



Municipalidad Metropolitana de Lima

ORDENANZA N° 2451 - 2022

LIMA, 17 DE FEBRERO DE 2022

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA

POR CUANTO:

El Concejo Metropolitano de Lima, en Sesión Ordinaria de la fecha;

Estando en uso de las facultades previstas en el numeral 8 del Artículo 9, así como en el Artículo 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y, de conformidad con lo opinado por la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, mediante su Dictamen N° 126-2021-MML-CMDUVN de 04 de agosto de 2021, el Concejo Metropolitano de Lima, con dispensa del trámite de aprobación del acta, aprobó la siguiente:

**ORDENANZA
QUE ESTABLECE CONDICIONES EDIFICATORIAS Y PARÁMETROS
URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECIALES PARA PROMOVER LA
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA**

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**



Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza regula el otorgamiento de Derechos Adicionales de Edificación Transferible - DAET, para ser aplicados en predios ubicados en ejes receptores identificados en la presente Ordenanza, a cambio de la ejecución de Proyectos de Vivienda de Interés Social, que se ejecuten en el Centro Histórico de Lima, desarrollados en el marco del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2029 con visión al 2035, aprobado por la Ordenanza N° 2194 y del Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima, aprobado por la Ordenanza N° 2195.

Artículo 2. Finalidad.

La presente Ordenanza tiene por finalidad promover la construcción de viviendas de interés social en el Centro Histórico de Lima.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza es de aplicación para Proyectos de Vivienda de Interés Social del Programa Techo Propio o del Crédito MIVIVIENDA, que se desarrollen y ejecuten en el Centro Histórico de Lima así como, para los proyectos edificatorios que se desarrollen y ejecuten en predios receptores de Derechos Adicionales de Edificación Transferible - DAET, ubicados en los ejes receptores de la provincia de Lima.

Artículo 4. Definiciones.

Para efectos de la presente Ordenanza se adoptan las siguientes definiciones:

- a) **Altura adicional.**- Altura superior a la altura normativa, expresada en pisos, que se otorga a los predios receptores, aplicando los metros cuadrados señalados en el Certificado de Derechos Adicionales de Edificación Transferible - CDAET.
- b) **Altura de máximo potencial edificatorio.**- Altura máxima posible para edificar con los Derechos Adicionales de Edificación Transferible - DAET en predios receptores, expresada en pisos, resultado de sumar la altura adicional a la altura normativa.





Municipalidad Metropolitana de Lima

c) **Certificado de derechos adicionales de edificación transferibles – CDAET.-** Documento emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima que acredita e instrumentaliza el Derecho Adicional de Edificación Transferible – DAET.

d) **Derechos Adicionales de Edificación Transferible – DAET.-** Derechos de edificación determinados en metros cuadrados que se otorgan por el desarrollo y ejecución de viviendas de interés social en un predio generador del Centro Histórico de Lima, que se ejercen de acuerdo con lo señalado en la presente Ordenanza y su Reglamento.

e) **Eje receptor.-** Eje urbano de la provincia de Lima, constituido por las vías identificadas (ver Plano 01 y Anexo 1) del Sistema Vial Metropolitano y las vías locales dotadas de transporte público masivo, que alberga predios receptores, donde se busca propiciar un desarrollo planificado con parámetros urbanísticos y edificatorios especiales. Se excluyen los ubicados en Ambiente Urbano Monumental, Zona Monumental, Centro Histórico o si se encuentra registrado como bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

f) **Predio generador.-** Predio donde se desarrolla un Proyecto de Vivienda de Interés Social del Crédito MIVIVIENDA o del Programa Techo Propio, ubicados en el Centro Histórico de Lima.

g) **Predio receptor.-** Predio urbano de la provincia de Lima ubicado en el eje receptor, que cuenta con habilitación urbana, sin restricciones normativas para edificar, con frente a una vía conformante del Sistema Vial Metropolitano y/o a una vía local con transporte urbano público masivo; sobre el que se aplican los Derechos Adicionales de Edificación Transferible - DAET y los parámetros urbanísticos y edificatorios especiales para edificar establecidos en la presente Ordenanza.

h) **Proyecto de Vivienda de Interés Social.-** Proyecto edificatorio en un predio, de obra nueva, remodelación o ampliación que genera, de manera total o parcial, viviendas de interés social.



Registro de Proyectos de Vivienda de Interés Social de Lima – RP VIS.- Registro en el que se inscriben los Proyectos de Vivienda de Interés Social que se acogen a la presente Ordenanza, con indicación del área techada total de la vivienda, así como sus modificaciones u otros datos relevantes. Este registro se colocará en una Plataforma Virtual de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

j) **Registro de DAET-VIS.-** Registro en el que se inscriben los Derechos Adicionales de Edificación Transferible - DAET, el detalle de los mismos, así como los cambios de titularidad u otras modificaciones. Este registro se colocará en una Plataforma Virtual de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

k) **Vivienda de Interés Social – VIS.-** Solución habitacional subsidiada por el Estado y destinada a reducir el déficit habitacional, cuyo valor máximo y sus requisitos se encuentran establecidos en el marco del Programa Techo Propio y/o Crédito MIVIVIENDA, promovidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS.

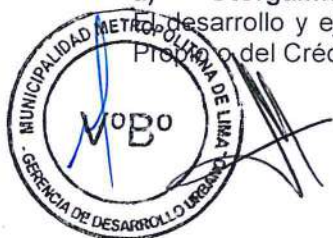
CAPÍTULO II

CONDICIONES EDIFICATORIAS Y PARAMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECIALES

Artículo 5. Condiciones edificatorias especiales en predios generadores.

Para promover e incentivar el desarrollo y ejecución de proyectos de edificación de Vivienda de Interés Social – VIS en predios generadores del Centro Histórico de Lima, se establecen las siguientes condiciones edificatorias especiales:

a) **Otorgamiento de Derechos Adicionales de Edificación Transferible – DAET VIS por:** El desarrollo y ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social- VIS del Programa Techo Propio o del Crédito MIVIVIENDA en predios generadores.





Municipalidad Metropolitana de Lima

Los DAET-VIS se calculan en función a los metros cuadrados ejecutados de VIS, de acuerdo al factor ,según tipo de proyecto, señalado en el siguiente cuadro:

Tipo de Proyecto	Área Techada VIS Techo Propio	Área Techada VIS Crédito Mivivienda
FACTOR	0.9	0.6

b) Aplicación de los DAET VIS:

Los metros cuadrados señalados en el CDAET VIS solo serán utilizados en predios receptores en alturas adicionales a la altura normativa, de acuerdo a lo señalado en el Anexo 1 - Alturas de Máximo Potencial Edificatorio del Predio Receptor.

Artículo 6. Parámetros urbanísticos y edificatorios especiales en predios receptores.

Los predios receptores a los que se aplica los metros cuadrados de área techada, señalados en el CDAET VIS, otorgados por el desarrollo y ejecución de proyectos de edificación de VIS en el Centro Histórico de Lima, acceden a los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios especiales:

a) **Incremento de altura:** Para los predios receptores se establecen alturas superiores a las alturas normativas, expresada en pisos y destinadas exclusivamente para aplicar los DAET VIS que se emitan de acuerdo con lo señalado en la presente Ordenanza, su Reglamento y el Anexo 1 - Alturas del Máximo Potencial Edificatorio para el Predio Receptor.

b) **Usos Mixtos:** En predios receptores con zonificación residencial que apliquen los DAET VIS, que alcancen la altura de máximo potencial edificatorio, se permite el desarrollo de actividades urbanas de la zonificación comercial compatible, hasta un área techada equivalente al 30% del área techada total de la edificación.

En el Anexo 2, se establece la Tabla de Equivalencias de Compatibilidad y mecanismos para su aplicación.

En caso de proyectos que no alcancen la altura de máximo potencial edificatorio, la aplicación de este parámetro urbanístico especial se realiza en proporción al área techada desarrollada, aplicando los DAET VIS en la altura adicional (Ver Anexo 2).

Los usos mixtos se aplican en predios receptores ubicados frente a vías conformantes del Sistema Vial Metropolitano o en vías locales que cuenten con transporte público masivo (Ver Plano 01 y Anexo 1).

c) **Requerimiento de estacionamientos:** Para proyectos que se desarrollen y ejecuten en predios receptores hasta la altura de máximo potencial edificatorio en aplicación de los Derechos Adicionales de Edificación Transferible - DAET VIS, el número mínimo de estacionamientos exigibles, según los usos que se desarrollen en la edificación, son los siguientes:

- Uso Residencial:

Un (01) estacionamiento cada tres (03) viviendas, pudiendo reemplazar un (01) estacionamiento vehicular por dos (02) estacionamientos para bicicletas hasta en 10% del requerimiento de estacionamientos total.

- Uso diferente al uso Residencial:

Se aplica el número de estacionamientos exigidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, pudiendo reemplazar un (01) estacionamiento vehicular por dos (02) estacionamientos para bicicletas, hasta en 10% del requerimiento de estacionamientos total.

d) **Área mínima de vivienda:** Es de aplicación el área mínima de vivienda establecida en el Reglamento Nacional de Edificaciones, para las unidades de vivienda, en aquellos proyectos que se desarrollen y ejecuten en predios receptores que se construyan hasta la altura de máximo





Municipalidad Metropolitana de Lima

potencial edificatorio en aplicación de los DAET VIS; pudiendo aplicarse en cualquier tipo de vivienda que se desarrolle en el proyecto. En el Anexo 3 se establecen los alcances y mecanismos de aplicación.

En caso de proyectos que no alcancen la altura de máximo potencial edificatorio, la aplicación de este parámetro se realiza en proporción al área techada desarrollada aplicando los metros cuadrados de DAET VIS en altura adicional; es decir, el porcentaje de área techada desarrollada aplicando los DAET VIS es usado para determinar el porcentaje de viviendas donde se aplica el área mínima de vivienda establecida en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Artículo 7. Alcances de las condiciones edificatorias y parámetros urbanísticos y edificatorios especiales.

7.1 Para acceder a las condiciones edificatorias y parámetros urbanísticos y edificatorios especiales, los solicitantes deben acogerse de manera libre y voluntaria a lo dispuesto en la presente Ordenanza y su Reglamento, y comprometerse a cumplir con sus condiciones.

7.2 En el Centro Histórico de Lima se deben respetar las alturas o perfiles contenidos en el Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima.

7.3 El beneficiario de los DAET VIS se compromete a ejecutar el Proyecto de Vivienda de Interés Social que le permite acceder a este, cumpliendo lo dispuesto en la presente Ordenanza y su Reglamento.

7.4 La altura de máximo potencial edificatorio del predio receptor es definida por su ubicación según lo dispuesto en el Anexo 1 - Alturas de Máximo Potencial Edificatorio del Predio Receptor.

7.5 El Reglamento establece definiciones, condiciones y procedimientos para la aplicación de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

CAPÍTULO III

DERECHOS ADICIONALES DE EDIFICACIÓN TRANSFERIBLE – DAET VIS

Artículo 8. Obtención de Derechos Adicionales de Edificación Transferible - DAET VIS.

8.1. Para solicitar la obtención de DAET VIS por el desarrollo y ejecución de VIS en un predio generador, se debe contar con una Licencia de Edificación del proyecto desarrollado en el marco del Plan Maestro del Centro Histórico de Lima al 2029 con visión al 2035, aprobado por la Ordenanza N° 2194 y el Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima aprobado por la Ordenanza N° 2195.

8.2. El titular de la Licencia de Edificación del proyecto de VIS solicita acogerse a la presente Ordenanza y su Reglamento y se compromete a cumplir con sus disposiciones.

8.3. Cumplido por parte del solicitante lo establecido en la presente Ordenanza y su Reglamento, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, emite, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles de emitida la Licencia de Edificación, un informe con el cálculo de los metros cuadrados que por DAET VIS le corresponden al solicitante.

8.4. La Municipalidad Metropolitana de Lima otorga al beneficiario el CDAET VIS por el desarrollo y ejecución de VIS en el predio generador del Centro Histórico de Lima.

8.5. El DAET VIS se determina en metros cuadrados y es otorgado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para aplicarlo en edificación verde y sostenible.

8.6. Otorgado el DAET VIS, para su aplicación, se debe proceder a su inscripción como carga técnica en la partida registral del predio generador, a través de la Licencia de Edificación, hasta que se emita la conformidad de obra del predio generador.

8.7. El propietario del predio generador es responsable de ejecutar el proyecto de VIS, que le permite acceder a los DAET VIS.

8.8. En caso de transferencia del predio generador beneficiario de los DAET VIS, el que adquiera la propiedad del predio, es responsable de continuar con la ejecución del Proyecto de VIS en la





Municipalidad Metropolitana de Lima

etapa en que se encuentre.

8.9. El propietario del predio generador o el que adquiera la propiedad del predio generador debe suscribir una declaración jurada para el cumplimiento de la ejecución del proyecto de VIS en el predio generador.

8.10. En caso se transfiera el predio generador a un tercero, antes de la transferencia del CDAET VIS y no se haya realizado la ejecución del proyecto de VIS en el predio generador, el CDAET VIS otorgado al propietario anterior queda nulo y se emite un nuevo CDAET VIS al nuevo propietario, en caso decida acogerse al beneficio de los DAET VIS.

La Subgerencia de Renovación Urbana de la Gerencia de Desarrollo Urbano, evalúa si se configura esta situación, lo comunica a dicha Gerencia y se procede de acuerdo a lo antes indicado.

9. Certificado de Derechos Adicionales de Edificación Transferible - DAET VIS.

9.1. El CDAET VIS es el documento emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante el cual se reconoce el beneficio establecido en el literal a) del Artículo 5 de la presente Ordenanza y el otorgamiento de condiciones edificatorias y parámetros urbanísticos especiales.

9.2. El CDAET VIS tiene una vigencia indeterminada y caduca una vez que sean utilizados la totalidad de los derechos edificatorios. Es transferible, fraccionable y acumulable.

9.3. El adquirente del DAET VIS es considerado para todos los efectos como beneficiario del otorgamiento de condiciones edificatorias y parámetros urbanísticos especiales, y por tanto se compromete a cumplir con las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y su Reglamento.

9.4. En los trámites para la obtención de la Licencia de Edificación del proyecto utilizando los DAET VIS, las municipalidades distritales deben verificar que el titular del CDAET VIS sea el mismo titular que efectúa el procedimiento de obtención de licencia.

9.5. En el CDAET VIS debe consignarse que solo se procederá con la emisión de la conformidad de obra de los proyectos ejecutados con los DAET VIS en los predios receptores, cuando el beneficiario del DAET VIS concluya con la ejecución del proyecto de VIS en el predio generador y haya obtenido el Certificado de Conformidad de Obra, correspondiente.

9.6. Una vez vencidos los plazos para la ejecución del Proyecto VIS, sin que este se hubiera ejecutado, se procede a declarar la nulidad del CDAET VIS, con las consiguientes acciones legales que correspondan.

9.7. Obtenida la aprobación del anteproyecto en consulta de los Proyectos de Edificación de Vivienda de Interés Social generadores del DAET VIS en el Centro Histórico de Lima, la Municipalidad Metropolitana de Lima, a solicitud del titular del anteproyecto, emitirá un certificado PRE-DAET VIS; documento informativo que precisa los metros cuadrados de DAET VIS que podrían generarse, de aprobarse el proyecto y de emitirse la Licencia de Edificación respectiva. Este documento no genera derechos de edificación.

Artículo 10. Aplicación de los DAET VIS.

10.1 Los DAET VIS son utilizados para la construcción de pisos en la altura adicional a la altura normativa de los predios receptores, según lo dispuesto en la presente Ordenanza, su Reglamento y el Anexo 1. Estos derechos de edificación pueden ser utilizados para cualquiera de los usos permitidos en la zonificación que tenga el predio receptor.

10.2 En la construcción de los predios receptores, se debe cumplir con el Código Técnico de Construcción Sostenible, aprobado por el Decreto Supremo N° 014-2021-VIVIENDA y la implementación de techo verde natural como mínimo, en el 50% del área libre de la azotea.





Municipalidad Metropolitana de Lima

10.3 Los proyectos edificatorios que se desarrollen aplicando los DAET VIS no están sujetos a regulaciones sobre densidades edificatorias que limiten la altura de la edificación.

10.4 Para la emisión de la conformidad de obra de los proyectos edificatorios ejecutados con los DAET VIS en predios receptores, la municipalidad distrital correspondiente debe verificar previamente en el Registro DAET VIS que el proyecto de vivienda social que generó los derechos de edificación utilizados haya sido ejecutado, conforme a la licencia otorgada.

10.5 Los pisos que conforman la altura adicional de los predios receptores pueden ser desarrollados indistintamente con los DAET VIS generados por la aplicación de la presente Ordenanza, o por DAET regulados o ratificados por otras Ordenanzas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, o por la sumatoria de los mismos.

Artículo 11. Registro DAET VIS de Lima.

Todos los actos relativos a la emisión y aplicación de los DAET VIS se inscriben en el Registro de DAET VIS de Lima, plataforma de la Municipalidad Metropolitana de Lima implementada para dicho fin, que es de acceso público gratuito.

Las municipalidades distritales de la provincia de Lima que otorgan Licencias de Edificación y Conformidad de Obra a los proyectos desarrollados en el marco de lo dispuesto en la presente Ordenanza, son responsables de remitir a la Municipalidad Metropolitana de Lima la información de las licencias y conformidades de obra otorgadas por los proyectos desarrollados en predios receptores, según los procedimientos establecidos, para su inscripción en el Registro DAET VIS de Lima.

Artículo 12. Modificación de proyectos.

Los proyectos generadores de DAET VIS aprobados en el marco de la presente Ordenanza y su Reglamento no pueden ser modificados, salvo previa aprobación de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Cualquier modificación a un proyecto aprobado es considerada modificación sustancial, por lo que previo a su ejecución y de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes que regulan los procedimientos de licencias de edificación, deberá obtenerse la aprobación y autorización respectiva. Solo pueden aprobarse modificaciones que no reduzcan el DAET VIS emitido.

CAPÍTULO IV

ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS, OPINIÓN VINCULANTE, FISCALIZACIÓN Y DENUNCIAS

Artículo 13. Absolución de consultas y opinión vinculante.

La Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de la Metropolitana de Lima absuelve consultas de las municipalidades distritales y de los administrados, así como emite opinión vinculante respecto a la aplicación de lo regulado en la presente Ordenanza y su Reglamento.

Artículo 14. Fiscalización.

El cumplimiento, por parte de los administrados, de lo establecido en la presente Ordenanza y su Reglamento se encuentra sujeto a fiscalización posterior, mediante la comprobación de la autenticidad de la documentación e información proporcionada, sujetándose al procedimiento establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019- JUS.

Artículo 15. Incumplimiento del beneficiario de los DAET VIS.

Al beneficiario que incumpla las condiciones asumidas de manera libre y voluntaria con la presente Ordenanza y su Reglamento y que se haya beneficiado de los DAET VIS, se le aplica lo dispuesto en el numeral 9.6 del Artículo 9 de la presente Ordenanza.





Municipalidad Metropolitana de Lima

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Apruébense los siguientes Anexos:

Anexo 1: Alturas de Máximo Potencial Edificatorio para el Predio Receptor.

Anexo 2: Tabla de equivalencias de compatibilidad y mecanismos para su aplicación.

Anexo 3: Aplicación del parámetro urbanístico y edificatorio especial – Área mínima de vivienda y el Plano “Ejes Receptores de Derechos Adicionales de Edificación Transferible de Vivienda de Interés Social – Centro Histórico de Lima”, todo lo cual forma parte integrante de la presente Ordenanza.

SEGUNDA. Encargar a la Secretaría General del Concejo, la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano y a la Subgerencia de Gobierno Digital e Innovación la publicación de la referida Ordenanza y sus Anexos en el Portal Institucional de la Municipalidad Metropolitana de Lima (www.munlima.gob.pe).

La presente Ordenanza entra en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

TERCERA. En un plazo máximo de sesenta (60) días calendario y mediante Decreto de Alcaldía se aprueba el Reglamento y demás disposiciones complementarias necesarias, procedimientos, requisitos y condiciones, para lograr la adecuada aplicación de la presente Ordenanza.

CUARTA. Encárguese a la Subgerencia de Gobierno Digital e Innovación, en coordinación con la Gerencia de Desarrollo Urbano, la creación e implementación del Registro de Derechos Adicionales de Edificación Transferible - DAET VIS de Lima y del Registro de Proyectos de Vivienda de Interés Social de Lima – RP VIS, en un plazo de sesenta (60) días calendario desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

QUINTA. Encárguese a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas la elaboración del procedimiento de emisión de los CDAET VIS, para su incorporación en el Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

SEXTA. Encárguese a la Gerencia de Desarrollo Urbano la difusión de la presente Ordenanza y su Reglamento mediante el Portal Institucional de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Registro de CDAET VIS de Lima y las acciones que considere necesarias.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

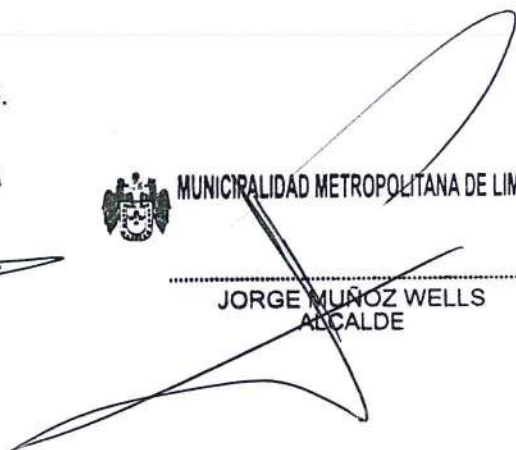
ÚNICA. Podrán acogerse de manera voluntaria a lo dispuesto en la presente Ordenanza, los titulares de proyectos que cuenten con licencia vigente o en trámite, para lo cual deberán adecuarse a sus disposiciones.

POR TANTO:

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.


MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

YOLANDA FALCÓN LIZARASO
Secretaría General del Concejo

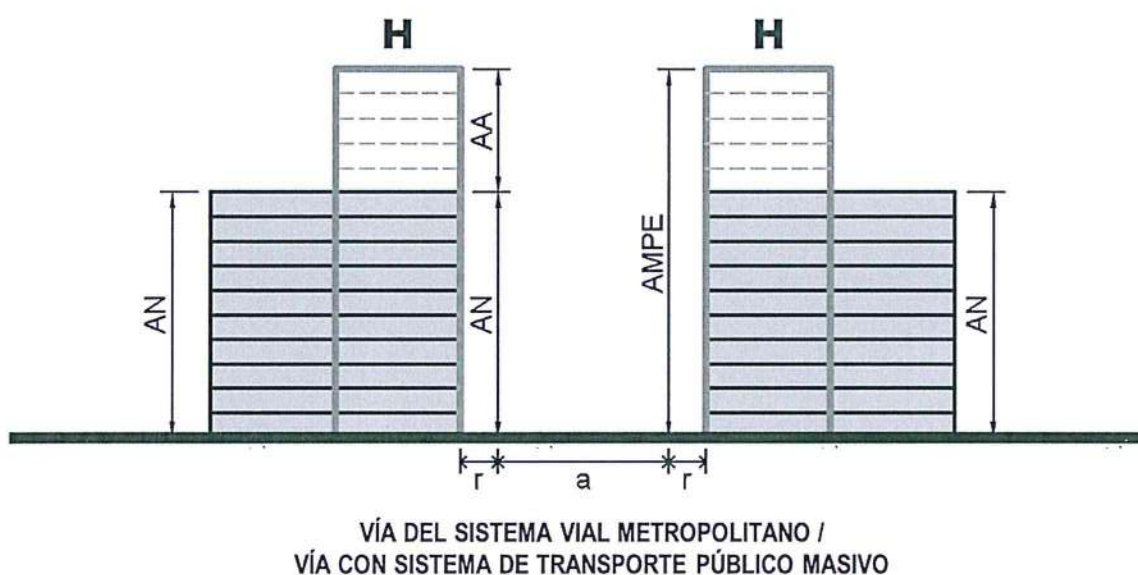

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

JORGE MUÑOZ WELLS
ALCALDE



ANEXO 1

ALTURAS DE MÁXIMO POTENCIAL EDIFICATORIO PARA EL PREDIO RECEPTOR

UBICACIÓN DEL PREDIO RECEPTOR	CÁLCULO DE LA ALTURA DE MÁXIMO POTENCIAL EDIFICATORIO
Frente a vía del Sistema Vial Metropolitano.	$H = 1(a+r)$
Frente a vía local que cuente con sistema de transporte público masivo.	



LEYENDA:

AN : Altura Normativa
AA : Altura Adicional
AMPE : Altura de Máximo Potencial Edificatorio
a : Ancho de vía
r : Retiro Municipal

DENOMINACIÓN		CÁLCULO
H	Altura de máximo potencial edificatorio de los predios receptores ubicados frente a: a) Vías que forman parte del Sistema Vial Metropolitano, y/o b) Vías locales que cuenten con sistema de transporte público masivo	$1(a+r)$



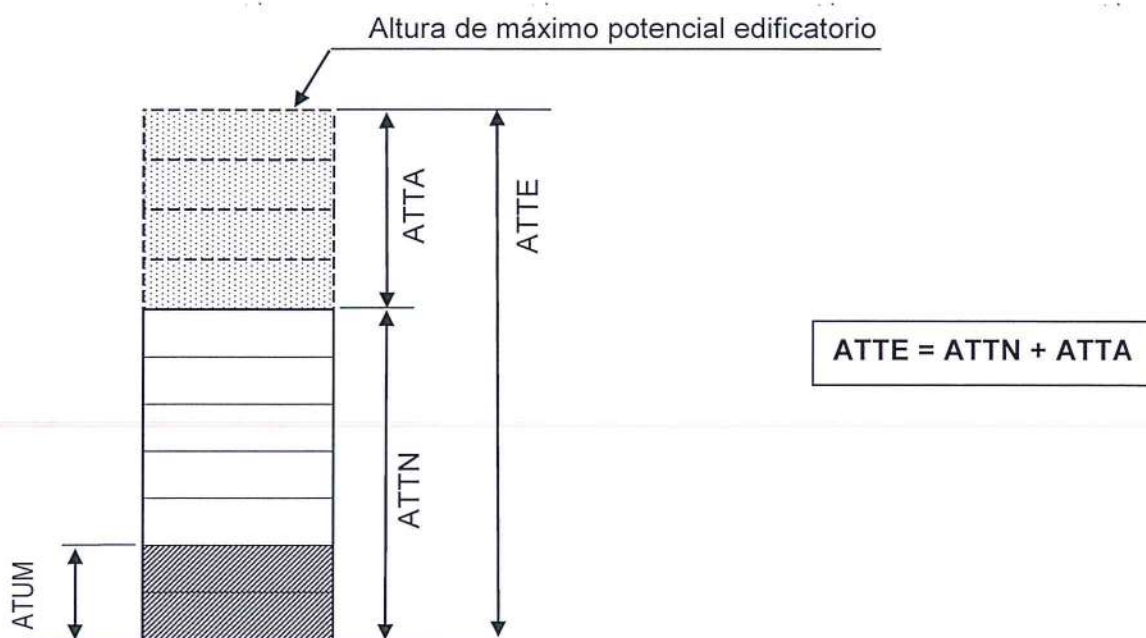
ANEXO 2

TABLA DE EQUIVALENCIAS DE COMPATIBILIDAD Y MECANISMOS PARA SU APLICACIÓN
ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

ZONIFICACIÓN DEL PREDIO RECEPTOR	ZONIFICACIÓN COMPATIBLE
Residencial Baja Densidad (RDB)	Comercio Vecinal (CV)
Residencial Media Densidad (RDM)	Comercio Zonal (CZ)
Residencial Densidad Alta (RDA)	Comercio Metropolitano (CM)
Residencial Densidad Muy Alta (RDMA)	Comercio Metropolitano (CM)

Para el cálculo del área techada donde se permita el desarrollo de actividades urbanas de la zonificación comercial compatible por la aplicación de Derechos Adicionales de Edificación Transferible DAET VIS, en la altura adicional establecida para predios receptores se considera lo siguiente:

1. El Área Techada Total de la Edificación (ATTE) se obtiene de sumar el área Techada Total Normativa (ATTN) y el Área Techada Tita Adicional (ATTA) para la aplicación de los DAET VIS, hasta alcanzar la altura de máximo potencial edificatorio.



Nota: El ATUM (Área Techada permitida para Usos Mixtos) puede estar ubicado en cualquier nivel de la edificación



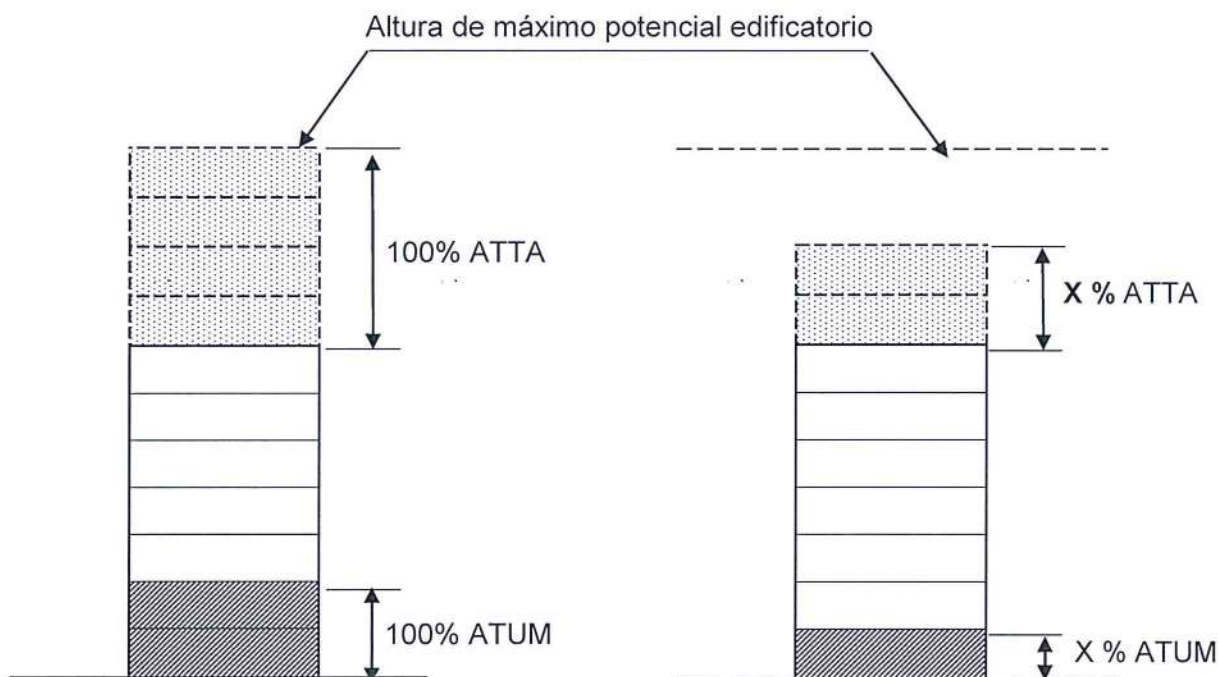
2. El Área Techada permitida para Usos Mixtos (ATUM)

2.1. En predios receptores con zonificación Residencial el ATUM equivale al 30% del Área Techada Total de la Edificación (ATTE).

$$\text{ATUM} = 30 \% \text{ ATTE}$$

2.1.1. Si se construye hasta el 100% del Área Techada Total Adicional (ATTA) con los DAET VIS, alcanzando la altura de máximo potencial edificatorio, se podrá desarrollar actividades urbanas de la zonificación comercial compatible hasta por el 100% del Área Techada permitida para Usos Mixtos (ATUM).

2.1.2 Si se construye un porcentaje menor del Área Techada Total Adicional (ATTA) con los DAET VIS, este mismo porcentaje se utiliza para calcular el Área Techada permitida para Usos Mixtos (ATUM)



Nota: El ATUM (Área Techada permitida para Usos Mixtos) puede estar ubicado en cualquier nivel de la edificación



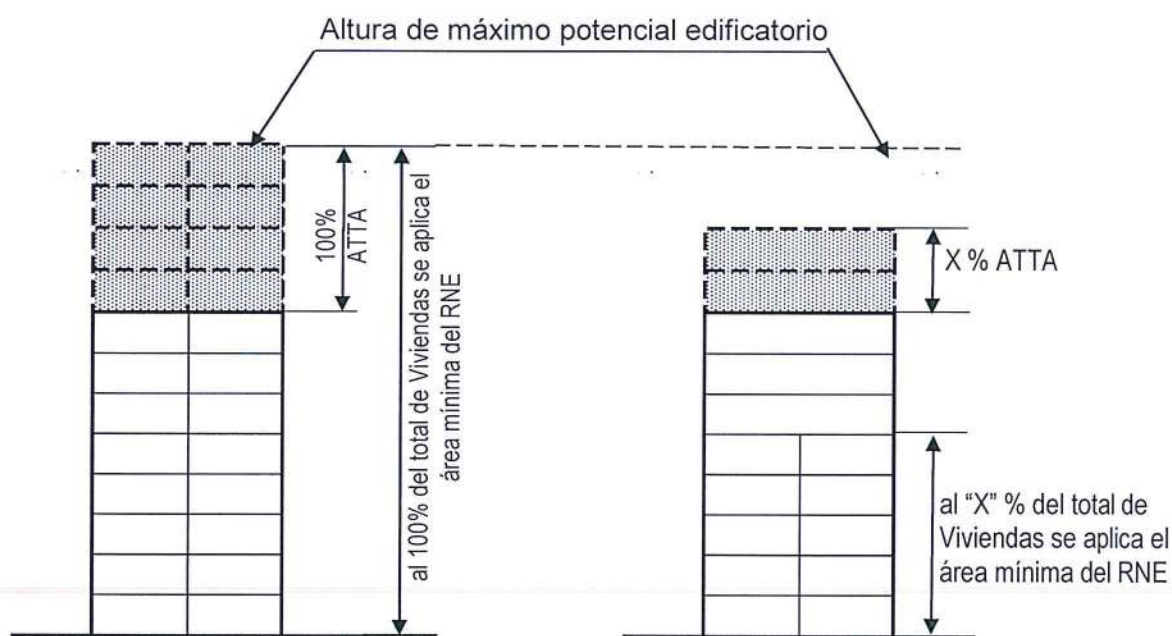
ANEXO 3

APLICACIÓN DEL PARÁMETRO URBANÍSTICO Y EDIFICATORIO ESPECIAL – ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA

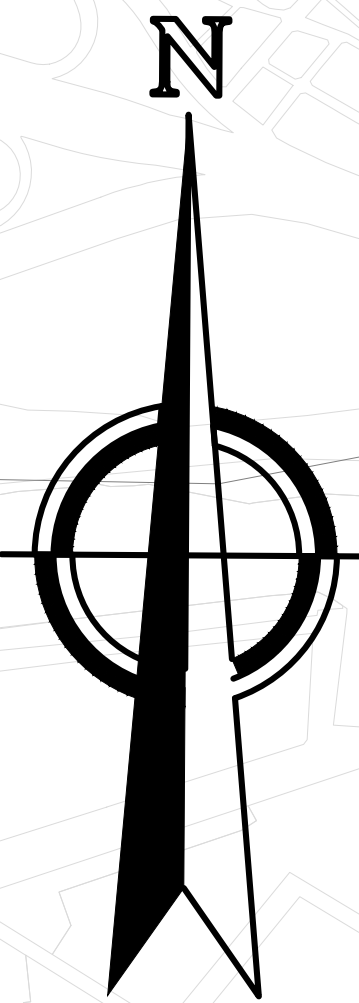
En predios receptores donde se construya aplicando los DAET VIS, el área mínima de vivienda establecida en el RNE será de aplicación al número de viviendas de la edificación, en proporción al porcentaje del Área Techada Total Adicional - ATTA desarrollada, es decir:

3.1. Si se construye hasta el 100% del Área Techada Total Adicional (ATTA) con los DAET VIS, alcanzando la altura de máximo potencial edificatorio, se podrá aplicar el área mínima de vivienda establecida en el RNE al 100% del total de las viviendas de la edificación.

3.2. Si se construye un porcentaje menor del Área Techada Total Adicional (ATTA) con los DAET VIS, el porcentaje de área techada construida servirá para determinar el número de viviendas de la edificación, a las cuales le es aplicable el área mínima de vivienda establecida en el RNE



Nota: Las unidades de viviendas a las cuales se aplique el área mínima de vivienda establecida en el RNE podrán ubicarse en cualquier nivel de la edificación.



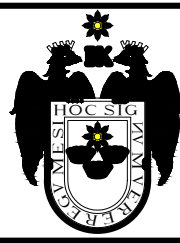
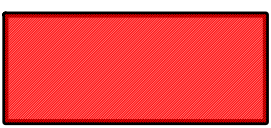
CERCADO DE LIMA

LEYENDA

ZONAS RECEPTORAS - ALTURA

$$1(a+r)$$

LIMITE PROVINCIAL (REFERENCIALES)



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACION



**EJES RECEPTORES DE DERECHOS ADICIONALES DE EDIFICACIÓN
TRANSFERIBLES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL - CENTRO HISTORICO DE
LIMA REGLAMENTADOS POR ORDENANZA
Nº -MML**