urbanos o rústicos de distintos propietarios modificando la estructura predial para fines urbanísticos, mediante la acumulación y nueva subdivisión de lotes o independización de parcelas, la demolición de edificaciones, construcción o cambios en los equipamientos y la infraestructura de servicios, y la construcción, reubicación o redimensionamiento de las vías o espacios públicos.

**Artículo 91.- Unidad de Gestión Urbanística**

91.1. El reajuste de suelos se lleva a cabo mediante acuerdo privado o mediante la constitución de un mecanismo asociativo como puede ser una asociación civil.

91.2. En el acuerdo privado o en la escritura pública de constitución se debe incluir lo siguiente:

- Plano del polígono a reajustarse (Unidad de Gestión Urbanística).
- Identificación de los propietarios.
- Indicación, de ser el caso, de promotores o inversionistas intervinientes.
- Valor comercial de los predios.
- Deberes y derechos de los partícipes
- Mecanismo de redistribución de las utilidades luego de la ejecución de las obras de habilitación, regeneración o renovación urbana
- Mecanismo de representación del conjunto de propietarios.

91.3. La municipalidad correspondiente participa del mecanismo asociativo previsto en función de los terrenos de propiedad municipal o predios que adquiera los que incluirán los predios de dominio público, que se encuentren previstos en el proyecto de reajuste de suelos, según corresponda.

**Artículo 92.- Proyecto de Reajuste de Suelos**

92.1. Establecido el mecanismo asociativo, el representante presenta ante la municipalidad correspondiente el proyecto de reajuste de suelo, en el cual establece los beneficios y costos del proyecto, el valor comercial de las parcelas con las cuales contribuye cada propietario y el mecanismo de redistribución de las utilidades.

92.2. La solicitud se revisa y, de ser el caso, se aprueba como parte de la actualización anual de los instrumentos de planificación urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

**Artículo 93.- Extensión del proyecto de Reajuste de Suelos**

93.1. El proyecto de reajuste de suelos puede proyectarse respecto de predios pertenecientes a propietarios que no se integraron al mecanismo asociativo; pero siempre que dicho mecanismo asociativo haya logrado integrar a los propietarios o los titulares de derechos que representen, por lo menos, el 60% de la superficie total del polígono a reajustarse (Unidad de Gestión Urbanística).

93.2. Los representantes de los propietarios de la Unidad de Gestión Urbanística negociarán la intervención de los predios de los propietarios disidentes. Para esta negociación se podrá ofrecer a dichos propietarios la entrega de lotes restantes de la subdivisión luego de concluidas las obras que involucran el proyecto de reajuste de suelos, provistos de la infraestructura urbana básica, o en inmuebles construidos dentro del proyecto respectivo.

**Artículo 94.- Acumulación y subdivisión predial**

La aprobación municipal del proyecto de reajuste de suelo implica la acumulación y subdivisión de los predios involucrados, siendo este título suficiente para la inscripción de la acumulación en los Registros Públicos.

**Artículo 95.- Determinación en Plan Específico**

La Municipalidad Metropolitana de Lima a través de la actualización de cualquiera de sus instrumentos de planificación urbana puede determinar áreas para considerarlas Unidades de Gestión Urbanísticas en las cuales se

propiciará la implementación de un reajuste de suelos, estableciendo la metodología para la valuación de los predios y determinando las cargas y los beneficios urbanísticos que serán aplicables en caso se lleve a cabo dicho proyecto.

## **SUBCAPÍTULO II INTEGRACIÓN INMOBILIARIA**

### **Artículo 96.- Definición**

Es la actuación por iniciativa pública o privada que tiene como finalidad lograr una nueva configuración física y espacial de predios que se encuentran en una misma manzana, a efectos de mejorar su calidad social y económica, redistribuyendo las cargas y beneficios urbanísticos.

### **Artículo 97.- Reglas aplicables**

Es aplicable a la Integración Inmobiliaria las reglas establecidas para el reajuste de suelos en cuanto resulten compatibles.

## **CAPÍTULO III OTROS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO**

### **Artículo 98.- Remisión**

Son de aplicación a la reglamentación de la zonificación de Lima Metropolitana los demás instrumentos de gestión del suelo existentes en el ordenamiento en base a las normas supletorias de la Ordenanza Marco reguladora de la Planificación Urbana Territorial de la Provincia de Lima, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y sus reglamentos.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **PRIMERA.- Normas especiales**

Los parámetros urbanísticos y edificatorios especiales contenidos en las siguientes ordenanzas metropolitanas mantienen su vigencia y pasan en virtud de la presente ordenanza a formar parte del Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima y los Planes de Desarrollo Urbano de las áreas interdistritales respectivas:

### **SEGUNDA.- Actualización**

Los parámetros urbanísticos y edificatorios y las reglas de aplicación de los instrumentos de gestión regulados en el presente reglamento se evalúan y, de ser el caso, se actualizan anualmente como parte del proceso de actualización del Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima y los Planes de Desarrollo Urbano de las áreas interdistritales.

### **TERCERA.- Propuesta de las municipalidades distritales**

Como parte de los procesos de actualización anual del Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima y los Planes de Desarrollo Urbano de las áreas interdistritales, las municipalidades distritales podrán formular propuestas de modificaciones o especificaciones en parámetros urbanísticos y edificatorios para su revisión y aprobación por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

### **CUARTA.- Planes urbanos distritales**

Las municipalidades distritales en el ámbito de su jurisdicción mediante ordenanza municipal pueden aprobar Planes Urbanos Distritales en que se regule la gestión e implementación de los componentes previamente establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del área interdistrital en que se encuentren.