

## ANEXO N°02

### CUADRO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DEL PLAN ESPECÍFICO DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE – GRAU (PE-DOT-GRAU) EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA

DESCRIPCIÓN	PARA: INMUEBLE DE VALOR, MONUMENTO y ENTORNO
ZONIFICACIÓN	<p><b>ZT1:</b> Se conservan los parámetros urbanísticos y edificatorios en todo su contexto según ORDENANZAS 2194 Y 2195</p>
	<p><b>ZT2: SEMI-EXPRESA GRAU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El inmueble ubicado en la esquina de la SEMI-EXPRESA GRAU y Jr. Miguel de los Rios, la visual será desde la última calle antes mencionada, con un retranque mínimo de 3.00ml.</li> <li>- El inmueble 15044-08 debe tener un retranque lateral que sea equivalente a la altura del inmueble de Valor Monumental colindante (15044-07)</li> <li>- En el inmueble de la Av. Miguel Grau cdra. 03 lado par (entre las Av. Manco Capac e Iquitos de la Victoria) se mantiene la Altura de 20ml., con el beneficio de 10 ml., adicional; sin embargo, se evaluará el inmueble identificado de Valor Monumental.</li> <li>- En la cuadra 13 lado par de la SEMI-EXPRESA GRAU, se establece una altura de (20+10) siempre que se acumule los lotes para lo cual se establece un frente mínimo, que será evaluado por PROLIMA y MINCUL</li> <li>- En la SEMI-EXPRESA GRAU, cuadra 02 lado par se establece el beneficio de 10m adicionales de altura para el uso de vivienda permitiendo la acumulación de lotes.</li> <li>- En la SEMI-EXPRESA GRAU cuadra 07 lado par, se establece una altura de (20+10) siempre que se acumule los lotes para lo cual debe tener un frente mínimo, que será evaluado por PROLIMA y MINCUL.</li> </ul> <p><b>AVENIDA 28 DE JULIO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El inmueble ubicado en la esquina de la Av. 28 de Julio y Av. Paseo de la República (02007-04) colindante a ambos lados con edificios de mayor altura, debe alinearse a estas, a fin de consolidar el perfil, teniendo en cuenta lo previsto en el Art. 9, numeral 9.3, inciso 9.3.1, literal d) de la Norma A.140 del RNE. (Resolución Ministerial N°185-2021-Vivienda.</li> <li>- La altura será concordante con el inmueble colindante identificado como 02007-03, en la parte posterior del mismo, precisando que: de colindar con algún inmueble integrante del Ambiente Urbano Monumental del Pasaje y Parque Hernán Velarde, debe plantear el decrecimiento volumétrico escalonado hasta alcanzar la altura de dicho inmueble.</li> </ul> <p><b>TRIÁNGULO GRAU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En la cuadra 07, lado impar, del jirón Montevideo, el criterio de altura se establece en concordancia con el inmueble 06060-08</li> <li>- En el Jr. Leticia Cuadra 6 impar la cota de altura será de 6.00ml.</li> <li>- En el Jirón Ayacucho, cuadra 09, lado impar, la acumulación de los lotes 06059-12, 06059-13 y 06059-14 permite que el lote resultante alcance una altura máxima de 14.00 ml.</li> </ul> <p><b>ZTE-2 y Fuera del CHL:</b>  <u>Se establece un ámbito referencial como Zona Condicionada por Otros Usos (ZC-OU (que no corresponde a zonificación)) dicha zona está dirigida al Terminal intermodal ATU en la VÍA SEMI-EXPRESA GRAU. Los parámetros urbanísticos y edificatorios de futuros estudios o proyectos deben de tener opinión favorable de PROLIMA y MINISTERIO DE CULTURA</u></p>
	<p><b>ZT3:</b> Se conservan los parámetros urbanísticos y edificatorios en todo su contexto según las ORDENANZAS N.°2194 Y 2195</p>
	<p><b>ZTE-4: CUARTEL BARBONES</b>                      Se crea la Zona de Tratamiento Especial 4 (ZTE-4).                      La zonificación del Cuartel Barbones comprende la zonificación OU y la Zonificación de Tratamiento Especial 4 (ZTE-4), aplicándose la zonificación OU al sector patrimonial cuya delimitación es determinada por el Ministerio de Cultura, correspondiente al Monumento del Sector "A" del Cuartel de los Borbones, declarado mediante Resolución Jefatural N.°348-808.03.1991, ubicado en la Avenida Grau, cuadra 18,                       Asimismo, en la ZTE-4 se establece un área libre mínima del 40%.</p>

Nota: Para la aplicación normativa en el Centro Histórico de Lima, se requiere la evaluación de PROLIMA y MINCUL



**(PE-DOT-GRAU) EN EL ÁMBITO FUERA DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA**

			APLICACIÓN DE PARÁMETROS EN FUNCIÓN A LA SECCIÓN VIAL DEL FRENTE DE LOTE				
			Vía ≤ 20m	20 < Vía ≤ 25m	25 < Vía ≤ 35m	35 < Vía ≤ 45m	Vía > 45 m
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	LOTE NORMATIVO MÍNIMO m <sup>2</sup> (1)	Uso Residencial, Comercial o Mixto	90.00(2)	90.00(2)	120.00(2)	2800	_ (3)
		Uso Multifamiliar o Comercio o Mixto	300	300	400	400	500
		Uso Conjunto Residencial	1000	1000	1200	1200	1600
		Frente mínimo de lote (ml)	Según proyecto				
PARÁMETROS EDIFICATORIOS	DENSIDAD NETA en hab./ha (4)	Densidad Neta Base en Multifamiliar	1800	2400	2800	3400	4000
		Densidad Neta Máxima en Multifamiliar	2800	3800	4600	5600	6500
		Densidad Neta Base en Conjunto Residencial	2800	2800	3800	3800	6500
		Densidad Neta Máxima en Conjunto Residencial	4500	4500	6500	6500	8000
	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (CE) (5)	Coeficiente de Edificabilidad Base	6	3.5	3.8	4	4.5
		Coeficiente de Edificabilidad Máximo	10	4	6.5	6	7
	ALTURA DE EDIFICACION frente a vía en ml (6)	Altura frente a vía en lote Multifamiliar	1 (a+r)	1 (a+r)	1.5 (a+r)	1.5 (a+r)	1.5 (a+r)
		Altura frente a vía en lote Conjunto Residencial	1.2 (a+r)	1.2 (a+r)	1.7 (a+r)	1.7 (a+r)	1.7 (a+r)
	RETIRO en ml (10)	Retiro mínimo frontal	0.00	3.00	5.00	5.00	5.00
		Retiro mínimo lateral	No exigible				
	PORCENTAJE MÍNIMO DE AREA LIBRE (7)	Multifamiliar	30	35	40	40	40
		Conjunto Residencial	40	40	40	40	50
		Otros usos	Según proyecto o normativa sectorial				
	N° DE ESTACIONAMIENTOS	Uso residencial	Según proyecto (8)(9)				
Uso comercial		Según RNE					
Uso de equipamiento		Según RNE					



NOTAS:	
(1)	a) El Uso Multifamiliar se establece en edificaciones individuales de 3 a más viviendas.
	b) En Habilitaciones Urbanas nuevas no se permite lotes menores a los normativos. Para lotes pre-existentes menores a lo normativo, se aplica el 70% de las densidades normadas y/o coeficientes de edificabilidad -según el caso-, sin opción de beneficios por incentivos.
	c) Se aplica tolerancia a las áreas de lote normativas: -5% para lotes existentes individuales y -10% para lotes resultantes de acumulación.
(2)	En manzanas de 1 hectárea o más, el área mínima de LOTE NORMATIVO es 70 m <sup>2</sup> , frente a vías de hasta 35 m de sección.
(3)	No se permite lotes de menos de 500 m <sup>2</sup> frente a vías de sección mayor de 45 metros lineales.
(4)	a) La Densidad Neta se aplica sólo al uso residencial -tanto en exclusivo como en mixto-, para lotes de 300 m <sup>2</sup> a más.
	b) La Densidad Máxima en uso residencial se consigue automáticamente como incentivo por cumplimiento voluntario de lo establecido en el Sub-Capítulo II - RÉGIMEN DE INCENTIVOS Y BUENAS PRÁCTICAS, del presente Reglamento.
(5)	a) El Coeficiente de Edificabilidad se aplica sólo al uso comercial -tanto en exclusivo como en mixto-, para lotes de 300 m <sup>2</sup> a más.
	b) El Coeficiente de Edificabilidad Máximo en uso comercial se consigue automáticamente como incentivo por cumplimiento voluntario de lo establecido en el Sub-Capítulo II - RÉGIMEN DE INCENTIVOS Y BUENAS PRÁCTICAS, del presente Reglamento.
	c) No se incluye en el cálculo para coeficiente de edificabilidad las áreas que correspondan a estacionamientos, áreas de circulación de uso común, casa de máquinas, ni aquellas ubicadas en sótanos
(6)	a) Para lotes producto de nueva Habilitación Urbana, menores de 300 m <sup>2</sup> , la altura máxima es 3 pisos + azotea
	b) Fórmula: $a = \text{ancho real de vía}$ , $r = \text{suma de retiros efectivos a ambos lados de la vía}$ .
	c) La altura en metros lineales definida por la fórmula, aplica a la fachada del frente principal de la edificación sobre la vía, así como a la totalidad de la edificación, si se emplea la densidad neta base -en uso residencial exclusivo- o el coeficiente de edificabilidad base -en uso comercial exclusivo- o la combinación de ambos -en uso mixto-.
	d) La altura en metros lineales definida por la fórmula, aplica a la fachada del frente principal de la edificación sobre la vía. De acuerdo con los beneficios obtenidos en densidad máxima o coeficiente de edificabilidad máximo, o la combinación de ambos, la edificación puede lograr mayor altura detrás de la fachada, siempre que utilice en los pisos superiores los siguientes retranques:
*	Para el caso de multifamiliar exclusivo, comercial exclusivo o mixto de ambos, el retranque es de 45°
*	Para el caso de conjunto residencial exclusivo o mixto de ambos, el retranque es de 60°
(7)	Para uso residencial en lote normativo menor de 300 m <sup>2</sup> , no es exigible el área libre mínima al interior del lote, siempre que los ambientes resuelvan su iluminación y ventilación natural en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
	Para lotes con dos frentes, el área libre mínima se reduce en 5%
(8)	Para el caso de proyectos VIS, el estacionamiento será de 1 cada 3 viviendas para el Tipo Mi vivienda y de 1 cada 5 viviendas para proyectos ubicados en laderas y los enmarcados en el Programa Techo Propio con el Bono Familiar Habitacional - BFH
	Para proyectos tipo Mi Vivienda, en lotes a una distancia menor de 300 m a paraderos de transporte público masivo, se podrá reducir los estacionamientos a 1 cada 5 viviendas.
	El sector de Damero de Gamarra, delimitado por las Av. Miguel Grau, Av. 28 de Julio, Jr. Huánuco, y Av. Aviación, queda exento de retiro mínimo, sin perjuicio de poder acogerse a cualquiera de las Buenas Prácticas Edificatorias

