

## ANEXO N°03

# REGLAMENTO NORMATIVO DEL PLAN ESPECÍFICO DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE – GRAU (PE-DOT-GRAU)

## DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. Objeto

El presente Reglamento es el documento técnico normativo que contiene los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para el uso y ocupación del suelo en el Área del Plan Específico con enfoque en el Desarrollo Orientado al Transporte vía Grau (en adelante PE-DOT-GRAU) en concordancia con la calificación graficada en el plano de zonificación, teniendo como base la clasificación de suelo aprobada en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040 (PLANMET 2040) y las normas urbanas vigentes.

### Artículo 2. Ámbito de Intervención

La aplicación del presente reglamento es de obligatorio cumplimiento para el ámbito del PE-DOT-GRAU, conformado por parte de los distritos de: Lima (Cercado), La Victoria y El Agustino.

### Artículo 3. Principios

El Reglamento de Zonificación se sustenta en los principios establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (Ley N° 31313 y Decreto Legislativo 1674), con mayor énfasis en los siguientes:

- a. **Igualdad:** el cual promueve el desarrollo urbano sostenible, el acceso a la vivienda social para toda la población, evitando toda forma de discriminación, exclusión o marginación.
- b. **Habitabilidad:** el cual prioriza el hábitat seguro y saludable, con respeto a la dignidad y el bienestar colectivo de los y las habitantes de las ciudades.
- c. **Equidad espacial y territorial:** el cual promueve la igualdad de oportunidades, acceso a servicios y a condiciones urbanas para una vida digna, consolidando el reparto equitativo de los beneficios y cargas urbanísticas derivados de la planificación urbana y el desarrollo urbano, y las intervenciones urbanas.
- d. **Participación ciudadana efectiva:** el cual promueve la intervención, concertación y cooperación activa de la sociedad civil en la toma de decisiones y la coproducción de los planes urbanos, gestión urbana y monitoreo.
- e. **Resiliencia:** el cual considera el fortalecimiento de la capacidad de las ciudades o para resistir, absorber, adaptarse y recuperarse, oportuna y eficientemente, de los efectos de las amenazas que pudieran afectarla, de forma tal que se preserve y restaure sus estructuras y funciones básicas.
- f. **Gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático:** el cual prioriza la estimación, prevención y control de riesgos, la reducción de vulnerabilidades ante peligros; así como de la preparación, respuesta, rehabilitación y reconstrucción ante la ocurrencia de desastres.
- g. **Salvaguarda del patrimonio:** el cual prioriza la revaloración y disfrute social del patrimonio cultural, natural y paisajístico, en el ámbito del PE-DOT-GRAU.
- h. **Movilidad sostenible:** el cual garantiza el acceso a las oportunidades que ofrece la ciudad, a través de sistemas de transporte público, intermodal, accesible y asequible,



con estrategias y medidas planificadas, infraestructura adecuada, que genere menores costos ambientales y que atienda las necesidades de edad, género y condición física de la ciudadanía.

- i. **Productividad y competitividad:** el cual promueve el desarrollo urbano orientada a impulsar el desarrollo de ciudades competitivas con adecuada dotación de servicios, que se constituyan como centros atractores de población y generación de actividades económicas, basado en las vocaciones productivas de su territorio.
- j. **Accesibilidad:** el cual considera el acceso de la infraestructura urbanística y edificatoria para facilitar la movilidad y el desplazamiento autónomo de las personas, en condiciones de seguridad.
- k. **Potencialidades y limitaciones:** el cual considera importante para la ocupación del territorio y el desarrollo urbano, establecer las potencialidades que tiene un territorio para el desarrollo de diferentes actividades económicas que permitirán hacer sostenible un determinado espacio urbano, así como la identificación de las limitaciones de territorio que requerirán estrategias que permitan superarlas.
- l. **Economía circular:** el cual promueve la transición a la circularidad en las ciudades, mediante la regeneración y recuperación de los recursos dentro del ciclo biológico o técnico, considerando que los materiales, residuos y energía producidos y consumidos en las urbes, puedan ser aprovechados aplicando los principios de la economía circular.
- m. **Asequibilidad de la vivienda:** el cual prioriza que los programas y proyectos del Estado aseguren el otorgamiento de subsidios i diseño de estrategias para el acceso a la vivienda de interés social VIS de las familias de menores recursos y la generación de espacios públicos, equipamientos urbanos y servicios básicos que garanticen mejorar la calidad de vida a la población.

#### Artículo 4. Definición

El régimen urbanístico es la condición jurídica y urbanística que se otorga al suelo del área del PE-DOT-GRAU, regulado de acuerdo con los lineamientos de desarrollo urbano del PLANMET 2040, aprobado e identificado a través de:

- **La clasificación de suelo**, como primer nivel regulatorio del régimen del suelo, tiene por finalidad determinar la aptitud urbanística general del suelo para establecer el principal destino del uso del suelo. Es un instrumento desarrollado en el PLANMET y sus respectivas actualizaciones.
- **La Zonificación** es un instrumento es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios que tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo de los predios públicos y privados y para los sistemas Urbanísticos, en base a intensidades de uso, en el ámbito del PE-DOT-GRAU. Se ha realizado equivalencias referenciales de la zonificación actual a la zonificación por intensidades.



## CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO

### Artículo 5. Generalidades

Conforme a lo establecido por el PLANMET 2040 y sus actualizaciones, el suelo del ámbito del PE-DOT-GRAU se clasifica en:

- **Suelo Urbano (SUR):** Son las áreas consolidadas y en consolidación de la trama urbana del ámbito de intervención del PE-DOT-GRAU que corresponden a los distritos de Lima (Cercado), La Victoria y El Agustino.

El Suelo Urbano se clasifica en:

- a) **Suelo urbano consolidado:** Son las áreas urbanas que predominantemente poseen adecuada dotación de servicios, equipamientos, infraestructuras y espacio público, necesarios para un nivel de vida de calidad y sobre las que se requieren acciones de mantenimiento y gestión. Son áreas aptas para fomentar los procesos de densificación, siempre que la infraestructura urbana permita el aprovechamiento intenso del suelo.
- b) **Suelo urbano de transformación:** Son las áreas urbanas que presentan usos, infraestructura y edificaciones obsoletas que no responden a las actuales necesidades de la ciudad o sufren un sustancial deterioro físico, social, económico o ambiental que dificulta alcanzar adecuadas condiciones de habitabilidad para sus residentes o requieren acciones de transformación que pueden incluir renovación o regeneración.

Son áreas con prevalencia de edificaciones e infraestructura urbana en desuso, con deterioro estructural que representa un riesgo a la ciudadanía, edificaciones declaradas como inhabitables, o cuya configuración o diseño actual no es adecuada para los usos que albergan. Son áreas aptas para orientar procesos de renovación o regeneración urbana, con el fin de contrarrestar la obsolescencia de usos, el deterioro físico de las edificaciones existentes e infraestructura urbana, así como la degradación de áreas urbanas



## SUBCAPÍTULO I TIPOS DE ZONIFICACIÓN CONCORDANTE

### Artículo 6. Tipos de Zonificación

Los tipos de zonificación concordantes con las clasificaciones del suelo en el ámbito del PE-DOT-GRAU se muestran en el siguiente cuadro:

#### Tipos de Zonificación concordante

| Clasificación del Suelo | TIPOS DE ZONIFICACIÓN CONCORDANTE |     |     |     |           |           |
|-------------------------|-----------------------------------|-----|-----|-----|-----------|-----------|
|                         | ZDMA                              | ZDA | ZDM | ZRP | ZC-OU (1) | ZC-IV (2) |
| Suelo Urbano (SUR)      |                                   |     |     |     |           |           |
| Consolidado (SURC)      | X                                 | X   | X   | X   | X         | X         |
| Transformación (SURT)   | X                                 | X   | X   | X   | X         | X         |

Notas:

(1) Zonificación condicionada a proyecto definitivo de Otros Usos - *Terminal intermodal de la ATU en Av. Grau*)

(2) Zonificación condicionada por Intercambio Vial (ZC-IV) - *Intercambio Nicolas Ayllón con Riva Agüero*

## CAPÍTULO II ZONIFICACIÓN DEL PE-DOT-GRAU

### Artículo 7. Propósito de la Zonificación

La zonificación es un componente del PE-DOT-GRAU que define y delimita las zonas y subzonas correspondientes al uso del subsuelo, suelo y sobresuelo, y asigna su reglamentación acorde con las finalidades de cada clasificación y subclasificación del suelo, estableciéndose así las potencialidades edificatorias y las limitaciones al ejercicio del derecho de la propiedad predial.

### Artículo 8. Zonificación

A efectos del presente reglamento los componentes de la zonificación son:

- a) **Plano de Zonificación:** es el instrumento gráfico georreferenciado, de base física y/o electrónica, en donde se asigna el tipo de zonificación (zonas y subzonas) correspondiente al suelo ubicado en el ámbito de intervención del PE-DOT-GRAU. Se complementa con el Reglamento de Zonificación y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.
- b) **Reglamento de Zonificación:** en el que se establecen los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para cada tipo de zonificación.
- c) **Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, por cada tipo de zonificación.** Ver Anexo N°05



## Artículo 9. Zona Mixta

Suelo consignado en el Plano de Zonificación, que permite usos mixtos considerando diferentes niveles de intensidad de uso, las características y complejidad del ámbito del PE-DOT-GRAU, según los siguientes tipos:

| ZONAS                                      | ESPECIFICAS                            | ZONIFICACIÓN |
|--|--|--------------|
| <b>SEGÚN INTENSIDADES DE USO</b>           |  |              |
| ZONA POR INTENSIDADES                      | ZONA URBANA DE DENSIDAD MUY ALTA       | ZDMA         |
|  | ZONA URBANA DE DENSIDAD ALTA           | ZDA          |
|  | ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA          | ZDM          |
| <b>SEGÚN USOS</b>                          |  |              |
| ZONA DE SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS | EDUCACION BASICA                       | E 1          |
|  | EDUCACION SUPERIOR TECNOLOGICA         | E2           |
|  | EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA       | E3           |
|  | EDUCACION SUPERIOR POST GRADO          | E4           |
|  | CENTRO DE SALUD/POLICLINICO            | H2           |
|  | HOSPITAL GENERAL                       | H3           |
| <b>CARACTERÍSTICAS PARTICULARES</b>        |  |              |
| ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA                 | ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA             | ZRP          |
| ZONA DE OTROS USOS                         | OTROS USOS                             | OU           |
|  | OTROS USOS CONDICIONADO                | ZC-OU        |
| ZONA DE INTERCAMBIO VIAL                   | ZONA CONDICIONADA POR INTERCAMBIO VIAL | ZC-IV        |

### 9.1 Zona Urbana de Densidad Muy Alta (ZDMA)

Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento muy intenso del suelo. Zona de uso mixto que permite uso residencial, uso comercial, y usos especiales relacionados a servicios privados complementarios como Almacenes y Depósitos y recreación privada no especializada.

*Los Almacenes y Depósitos se permitirán en las siguientes vías colectoras y arteriales:*  
- Macro Sector Barbones: Av. Aviación (arterial), Av. 28 de Julio y Av. Bausate y Meza (colectoras).

### 9.2 Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA)

Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento intenso del suelo. Zona de uso mixto que permite, el uso residencial, uso comercial, uso de taller y usos especiales relacionados a servicios privados complementarios como Almacenes y Depósitos y recreación privada no especializada. Incluye la zona de Comercio zonal (CZ). En esta zona se promueve en los parámetros beneficios de edificación para proyectos de VIS.

*Los Almacenes y Depósitos se permitirán en las siguientes vías colectoras y arteriales, excepto en el Conjunto Habitacional Manzanilla.*

- Macro Sector Barbones: Av. Aviación y Av. Nicolás Ayllón (arteriales), Av. 28 de Julio y Av. Bausate y Meza (colectoras).
- Macro Sector Barrio Obrero: Av. Aviación (arterial); Jr. Huánuco, Av. 28 de Julio y Av. Bausate y Meza (colectoras).
- Macro Sector Malvinas: Av. Argentina y Av. Enrique Meiggs (colectoras)



### 9.3 Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)

Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento medio del suelo. Zona de uso mixto que permite uso residencial, uso comercial, uso taller y usos especiales relacionados a servicios privados complementarios y recreación privada no especializada.

*Los Almacenes y Depósitos se permitirán en las siguientes vías colectoras y arteriales:*  
- Macro Sector Barrio Obrero – Av. 28 de Julio, Av. Bausate y Meza y Parinacochas (colectoras)

### 9.4 Zona de Servicios Públicos Complementarios (ZSPC)

Suelo destinado a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación (E) y Salud (H). Tipos:

- **Educación Básica (E1).**  
Es la zona asignada a un predio urbano, destinado para la edificación y funcionamiento de instituciones de enseñanza de nivel inicial, 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.
- **Centro de Salud /Policlínico (H2)**  
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)**  
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.



### 9.5 Zona de Otros Usos (OU)

Son áreas que albergan usos especiales u otros usos de gran impacto, como instalaciones de servicios públicos esenciales para la producción, almacenamiento, tratamiento y/o transformación de energía eléctrica, gas, agua potable, aguas residuales y telecomunicaciones; establecimientos de seguridad y defensa del

Estado, de gran escala con actividades incómodas y/o peligrosas: incluye establecimientos de las fuerzas armadas.

- **Zona Condicionada por Otros Usos**

Se establece un ámbito referencial como Zona Condicionada por Otros Usos, dicha zona está dirigida al Terminal intermodal de la ATU (tramo Jr. Alto de la Alianza – Av. Nicolás Ayllón - Jr. Junín), 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

Otros equipamientos no definidos anteriormente:

- **Zona Condicionada por Intercambio Vial**

Se establece un ámbito referencial como Zona Condicionada por Intercambio Vial Av. Nicolas Ayllón - Riva Agüero.

Derecho de Vía definido por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones - ATU o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, de acuerdo con la jerarquía de vía, nacional o metropolitana, según corresponda.

#### 9.6 **Zona de Recreación Pública (ZRP)**

Área ubicada en suelo público urbano, urbanizable o de protección, que desarrolla funciones de actividades recreativas activas y/o pasivas en forma exclusiva como: plazas, parques, juegos infantiles, campo deportivo, piscinas y otros similares o agrupados en un solo polígono.



## SUBCAPÍTULO I PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

### **Artículo 10. Definición.**

Componente de la zonificación que regula el uso de suelo para desarrollar las habilitaciones urbanas y las edificaciones en los predios del ámbito del PE-DOT-GRAU.

Se establecen los parámetros base, a partir de los cuales se puede alcanzar mayor densidad y/o edificabilidad producto de incentivos urbanísticos que se obtienen por la aplicación de buenas prácticas, de acuerdo con la normativa vigente. (fuera del CHL)

### **Artículo 11. Parámetros Urbanísticos**

El lote normativo mínimo se establece de acuerdo con el uso y la sección vial que da frente el predio, así como los retiros correspondientes.

### **Artículo 12. Parámetros Edificatorios**

Los parámetros edificatorios se establecen de la siguiente manera:

- a) **Densidad neta base**, expresada en habitantes por hectárea, establecida según el tipo de uso residencial y el ancho de vía a la que da frente el predio. Es aplicable solo para el uso residencial, sea éste exclusivo o parcial en el predio.
- b) **Coefficiente de edificabilidad base**, Se establece de acuerdo con el ancho de la vía a la que da frente el predio. Es aplicable solo para el uso comercial, sea éste exclusivo o parcial en el predio.
- c) **Altura de edificación**, se determina en función a la fórmula que la relaciona con el ancho de vía a la que da frente el predio, para usos exclusivos residencial o comercial.
- d) **Alineamientos de fachada o retiros** respecto a la vía y linderos, en función al ancho de la vía. En las zonas de densidad media condicionada, ubicadas en laderas de pendiente, se exige también retiro en el lindero con el nivel más alto, donde debe colocarse un muro de contención.
- e) **Porcentaje mínimo de área libre**, según tipo de edificación.
- f) **Número mínimo de plazas de estacionamiento**  
Para vehículos automotores como para bicicletas, según el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y normas sectoriales específicas.

Los parámetros máximos se consiguen siempre y cuando se cumpla con la aplicación de al menos cinco buenas prácticas edificatorias, establecidas como incentivos.

### **Artículo 13. Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para Zonas de Densidad Muy Alta, Alta y Media (ZDMA, ZDA y ZDM) (Aplicación de parámetros en función a la sección vial del frente de lote) y Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del Centro Histórico de Lima (parcial PE-DOT-GRAU)**



**CUADRO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DEL PLAN  
ESPECÍFICO DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE – GRAU  
(PE-DOT-GRAU) 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 > 45m        |
| PARÁMETROS URBANÍSTICOS  | LOTE NORMATIVO MÍNIMO m <sup>2</sup> (1)                | Uso Residencial, Comercial o Mixto               | 90.00 <sup>(2)</sup>   | 90.00 <sup>(2)</sup> | 120.00 <sup>(2)</sup> | 2800           | — <sup>(3)</sup> |
|                          |   | 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 <sup>(4)</sup>                  | 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) <sup>(5)</sup>       | 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 <sup>(6)</sup> | 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 <sup>(10)</sup>                            | Retiro mínimo frontal                            | 0.00   | 3.00                 | 5.00                  | 5.00           | 5.00             |
|                          |   | Retiro mínimo lateral                            | No exigible  |                      |                       |                |                  |
|                          | PORCENTAJE MÍNIMO DE AREA LIBRE <sup>(7)</sup>          | 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 <sup>(8)(9)</sup>   |                      |                       |                |                  |
|                          |   | Uso comercial                                    | Según RNE  |                      |                       |                |                  |
|                          |   | Uso de equipamiento                              | Según RNE  |                      |                       |                |                  |



NOTAS DE PARÁMETROS

| 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 preexistentes 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   |
| (9)    | 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.  |
| (10)   | En 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  |

NOTAS DE USOS

|     |  |
|-----|--|
| (1) | El uso de almacén y depósito se encuentra prohibido en los siguientes cuadrantes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Área delimitada por las vías Av. Miguel Grau, Jr. Alexander Von Humboldt, Av. Paseo de la República, Jr. Luna Pizarro</li> <li>• Área delimitada por las vías Av. Miguel Grau, Av. 28 de Julio, Av. Aviación y Av. Nicolas Ayllón.</li> <li>• Cuartel Barbones</li> </ul> |
|     | El uso de almacén y depósito debe estar ubicado sobre vías arteriales, colectoras o vías con sección normativa ideal o mayor a 16 m.   |



## SUBCAPÍTULO II RÉGIMEN DE INCENTIVOS Y BUENAS PRÁCTICAS EDIFICATORIAS

### Artículo 14. Incentivos

Se establecen incentivos en los parámetros urbanísticos y edificatorios con la finalidad de promover y acelerar la inversión inmobiliaria formal, así como coadyuvar al cierre de la brecha habitacional, incentivar la regeneración urbana con fines de densificación y de propiciar el modelo de desarrollo del PE-DOT-GRAU, conformado por componentes de Regeneración Urbana y Revalorización Patrimonial con usos mixtos; de Cultura Recreación y Transformación; de Consolidación y Regeneración Económica, en clústeres comerciales-productivos; y con Zonas Amortiguamiento y Transición de Usos, entre otros.

El beneficio de estos incentivos consiste en la aplicación automática de las Densidades Máximas y/o de los Coeficientes de Edificabilidad Máximos, establecidos en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para ZDMA, ZDA, ZDM del Reglamento, para Usos residenciales y comerciales a los que podrá acogerse voluntariamente el propietario del predio y/o el promotor inmobiliario del proyecto, siempre que cumpla con uno o más de los siguientes requisitos:

1. Desarrollar un proyecto de Regeneración Urbana sobre un área mayor de una hectárea, en el marco de una Unidad de Gestión Urbanística. Puede ser por etapas.
2. Desarrollar un proyecto habitacional con oferta de vivienda que aplique al Bono Familiar Habitacional - BFH (Ley N°27829) y al Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos - BPVRS (Ley N° 30852, que aprueba la exoneración de requisitos a familias damnificadas con viviendas colapsadas o inhabitables)

La Gerencia de Desarrollo Urbano de la MML otorgará el certificado correspondiente para la aplicación del beneficio, conforme a lo establecido en la Ordenanza 2384-2021-MML, que establece las condiciones edificatorias y los parámetros urbanísticos y edificatorios especiales para promover la puesta en valor de inmuebles en el Centro Histórico de Lima y el distrito de Cercado de Lima.

3. Implementar Espacio Privado de Acceso Público (EPAP), equivalente como mínimo al 25% del área total del terreno. Este espacio debe ser accesible desde la vía pública en horario determinado por la Municipalidad Distrital. El porcentaje indicado puede incluir el retiro normativo -según diseño-, siempre que no se contabilice el área de estacionamientos. Puede estar parcialmente techado. En ese caso solo deberán cumplir dos (02) de las condiciones establecidas en el cuadro de Buenas Prácticas Edificatorias.
4. Cumplir en el proyecto edificatorio no menos de cinco (05) de las condiciones establecidas en el cuadro de Buenas Prácticas Edificatorias.



**Artículo 15. Condiciones obligatorias de gestión del riesgo para acceder a incentivos.**

Para acogerse a los incentivos, los proyectos deberán acreditar, según corresponda al emplazamiento, el cumplimiento de las siguientes condiciones mínimas de Gestión del Riesgo de Desastres (GRD) acorde con la normativa del SINAGERD, conforme se detalla a continuación:

- a) **Estudios técnicos:** i) estudio geotécnico y de estabilidad de taludes conforme al RNE; ii) estudio hidrológico-hidráulico en influencia de quebradas o cauces, con delimitación de fajas de protección según autoridad competente (de corresponder); iii) verificación de microzonificación sísmica o criterios de diseño sismorresistente aplicables. iv) Reforzamiento estructural de un ambiente (s) de la vivienda para que sirva de zona o espacio seguro, en caso cumpla las condiciones. v) Generar desarrollo de capacidades constructivas en convenio con la municipalidad, y otras entidades competentes, y el logro de la certificación técnica correspondiente.
- b) **Medidas de reducción:** ejecución y recepción de obras de estabilización (muros, anclajes, terrazas), drenaje pluvial, diques o barreras de retención de detritos donde corresponda, y mejoramiento de accesos de evacuación.
- c) **Operación y mantenimiento (O&M):** plan de O&M de las obras de reducción, con responsables, periodicidad y presupuesto.
- d) **Compatibilidad territorial:** no ocupar fajas marginales ni áreas de protección; respeto de servidumbres para infraestructura de GRD y acceso de emergencia.
- e) **Aprobaciones:** contar con las conformidades y/o opiniones favorables de la(s) entidad(es) competente(s) en GRD y ambiente, previo a la obtención de licencias.

**Artículo 16. Buenas Prácticas Edificatorias**

Se consideran buenas prácticas edificatorias las siguientes, aplicables según el uso y localización del proyecto:

| BUENAS PRÁCTICAS EDIFICATORIAS | USO RESIDENCIAL   |                      | USO COMERCIAL                        |  |  |
|--------------------------------|---|----------------------|--------------------------------------|--|--|
|                                | MULTI FAMILIAR  | CONJUNTO RESIDENCIAL | CENTRO COMERCIAL / GALERIA COMERCIAL | CONVERSION DE CAMPO FERIAL EN CENTRO O GALERIA COMERCIAL CON USOS MIXTOS | CONVERSION DE ALMACENES Y DEPÓSITOS EN EDIFICACIONES CON USOS MIXTOS |
| 1                              | Por Certificación de Edificación Sostenible nacional o internacional a nivel de proyecto <sup>(a)</sup>                   | ✓                    | ✓                                    | ✓  | ✓  |
| 2                              | Edificar en lote reglamentario ubicado en Manzana de superficie mayor a UNA hectárea                                      | ✓                    | ✓                                    | ✓  | ✓  |
| 3                              | Edificar Conjunto Residencial, Centro Comercial o Galería comercial incluyendo usos mixtos y/o Vivienda de Interés Social | ✗                    | ✓                                    | ✓  | ✓  |



|    |   |   |   |   |   |   |
|----|---|---|---|---|---|---|
| 4  | Edificar Centro Comercial o Galería comercial incluyendo 30% del área total construida para reubicación de comercio informal  | ✗ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 5  | Edificar Conjunto Residencial y/o Galería comercial en lote mayor de 2,500 m2   | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 6  | Unificar dos o más predios en una única unidad inmobiliaria con fines de edificar conjunto residencial o galería comercial  | ✗ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 7  | Unificar dos o más predios en una única unidad inmobiliaria, siempre que al menos uno de los predios no cumple el área mínima.  | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 8  | Considerar los siguientes estacionamientos: para bicicletas, en razón de 1 cada 2 departamentos o 100 m2 de área neta comercial; y para motos, en razón de 1 cada 10 departamentos o 100 m2 de área neta comercial. Además, por considerar espacio para uso transitorio de vehículos particulares y/o de servicio de delivery u otros | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
|    | Considerar ventilación de corredores por piso de manera natural   | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
|    | Aumentar sobre lo normado como mínimo en 15% el área libre en uso residencial o 25% el área libre en uso comercial  | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 11 | Considerar ventilación e iluminación natural de al menos un baño completo de las viviendas de 3 dormitorios.  | ✓ | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ |
| 12 | Considerar el 60% de la azotea de la  | ✓ | ✓ | ✗ | ✗ | ✗ |



|   |   |  |  |  |  |  |
|---|---|--|--|--|--|--|
|   | edificación exclusiva para zonas comunes.   |  |  |  |  |  |
| <b>NOTAS GENERALES:</b>   |   |  |  |  |  |  |
| A   | En caso de edificaciones con uso mixto residencial y comercial que cumplan al menos cinco (05) Buenas Prácticas Edificatorias, los beneficios se pueden sumar, siempre que se mantenga la Altura de Edificación frente a vía y retranques normados, respectivos.  |  |  |  |  |  |
| B   | Como consecuencia de la Nota A, el área máxima edificable queda determinada por la suma de las áreas de aplicar la Densidad y el Coeficiente de Edificabilidad correspondientes   |  |  |  |  |  |
| C   | El incumplimiento de cualquiera de las Buenas Prácticas Edificatorias seleccionadas para acceder al incentivo, identificado durante la revisión para la obtención de la Conformidad de Obra, impedirá su otorgamiento hasta que se realice la subsanación necesaria. Las edificaciones construidas al amparo del otorgamiento de incentivos no pueden ser modificadas ni alteradas, salvo que dichas modificaciones permitan mantener o mejorar la calidad del proyecto, a criterio de la Comisión Revisora o del Revisor Urbano. |  |  |  |  |  |
| D   | Se debe permitir al menos una visita de control anual e inopinada al interior de la edificación, por personal de la Municipalidad Distrital respectiva, para comprobar que se mantiene las condiciones de las Buenas Prácticas Edificatorias seleccionadas para acceder al incentivo. El informe de verificación será de carácter vinculante para las acciones correspondientes.  |  |  |  |  |  |
| <b>NOTAS ESPECÍFICAS:</b>   |   |  |  |  |  |  |
| En etapa de Anteproyecto en Consulta, el Administrado debe presentar una Declaración Jurada de cumplimiento en las etapas de Proyecto y Obra. |   |  |  |  |  |  |
| APLICA  |   |  |  |  |  |  |
| NO APLICA   |   |  |  |  |  |  |



**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   |
|---------------------|--|
| <b>ZONIFICACIÓN</b> | <b>ZT1:</b> Se conservan los parámetros urbanísticos y edificatorios en todo su contexto según ORDENANZAS 2194 Y 2195  |
|                     | <b>ZT2: SEMI-EXPRESA GRAU</b> <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 debe de ser 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><br/> <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> |
|                     | <b>ZT3:</b> Se conservan los parámetros urbanísticos y edificatorios en todo su contexto según las ORDENANZAS N.º2194 Y 2195   |
|                     | <b>ZTE-4: CUARTEL BARBONES</b><br>Se crea la Zona de Tratamiento Especial 4 (ZTE-4).<br>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.º348-808.03.1991, ubicado en la Avenida Grau, cuadra 18.<br><br>Asimismo, en la ZTE-4 se establece un área libre mínima del 40%.   |

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



**CAPÍTULO III**  
**ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES URBANAS**  
**(FUERA DEL CHL)**

**Artículo 17. Índice de usos**

El Índice de Usos para la Ubicación de las Actividades Urbanas (IUAU) es el componente de la Zonificación que regula el uso asignado al suelo, fomentando áreas de usos mixtos en función a la heterogeneidad que se da en las ciudades, en concordancia con la Ley N.º31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, y su reglamento. El IUAU, como parte integrante del Reglamento de Zonificación, considera necesariamente en su formulación la Clasificación Industrial Internacional Uniforme Rev. 4 (CIIU), determinando las actividades compatibles entre sí.

La compatibilidad de uso para aquellas actividades no comprendidas en el IUAU y que, por sus características, son complementarias a la actividad principal señalada en el Índice de Usos, será evaluada y autorizada por Las Municipalidades Distritales de La Victoria y El Agustino en donde se ubique el predio, respetando siempre las intensidades de uso y sin superar a las de los predios vecinos.

Las Municipalidades Distritales de La Victoria y El Agustino podrá solicitar al Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) la incorporación de actividades no previstas en el IUAU; dicha petición será evaluada y luego remitida a la Comisión Metropolitana de Regidores de Desarrollo Urbano para su posterior aprobación con ordenanza metropolitana de corresponder.

**Artículo 18. Precisión del índice de usos por parte de la Municipalidad Distrital**

A partir de la aprobación de la ordenanza del PE-DOT-GRAU, Las Municipalidades Distritales de La Victoria y El Agustino contarán con 180 días calendarios para proponer ante el IMP el Índice de Uso de Suelo Complementario del ámbito, para su evaluación y presentación al Concejo Metropolitano para la aprobación respectiva. Durante ese periodo seguirá vigente el índice de usos aprobado por la ordenanza anterior.

**Artículo 19. Mecanismos de Control y Registro**

Las Municipalidades Distritales de La Victoria y El Agustino establecen mecanismos de control y registro de las actividades urbanas para llevar una casuística y prevenir, mitigar, minimizar, corregir y controlar los impactos que dichas actividades puedan originar, asegurando de esta forma una convivencia armónica en el ámbito del PE-DOT-GRAU.

Los datos básicos que deberá contener el registro son: Ubicación, Tipo de actividad y código, Área utilizada, Número de empleados, Número de estacionamientos, así como el número de establecimientos por cuadra según actividad y área de la actividad urbana por cuadra.



**CAPÍTULO IV**  
**CLASIFICACION Y DESCRIPCION DE DEPÓSITOS Y ALMACENES IDENTIFICADOS**  
**EN EL MARCO DE LA GESTION DEL RIESGO DE DESASTRES Y COMPATIBILIDAD**  
**CON LA NORMA A.130**

**DEFINICIÓN**

**Almacén**

Instalación logística que opera como parte de la cadena de suministro, destinada a la recepción, clasificación, almacenamiento, gestión de inventarios, distribución y despacho de mercancías, mediante procesos estandarizados y soporte tecnológico.

**DEPÓSITO:**

Instalación de almacenaje complementario o pasivo, destinada al resguardo temporal o redistribución de mercancías, sin procesos logísticos complejos, con baja rotación. Orientada a la distribución local o consolidación, en apoyo a funciones comerciales principales. Área menor a 50% del área total del local comercial a servir.

**Comercio al por mayor:** es la venta de productos adquiridos directamente de productores o fabricantes, a otros comerciantes o a grandes consumidores, pero no al público en general.

**Comercio al por menor:** es la reventa de productos al público en general para el consumo o uso personal o doméstico, realizada por tiendas, grandes comercios, puestos de venta, entre otros sin límite de cantidad de unidades.

**CLASIFICACION DE DEPÓSITOS Y ALMACENES**

|   | Tipo Infraestructura                   | Rango Volumen                                  | Tipo de Mercadería   | Ubicación Permitida (DOT-Grau)   | Tipología de Riesgo Esperada | Requisitos de Seguridad y Mitigación - Regulación: Compatibilidad de Depósitos y Almacenes con la Norma A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE)  |
|---|--|--|--|--|------------------------------|---|
| 1 | Depósito Vecinal o de Apoyo Local (D1) | Hasta 50 m <sup>2</sup> o 150 m <sup>3</sup>   | Mercancías no peligrosas: ropa, calzado, papelería, alimentos secos sin conservantes, productos de limpieza domestica  | Zonas mixtas residenciales / comerciales barriales.<br><b>Incluido el Centro Histórico de Lima</b> | Medio                        | Extintores portátiles ABC, señalización de salida, puertas dobles metálicas, ventilación natural, iluminación de emergencia básica, plan de evacuación local  |
| 2 | Depósito Comercial Urbano (D2)         | Hasta 200 m <sup>2</sup> o 600 m <sup>3</sup>  | Productos de comercio: electrodomésticos pequeños, mobiliario, juguetes, electrónicos ligeros, alimentos empaquetados, herramientas manuales. Además de la mercadería incluida en el Tipo D1 que superen el rango mayor a 50m <sup>2</sup> o 150 m <sup>3</sup>  | Zonas mixtas residenciales / comerciales barriales.<br><b>Incluido el Centro Histórico de Lima</b> | Medio Alto                   | Extintores ABC + CO <sub>2</sub> en puntos eléctricos, rociadores automáticos locales, puertas cortafuego EI60, rutas de evacuación señalizadas con luces de emergencia, detección de humo básica   |
|   | Depósito Técnico Regulado (D3)         | Hasta 700m <sup>2</sup> o 1750m <sup>3</sup>   | Productos regulados: farmacéuticos, químicos de clase II-III, pesticidas, productos frigoríficos, alimentos que requieren cadena de frío, combustibles ligeros con límites, electrónicos sensibles; prohibido almacenar explosivos, materiales radioactivos, sustancias muy tóxicas sin permiso. Además de la mercadería incluida en el Tipo D2 que superen el rango mayor a 200 m <sup>2</sup> o 600 m <sup>3</sup> | Zonas mixtas residenciales / comerciales barriales.<br><b>Incluido el Centro Histórico de Lima</b> | Alto                         | Licencias sectoriales (DIGESA, SENASA, gestión de riesgos municipal), sistema completo de rociadores "Wet-Pipe", detección inteligente de humo y gases, extintores ABC, CO <sub>2</sub> y tipo K si aplica, puertas cortafuego EI90, paneles antiincendios, ventilación forzada, renovación de aire, barreras de fuego interior, iluminación de emergencia, acceso para bomberos, plan de contingencia validado. Prohibido su uso en zonas con patrimonio monumental y riesgo geológico alto. |
| 4 | Depósito Urbano Especializado (D4)     | Hasta 1500 m <sup>2</sup> o 4500m <sup>3</sup> | Mercadería de rotación alta y mediana peligrosidad regulada: repuestos automotrices, materiales de embalaje, productos químicos de bajo riesgo, productos fríos o refrigerados, productos de ferretería,   | Fuera del Centro Bordes logísticos DOT, zonas de reconversión urbana                               | Muy Alto                     | Sistemas contra incendio industriales, rociadores automáticos, extintores múltiples (ABC, CO <sub>2</sub> , tipo K dependiendo mercadería), puertas cortafuego, aislamiento de secciones, separación de zonas de carga y descarga, buffer respecto a residencias, iluminación de  |



|   |   |  |  |   |            |  |
|---|---|--|--|---|------------|--|
|   |   |  | algunos alimentos procesados; prohíbe mercancías altamente peligrosas o explosivas salvo en zonas autorizadas especiales. Logística y Distribución de Encomiendas<br>Los incluidos en el Tipo D2 mayores a 700m <sup>2</sup> o 1750m <sup>3</sup>  | Fuera del Centro Histórico de Lima  |            | emergencia, rutas de evacuación amplias, inspección técnica periódica, auditoría de riesgos inducidos por acción humana.   |
| 5 | Almacén Logístico Urbano (ALU)          | Hasta 2,000m <sup>2</sup> o 6,000m <sup>3</sup>        | Productos mayoristas no peligrosos: alimentos secos o enlatados, papel/cartón, material de embalaje, productos farmacéuticos clase I, insumos médicos no críticos, textiles e insumos industriales livianos. Logística y Distribución de Encomiendas<br>Los incluidos en el Tipo D2 mayores a 1500 m <sup>2</sup> o 4500m <sup>3</sup>   | Fuera de Lima Histórica, dentro del DOT-Grau o en bordes bien conectados<br>Fuera del Centro Histórico de Lima            | Medio Alto | Estudio de impacto ambiental, control de emisiones, iluminación de emergencia, acceso vehicular diferenciado, señalización de rutas de emergencia, extintores y rociadores según mercadería, protección contra vibraciones, barreras acústicas si colinda con vivienda |
| 6 | Almacén Industrial Metropolitan o (AIM) | de 2,000 m <sup>2</sup> a + o 6,000 m <sup>3</sup> a + | Mercancías industriales: materiales de construcción (cemento, acero, prefabricados), maquinaria, bienes intermedios, productos no perecibles a granel; permiten algunos productos regulados si cumplen normativas especiales; se prohíben sustancias altamente peligrosas sin autorización específica<br>Los incluidos en el Tipo D2 mayores a 2,000m <sup>2</sup> o 6,000m <sup>3</sup> | Periferia metropolitana / zonas industriales autorizadas fuera del centro histórico<br>Fuera del Centro Histórico de Lima | Muy Alto   | Licencia industrial completa, evaluación ambiental, rociadores completos, extintores múltiples, puertas cortafuego, aislamiento de áreas peligrosas, planes de emergencia, monitoreo de vibraciones, gestión de residuos, inspección técnica periódica                 |

## CAPÍTULO V RÉGIMEN SANCIONADOR OBLIGACIONES, INFRACCIONES Y SANCIONES

### Artículo 20. Obligaciones

El presente reglamento será de estricto cumplimiento para todos los actores que intervienen en los procesos de habilitación urbana, edificaciones, licencias de funcionamiento y cambios de uso de suelo en el ámbito del PE-DOT-GRAU.

### Artículo 21. Infracciones y sanciones

Aplicase la Ordenanza N°2200-MML y sus modificatorias que aprueba el Régimen Municipal de Aplicación de Sanciones Administrativas derivadas de la Función Fiscalizadora, el cuadro de Infracciones y Sanciones aplicables dentro de la jurisdicción de la Municipalidad Metropolitana de Lima, especialmente con respecto a la ocupación de suelo no permitida de acuerdo con este Plan Específico.

### Artículo 22. Autoridades del procedimiento administrativo sancionador

Corresponde a Las Municipalidades Distritales de La Victoria y El Agustino, como parte de sus funciones y competencias, la responsabilidad de controlar y fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones emanadas del PE-DOT-GRAU, del PLANMET 2040 y de las normas metropolitanas que resulten aplicables en la materia. En caso de incumplimiento, la Municipalidad iniciará el proceso administrativo sancionador correspondiente, aplicando las sanciones establecidas en la normativa vigente.

