

# Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

*DECRETO SUPREMO N° 022-2016-VIVIENDA*

[Enlace Web: EXPOSICIÓN DE MOTIVOS - PDF.](#)

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 4 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en adelante la Ley, señala que este Ministerio tiene por finalidad normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional;

Que, los artículos 5 y 6 de la Ley, establecen que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro del ámbito de su competencia, entre otros, en las materias de urbanismo y desarrollo urbano, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional y tiene, entre otras competencias exclusivas, el dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales así como la gestión de los recursos del sector;

Que, el numeral 2 del artículo 10 de la citada Ley señala entre las funciones compartidas del MVCS, normar, aprobar, efectuar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de los gobiernos regionales y de municipalidades;

Que, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, constituye el marco normativo para los procedimientos técnicos y administrativos que deben seguir las municipalidades a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural;

Que, mediante Resolución Suprema N° 144-75-VC-1100, se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 1974 - 1990, elaborado por la Dirección de Planeamiento Urbano de la Dirección General de Desarrollo Urbano del entonces Ministerio de Vivienda y Construcción, el cual contenía al Sistema Urbano Nacional;

Que, por Decreto Supremo N° 018-2006-VIVIENDA, se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, "PERÚ: Territorio para Todos", Lineamientos de Política 2006 - 2015, el cual contiene el Sistema Urbano Nacional, definido como la identificación de dos factores

fundamentales, la jerarquía y las funciones económicas de los conglomerados que constituyen una red urbana;

Que, de acuerdo a la información proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI, a través del Registro Nacional de Municipalidades - RENAMU, sólo el 40% de las 195 municipalidades provinciales y el 22% de las 1,639 municipalidades distritales cuentan con Planes de Desarrollo Urbano;

Que, el MVCS, a través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo sustenta que la falta de aprobación de los Planes de Desarrollo Urbano por los Gobiernos Locales determina la concentración de la población en pocas ciudades del país y la dispersión de la misma en el área rural, debido a la variada geografía que presenta el territorio y a la escasez de infraestructura de servicios y de equipamiento social, lo cual hace difícil su accesibilidad y onerosa la atención del Estado por la baja densidad poblacional;

Que, ante esta problemática, es necesario que los centros poblados se inserten en una organización jerárquica estructurada en unidades espaciales de planificación territorial, de acuerdo al ámbito de influencia geoeconómica de cada centro poblado, localizando sus centros de referencia para focalizar y priorizar las inversiones para el desarrollo, para lo cual se propone sustituir al Sistema Urbano Nacional, contenido en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, "PERÚ: Territorio para Todos", Lineamientos de Política 2006 - 2015, aprobado por Decreto Supremo N° 018-2006-VIVIENDA, por el Sistema Nacional de Centros Poblados - SINCEP, correspondiendo la aplicación de este Sistema, a los centros poblados urbanos y rurales;

Que, asimismo se requiere incorporar normativa sobre nuevos instrumentos técnico legales para la gestión del suelo con el fin de promover la inversión privada y público privada, así como actualizar la vigente;

Que, en consecuencia es necesario aprobar un nuevo Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - RATDUS, para lograr una ocupación y uso racional del suelo urbano, generando ciudades sostenibles y competitivas en el territorio peruano, que garantice la participación del Estado en sus tres niveles de gobierno, la población y el sector privado;

De conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA;

DECRETA:

### **Artículo 1.- Aprobación del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible**

Apruébase el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - RATDUS, el cual consta de siete (7) títulos, ciento treinta y siete (137) artículos, una (1) disposición complementaria final, dos (2) disposiciones complementarias transitorias y dos (2) anexos, que forman parte integrante del presente Decreto Supremo.

### **Artículo 2.- Refrendo**

El presente Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y por el Ministro de Transportes y Comunicaciones.

### **DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA**

**ÚNICA.-** Derógase el [Decreto Supremo Nº 004-2011-VIVIENDA](#), que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, el literal b. del numeral 1.1 del Capítulo I denominado “Sistema Urbano Nacional” del [Plan Nacional de Desarrollo Urbano, “PERÚ: Territorio para Todos”](#), Lineamientos de Política 2006 - 2015, aprobado por Decreto Supremo Nº 018-2006-VIVIENDA.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis.

PEDRO PABLO KUCZYNSKI GODARD

Presidente de la República

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO

Ministro de Transportes y Comunicaciones

EDMER TRUJILLO MORI

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

## **REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

### **TÍTULO I**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

##### **DISPOSICIONES GENERALES**

###### **Artículo 1.- Objeto**

El presente Reglamento tiene por objeto regular los procedimientos técnicos que siguen los Gobiernos Locales a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de sus circunscripciones, a fin de garantizar:

1. La ocupación racional y sostenible de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus ámbitos de influencia.
2. La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público.
3. La reducción de la vulnerabilidad ante desastres, a fin de prevenir y atender de manera oportuna las condiciones de riesgos y contingencias físico - ambientales.
4. La coordinación de los diferentes niveles de gobierno: Nacional, Regional y Local, para facilitar la participación del sector privado en la gestión pública local.
5. La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo.
6. La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.
7. La eficiente dotación de servicios a la población.

###### **Artículo 2.- Ámbito de aplicación**

Los procedimientos que se desarrollan en el presente Reglamento son de aplicación obligatoria a los Gobiernos Locales a nivel nacional.

Esta norma contiene los procedimientos técnicos, criterios y parámetros que los Gobiernos Locales deben considerar en la formulación, aprobación, implementación y modificación de los instrumentos de planificación urbana y en los instrumentos de gestión urbana contemplados en el presente Reglamento.

### **Artículo 3.- Función planificadora**

Los Gobiernos Locales tienen la función de planificar el desarrollo integral de sus circunscripciones, en concordancia con los planes y las políticas nacionales, sectoriales y regionales, promoviendo las inversiones, así como la participación de la ciudadanía, conforme al presente Reglamento.

### **Artículo 4.- Definiciones**

Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se entiende como:

1. Acondicionamiento Territorial: Proceso técnico - administrativo, mediante el cual el Gobierno Local dirige la ocupación racional y uso planificado del territorio y la organización físico - espacial de las actividades humanas.

2. Actividad económica: Conjunto de operaciones relacionadas con la producción y distribución de bienes y servicios que permitan la generación de riqueza dentro de una comunidad (ciudad, región o país), mediante la extracción, transformación y distribución de los recursos naturales o de algún servicio; teniendo como finalidad satisfacer necesidades de una sociedad en particular.

3. Área Acuática: Área georeferenciada que abarca un espacio del medio acuático y/o de la franja ribereña.

4. Centro poblado: Lugar del territorio rural o urbano, identificado mediante un nombre y habitado con ánimo de permanencia. Sus habitantes se encuentran vinculados por intereses comunes de carácter económico, social, cultural, étnico e histórico. Según sus atributos, los centros poblados tienen las siguientes categorías: Caserío, pueblo, villa, ciudad o metrópoli.

5. Conglomerado urbano: Conjunto urbano integrado por el casco urbano de más de un centro poblado y su correspondiente área de influencia que, por su cercanía, lo conforman pero no necesariamente se constituye en una unidad política administrativa. Es el producto de la expansión y fusión de varias ciudades o centros poblados cercanos, incluso aglomeraciones urbanas y por lo tanto, policéntricos.

6. Conurbación: Proceso por el cual dos o más centros poblados independientes físicamente, al crecer forman una unidad física, pudiendo mantener su independencia administrativa.

7. Desarrollo urbano sostenible: Proceso de transformación política y técnica de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus áreas de influencia, para brindar un ambiente saludable a sus habitantes, ser atractivos cultural y físicamente, con actividades económicas eficientes, ser gobernables y competitivos, aplicando la gestión del riesgo de desastres y con pleno respeto al medio ambiente y la cultura, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus necesidades.

8. Edificación: Obra de carácter permanente cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

9. Espacio público: Espacios libres de edificaciones, dentro o en el entorno inmediato de los centros poblados, que permiten su estructuración y articulación, la movilidad de las personas y mercancías, la integración e interacción social, la recreación de las personas, la facilitación del tendido de redes de servicios de infraestructura y, la regulación de los factores medioambientales.

El espacio público de la ciudad lo constituyen: Las áreas requeridas para la circulación peatonal y vehicular; las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, las áreas para la seguridad y tranquilidad ciudadana; las fuentes de agua, los parques, las plazas, los jardines y similares.

10. Estructura urbana: Está constituida por la organización de las actividades en los centros poblados y su área de influencia, por los espacios adaptados para estas demandas y por las relaciones funcionales que entre ellos se generan, dentro de los cuales son relevantes la de los principales factores de producción, trabajo, capital e innovación.

11. Equipamiento urbano: Conjunto de edificaciones y espacios predominantemente de uso público utilizados para prestar servicios públicos a las personas en los centros poblados y útil para desarrollar actividades humanas complementarias a las de habitación y trabajo. Incluye las zonas de recreación pública, los usos especiales y los servicios públicos complementarios.

12. Infraestructura urbana: Conjunto de redes que constituyen el soporte del funcionamiento de las actividades humanas en los centros poblados y hacen posible el uso del suelo en condiciones adecuadas.

13. Medio Acuático: Comprende el dominio marítimo, las aguas interiores, los ríos, los lagos navegables y las zonas insulares, incluidas las islas.

14. Ocupación del territorio: Proceso de posesión del espacio físico con carácter permanente por parte de la sociedad. Está relacionado con dos aspectos:

a) La ocupación del territorio por la población, a través de sus organizaciones económicas, culturales, entre otros, es decir como sociedad.

b) El sentido económico y residencial de la ocupación del territorio, el cual se sustenta en el valor de uso que la sociedad asigna a los recursos naturales con fines de producción o residencia.

15. Población: Conjunto de personas que interactúan entre sí y con un territorio, el cual crean y recrean permanentemente en función de sus necesidades y de la organización que adopten para la posesión, producción y consumo de bienes y servicios.

16. Proceso de urbanización: Proceso de concentración de la población y de sus actividades económicas en los centros poblados.

17. Sector Urbano: Área urbana con homogeneidad espacial en términos de características físicas, socio - culturales, económicas o funcionales y, que está delimitada por factores naturales o artificiales, estando su vocación determinada por su ubicación y el tipo de zonificación.

18. Servicios urbanos: Actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad administrativa competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros poblados urbanos y rurales.

19. Territorio: Es el espacio que comprende el suelo, el subsuelo, el dominio marítimo, y el espacio aéreo que los cubre y en el que se desarrollan relaciones sociales, económicas, políticas y culturales entre las personas y el entorno natural, en un marco legal e institucional.

20. Uso del suelo: Destino dado por la población al territorio, tanto urbano como rural, para satisfacer sus necesidades de vivienda, de esparcimiento, de producción, de comercio, culturales, de circulación y de acceso a los servicios.

21. Vulnerabilidad: Es la susceptibilidad de la población, de la estructura física o de las actividades socioeconómicas, de sufrir daños por acción de un peligro o amenaza física o ambiental.

## **TÍTULO II**

### **ORGANIZACIÓN FÍSICO ESPACIAL DE LOS CENTROS POBLADOS**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

##### **SISTEMA NACIONAL DE CENTROS POBLADOS**

###### **Artículo 5.- Definición y finalidad del Sistema Nacional de Centros Poblados**

El Sistema Nacional de Centros Poblados - SINCEP es el conjunto jerárquico y dinámico de centros poblados y sus ámbitos de influencia, que busca fortalecer la integración espacial, social, económica y administrativa del territorio nacional a través de la identificación de los centros poblados dinamizadores y sus unidades de planificación territorial para la racionalización de las inversiones públicas y la orientación de las inversiones privadas.

El SINCEP tiene como finalidad orientar el desarrollo de los centros poblados a nivel nacional, a través de su aplicación en los instrumentos de planificación de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano.

###### **Artículo 6.- Estructura del SINCEP**

El SINCEP está estructurado en unidades espaciales, las cuales se conforman de manera jerárquica, de acuerdo al ámbito de influencia geoeconómica de cada centro poblado, al grado de homogeneidad económico - social de su territorio y su accesibilidad interna.

###### **Artículo 7.- Unidades Espaciales**

Las unidades espaciales constituyen los ámbitos de influencia de los centros poblados del SINCEP y se denominan de la siguiente manera:

1. Subsistema: Unidad espacial que cuenta con disponibilidad de recursos para el desarrollo y con centros poblados que pueden dinamizar la economía intrarregional, a través de dichos recursos. Su dinamizador es la ciudad mayor.

2. Sistema: Unidad espacial conformada por uno o más subsistemas, es la base de los esquemas de organización territorial a mediano y largo plazo, se define a partir de sus condiciones físicas, económicas y socioculturales homogéneas. Presenta una gran accesibilidad interna y una cierta autonomía respecto a otros sistemas del Macrosistema al que pertenece. Pueden planificar su desarrollo de manera integrada. Su dinamizador es la ciudad mayor principal.

3. Macrosistema: Unidad espacial conformada por uno o más sistemas, constituye una instancia intermedia entre el sistema nacional y los sistemas urbanos. Está constituida por una gran área delimitada en base a factores económicos, sociales y de complementariedad

regional. La delimitación del Macrosistema promueve la integración transversa del territorio. Su dinamizador es la metrópoli regional.

4. Sistema Nacional - SINCEP: Gran unidad espacial que abarca todo el territorio nacional y su dinamizador es la metrópoli nacional.

#### **Artículo 8.- Criterios de Organización de los Centros Poblados del SINCEP**

Los criterios que definen la organización de los centros poblados que conforman el SINCEP son los siguientes:

1. Categoría: Clasificación de los centros poblados según su tamaño poblacional dentro del SINCEP.
2. Rango Jerárquico: Posición del centro poblado dentro del SINCEP.
3. Rol: Función y tipología económica del centro poblado dentro de la unidad espacial del SINCEP, las cuales están previstas en el Anexo N° 01.

#### **Artículo 9.- Categorías y Rangos Jerárquicos de los Centros Poblados del SINCEP**

Los centros poblados de acuerdo a su categoría y rango jerárquico asignado se clasifican en:

1. Metrópoli Nacional (1° Rango): Conformada por la provincia de Lima, la cual comprende a la Capital de la República y a la Provincia Constitucional del Callao. La conurbación es de primer rango en el SINCEP.
2. Metrópoli Regional (2° Rango): Centro poblado urbano que como cabecera del Macrosistema cumple el rol de capital de departamento o región y surge del crecimiento e integración física de dos o más ciudades, trascendiendo límites político - administrativos. Su espacio geoeconómico está definido funcionalmente a partir de un centro principal o centro metropolitano que, por su gran volumen de población, por sus actividades (sociales, económicas, políticas, administrativas y culturales), así como por sus niveles de equipamiento, servicios y comportamiento de los mercados, ejerce una fuerte influencia sobre espacios y centros poblados con los que intercambia intensamente flujos de población, bienes y servicios. Son ciudades de segundo rango en el SINCEP.
3. Ciudad: Centro poblado urbano con una población mayor a 5,000 habitantes. Cumple una función urbana en la organización del territorio y posee servicios básicos y equipamiento urbano de educación, salud, recreación, así como espacios destinados a la vivienda, actividades comerciales, industriales o de servicios.

Las ciudades se clasifican en:

- a) Ciudad Mayor Principal (3° Rango): Más de 250,000 habitantes.
- b) Ciudad Mayor (4° Rango): De 100,001 a 250,000 habitantes.
- c) Ciudad Intermedia Principal (5° Rango): De 50,001 a 100,000 habitantes.
- d) Ciudad Intermedia (6° Rango): De 20,001 a 50,000 habitantes.
- e) Ciudad Menor Principal (7° Rango): De 10,001 a 20,000 habitantes.

f) Ciudad Menor (8º Rango): De 5,001 a 10,000 habitantes. Es un centro secundario que desempeña funciones de servicios de apoyo a la producción localizada y funciones complementarias a los centros poblados del distrito al que pertenece.

4. Villa (9º Rango): Centro poblado urbano con una población concentrada entre 2,501 y 5,000 habitantes. Con viviendas agrupadas en forma contigua y continuada con una disposición que conforman calles y una plaza céntrica. Posee servicios de educación con infraestructura, equipamiento y personal para los niveles de primaria completa y los tres primeros grados de secundaria; servicios de salud con infraestructura, equipamiento y personal para un centro de salud; y otros servicios como correos, telefonía pública, entre otros. Es un centro secundario que desempeña funciones de servicios de apoyo a la producción localizada y funciones complementarias a los centros poblados del distrito al que pertenece. Son ciudades de noveno rango en el SINCEP.

5. Pueblo: Centro poblado rural con una población concentrada entre 1,001 y 2,500 habitantes. Viviendas ubicadas en forma contigua y continuada, que conforman calles y una plaza céntrica. Posee servicios de educación con infraestructura, equipamiento y personal para el nivel de primaria completa; servicios de salud con infraestructura, equipamiento y personal de un puesto de salud; local comunal de uso múltiple y áreas recreacionales.

6. Caserío: Centro poblado rural con una población concentrada de 500 a 1,000 habitantes. Posee viviendas ubicadas en forma continua o parcialmente dispersas, con un local comunal múltiple y un centro educativo en funciones.

#### Artículo 10.- Centros Dinamizadores del SINCEP

Al centro poblado de mayor jerarquía urbana de cada Unidad Espacial de Planificación Territorial le corresponde la función de centro dinamizador de las actividades económicas dentro la unidad, según el siguiente cuadro:

CUADRO Nº 01

CENTROS URBANOS DINAMIZADORES					
UNIDADES ESPACIALES PARA LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL SINCEP	CATEGORÍA	RANGO JERÁRQUICO			
SISTEMA NACIONAL DE CENTROS POBLADOS	Sistema Nacional	Metrópolis Nacional (Centro Dinamizador)	1º	POBLACIÓN	
	Macrosistema	Metrópolis Regional (Centro Dinamizador)	2º		
	Sistema	Ciudad Mayor Principal (Centro Dinamizador)	3º		Más de 250,000 habitantes
	Subsistema	Ciudad Mayor (Centro)	4º		De 100,001 a 250,000



Dinamizador)		habitantes
Ciudad Intermedia Principal (Centro Dinamizador)	5º	De 50,001 a 100,000 habitantes
Ciudad Intermedia (Centro Dinamizador)	6º	De 20,001 a 50,000 hab.
Ciudad Menor Principal (Centro Dinamizador)	7º	De 10,001 a 20,000 habitantes
Ciudad Menor (Centro Secundario)	8º	De 5,001 a 10,000 habitantes
Villa (Centro Secundario)	9º	De 2,501 a 5,000 habitantes

## **Artículo 11.- Clasificación de Macrosistemas**

**11.1** Los Macrosistemas se clasifican en:

1. Macrosistema Lima - Callao: Conformado por las ciudades de Lima Metropolitana y Callao. Tienen la jerarquía de Metrópoli Nacional.
2. Macrosistema Norte: Conformado por las ciudades de Piura, Chiclayo-Lambayeque, Trujillo, Iquitos. Tienen la jerarquía de Metrópoli Regional.
3. Macrosistema Centro: Conformado por las ciudades de Huancayo y Pucallpa. Tienen la jerarquía de Metrópoli Regional.
4. Macrosistema Centro Sur: Conformado por la ciudad de Cusco. Tiene jerarquía de Metrópoli Regional.
5. Macrosistema Sur: Conformado por la ciudad de Arequipa. Tiene jerarquía de Metrópoli Regional.

**11.2** La distribución de los centros poblados de categorías Metrópoli Nacional y Metrópoli Regional a nivel nacional en el SINCEP es la siguiente:

## CUADRO N° 02

UNIDAD ESPACIAL MACROSISTEMA	CENTRO POBLADO DINAMIZADOR	CATEGORÍA
MACROSISTEMA LIMA - CALLAO	Lima Metropolitana - Callao Piura	Metrópolis Nacional
MACROSISTEMA NORTE	Chiclayo - Lambayeque Trujillo Iquitos	Metrópolis Regional
MACROSISTEMA CENTRO	Huancayo Pucallpa	Metrópolis Regional
MACROSISTEMA CENTRO-SUR	Cusco	Metrópolis Regional
MACROSISTEMA SUR	Arequipa	Metrópolis Regional

**11.3** El desarrollo completo del SINCEP está previsto en el Anexo N° 01 que forma parte del presente Reglamento.

### TÍTULO III

#### ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA

##### CAPÍTULO I

#### ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL E INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA

##### **Artículo 12.- Instrumentos de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano**

Los Gobiernos Locales, en materia de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprueban los siguientes instrumentos:

12.1 El Plan de Acondicionamiento Territorial - PAT, corresponde a los ámbitos urbanos y rurales de las provincias, cuencas o espacios litorales.

12.2 Los Planes de Desarrollo Urbano que comprenden:

1. El Plan de Desarrollo Metropolitano - PDM, para la Metrópoli Nacional y ciudades o conglomerados urbanos, considerados Metrópolis Regionales.

2. El Plan de Desarrollo Urbano - PDU, para ciudades o conglomerados urbanos cuya población está por encima de los 5,000 habitantes.

3. El Esquema de Ordenamiento Urbano - EU, para centros poblados hasta los 5,000 habitantes.

4. El Plan Específico - PE, para sectores urbanos.

5. El Planeamiento Integral - PI, para predios rústicos.

### **Artículo 13.- Material Cartográfico**

El material cartográfico del PAT, del PDM, del PDU, del EU, del PE y del PI es georreferenciado con coordenadas UTM en el Datum Oficial. Asimismo, señala las coordenadas geográficas de los perímetros del área de actuación y/o intervención, de las áreas urbanas y urbanizables de los respectivos planes.

### **Artículo 14.- Plazo para la remisión de los Instrumentos de Acondicionamiento territorial y de Desarrollo Urbano**

Las Municipalidades Provinciales remiten al MVCS, a través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo - DGPRVU, fotocopia de la documentación y archivos informáticos de los instrumentos de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano aprobados, así como sus modificaciones, adjuntando la fotocopia de la publicación en el Diario Oficial El Peruano o de las Ordenanzas de aprobación correspondientes, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a su publicación, a fin que se incluyan en el Observatorio Urbano Nacional.

## **CAPÍTULO II**

### **PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL**

#### **Artículo 15.- Definición y alcance del PAT**

El PAT:

**15.1** Es el instrumento técnico - normativo de planificación física integral en el ámbito provincial que orienta y regula la organización físico - espacial de las actividades humanas en cuanto a la distribución, categoría, rango jerárquico y rol de los centros poblados en los ámbitos urbano y rural; la conservación y protección del recurso y patrimonio natural y cultural; el desarrollo de la inversión pública y privada en los ámbitos urbano y rural del territorio provincial; y, la ocupación y uso planificado del territorio, para lograr el mejoramiento de los niveles y calidad de vida de la población urbana y rural, bajo el enfoque territorial prospectivo, competitivo y de sostenibilidad, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial Regional, las Políticas, las Regulaciones Regionales y Nacionales y, el SINCEP.

**15.2** Actualiza y/o complementa la estructura del SINCEP.

**15.3** Forma parte del Plan de Desarrollo Municipal Provincial Concertado, al que hace referencia la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y constituye su componente físico - espacial, por lo que se elabora en concordancia con las políticas y regulaciones nacionales y regionales.

#### **Artículo 16.- Ámbito de aplicación del PAT**

El ámbito de aplicación del PAT es el territorio de una provincia. En los casos que esta circunscripción territorial contenga o esté contenida en espacios geográficos de cuencas, litorales u otra condición natural que se identifique, los Gobiernos Locales involucrados pueden adoptar el mecanismo asociativo de la Mancomunidad Municipal para la formulación, aprobación, gestión, seguimiento y evaluación del citado Plan.

#### **Artículo 17.- Marco normativo aplicable al PAT**

Las propuestas contenidas en el PAT se enmarcan en el Plan de Desarrollo Regional Concertado y demás instrumentos de desarrollo territorial nacional y regional; y a su vez articulados y concordados con los PAT de los territorios colindantes.

#### **Artículo 18.- Contenido del PAT**

El PAT contiene lo siguiente:

1. El diagnóstico territorial del ámbito de actuación y/o intervención (provincia, litoral, cuenca u otros espacios geográficos), considerando sus interrelaciones físicas, sociales, económicas y políticas con su entorno inmediato y mediato.
2. El marco de referencia para la formulación y ejecución de las políticas de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano en materias de competencia municipal.
3. El modelo físico - espacial para el desarrollo territorial elaborado en base a la visión provincial de desarrollo a largo plazo, en las potencialidades locales y las oportunidades globales de desarrollo.
4. Las estrategias de desarrollo territorial y los lineamientos para los planes de desarrollo urbano, a fin de garantizar una adecuada coordinación y articulación de acciones.
5. La política general de uso, explotación y ocupación sostenible del suelo, sobresuelo y subsuelo de la jurisdicción provincial.
6. El SINCEP para definir las categorías, rangos jerárquicos y roles de los centros poblados que conforman el territorio provincial, en el marco de lo dispuesto en el presente Reglamento.
7. La organización físico - espacial de las actividades económicas, sociales y político - administrativas.
8. La Propuesta de Movilidad Urbana y Rural en el ámbito provincial, considerando los Planes Viales Provinciales elaborados por PROVÍAS.
9. La infraestructura de servicios públicos y equipamiento económico productivo.
10. La identificación de las zonas con condiciones de protección ambiental, ecológica y áreas de riesgo para la seguridad física afectadas por fenómenos de origen natural o generado por el hombre, así como la determinación de las medidas especiales de protección, conservación, prevención y reducción de impactos negativos.
11. El Programa de Inversiones Urbanas y las oportunidades de negocios, para la atención de requerimientos para el desarrollo de los elementos constitutivos del territorio provincial.
12. Los mecanismos de gestión para el acondicionamiento territorial de las determinaciones adoptadas en el PAT.
13. Los mecanismos de seguimiento y evaluación de los resultados de la ejecución del PAT.

#### **Artículo 19.- Elaboración y consulta del PAT**

**19.1** La elaboración del PAT está a cargo del área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial respectiva, en

coordinación con las Municipalidades Distritales, el Gobierno Regional correspondiente, los sectores del Gobierno Nacional y la participación de la sociedad civil.

**19.2** El plazo para la consulta del PAT es de cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo al procedimiento siguiente:

1. La Municipalidad Provincial exhibe la propuesta del PAT en su local y en su página web, así como en los locales de las Municipalidades Distritales de su jurisdicción, durante treinta (30) días calendario.

2. Paralelamente, remite la citada propuesta al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS y al Gobierno Regional correspondiente, a fin que de considerarlo pertinente, emitan las opiniones técnicas sustentadas dentro del plazo establecido en el sub numeral precedente y dentro del marco de sus competencias. El MVCS, como ente rector en las materias de Urbanismo y Desarrollo Urbano, emite opinión técnica cuando lo considere necesario, a través de la DGPRVU, pronunciándose respecto a si la mencionada propuesta se enmarca en la política nacional y sectorial.

3. La Municipalidad Provincial, dentro del citado plazo de treinta (30) días calendario, realiza una Audiencia Pública sobre el contenido técnico de la propuesta del PAT, convocando principalmente a los representantes de los organismos involucrados del Gobierno Nacional, Regional y Distrital, así como a las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.

4. Las personas naturales o jurídicas de la jurisdicción provincial, formulan sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, técnicamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral.

5. El equipo técnico responsable de su elaboración, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral, evalúa, incluye o desestima, según corresponda, las observaciones, sugerencias y/o recomendaciones formuladas.

4. La propuesta final del PAT con su respectivo Informe Técnico Legal es propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza.

**19.3** Cuando el PAT comprende espacios geográficos de cuencas o litorales, se requiere la elaboración conjunta y aprobación de las Municipalidades Provinciales involucradas, según la jurisdicción territorial que le corresponda, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente artículo.

#### **Artículo 20.- Vigencia del PAT**

El horizonte de planeamiento del PAT es de largo plazo hasta veinte (20) años, con previsiones para el mediano plazo hasta diez (10) años y de corto plazo hasta dos (2) años; sin embargo, su vigencia concluye cuando se apruebe el PAT que lo actualiza.

#### **Artículo 21.- De las modificaciones**

La Municipalidad Provincial aprueba las modificaciones al PAT, de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 19.

#### **Artículo 22.- Régimen de excepción en las Provincias de Lima y Callao**

La Metrópoli Nacional conformada por la conurbación de la Provincia de Lima y de la Provincia Constitucional del Callao no requiere del PAT, sólo corresponde el Plan de Desarrollo Metropolitano, al cual se incorpora el contenido del PAT.

### **Artículo 23.- Estudios relacionados**

La Zonificación Ecológica y Económica - ZEE, entre otros estudios, contribuye a la formulación del PAT, no siendo un requisito indispensable para su aprobación, en concordancia con el artículo 22 de la Ley N° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país.

## **CAPÍTULO III**

### **PLANES DE DESARROLLO URBANO**

#### **SUB CAPÍTULO I**

### **PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO**

#### **Artículo 24.- Definición y alcance del PDM**

El PDM:

**24.1** Es el instrumento técnico - normativo que orienta y regula la gestión territorial y el desarrollo urbano sostenible de las áreas metropolitanas, conformadas por jurisdicciones distritales, cuyas circunscripciones son parte de una continuidad física, social y económica. Se elabora en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial Regional, las Políticas y Regulaciones Regionales y Nacionales y el SINCEP.

**24.2** Forma parte del Plan de Desarrollo Municipal Provincial Concertado, al que hace referencia la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y constituye su componente físico - espacial.

**24.3** Forma parte de los Planes Provinciales de Desarrollo Concertado y se constituye en su componente físico - espacial, cuando el Área Metropolitana involucre a más de una provincia.

#### **Artículo 25.- Ámbito de aplicación del PDM**

**25.1** El ámbito del PDM es la Metrópoli Nacional, así como las ciudades o conglomerados urbanos considerados Metrópolis Regionales en el presente Reglamento. Las Municipalidades Distritales de las áreas metropolitanas elaboran su correspondiente Plan de Desarrollo Urbano.

**25.2** En el caso que el PDM de un centro poblado dinamizador comprenda más de una jurisdicción provincial, se puede adoptar el mecanismo asociativo de la Mancomunidad Municipal, para la aprobación, gestión, seguimiento y evaluación de un solo PDM.

#### **Artículo 26.- Marco Normativo Aplicable al PDM**

La propuesta contenida en el PDM se enmarca en el Plan de Desarrollo Regional Concertado y demás instrumentos de desarrollo territorial nacional y regional.

#### **Artículo 27.- Contenido del PDM**

El PDM contiene lo siguiente:

1. El diagnóstico urbano del ámbito de intervención considerando sus interrelaciones físicas, sociales, económicas y políticas con su entorno inmediato y mediato.
2. El marco de referencia común que contribuya a fortalecer y mejorar la eficacia de las acciones territoriales y urbanas de los Gobiernos Locales que conforman el Área Metropolitana.
3. El modelo de desarrollo urbano del Área Metropolitana, que contiene la conformación físico - espacial del área urbana, los ejes de articulación y su funcionamiento general, elaborado en base a la visión provincial de desarrollo a largo plazo, veinte años (20 años), a las potencialidades locales y a las oportunidades globales de desarrollo.
4. Los lineamientos de política, estrategias, objetivos y metas del desarrollo urbano metropolitano.
5. La Estructuración Urbana del Área Metropolitana: Compuesta por la identificación de áreas homogéneas y por la clasificación de suelo, para orientar las áreas para actuaciones e intervenciones urbanísticas.
6. La propuesta de Movilidad Urbana del Área Metropolitana: Con énfasis en las soluciones multimodales y el transporte rápido masivo. Es aplicable la clasificación vial establecida en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE para las vías primarias: Expresas, Arteriales y Colectoras.
7. La propuesta de manejo ambiental y de medidas de prevención y reducción del riesgo del territorio metropolitano.
8. La delimitación de áreas para la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano, de Esquemas de Ordenamiento Urbano y/o Planes Específicos. Dicha delimitación de áreas puede comprender la jurisdicción de más de un distrito.
9. Criterios y directivas para identificar y establecer las zonas generadoras y receptoras de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - DAET, los límites máximos de estos derechos y las compensaciones entre zonas generadoras y receptoras, al interior de un mismo distrito o entre distritos; y el incentivo de bonificación de altura a la edificación sostenible.
10. Localización y dimensionamiento del sistema metropolitano de espacios públicos, equipamiento urbano e infraestructura urbana.
11. El Programa de Inversiones Urbanas Metropolitanas, proyectos y/o megaproyectos de acciones sectoriales.
12. Los mecanismos de gestión municipal entre los Gobiernos Locales distritales del Área Metropolitana.
13. Los mecanismos de seguimiento y evaluación de los resultados de la ejecución del PDM, en forma coordinada con los Gobiernos Locales distritales del Área Metropolitana.

## **Artículo 28.- Elaboración y consulta del PDM**

**28.1** La elaboración del PDM está a cargo del área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial respectiva, en coordinación con las Municipalidades Distritales, el Gobierno Regional correspondiente, los sectores del Gobierno Nacional y la participación de la sociedad civil.

**28.2** El plazo para la consulta del PDM es de cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo al procedimiento siguiente:

1. La Municipalidad Provincial exhibe la propuesta formulada del PDM en sus locales y en su página web, así como en los locales de las Municipalidades Distritales de su jurisdicción, durante treinta (30) días calendario.

2. Paralelamente, remite la citada propuesta al MVCS y al Gobierno Regional correspondiente, a fin que de considerarlo pertinente, emitan sus opiniones técnicas sustentadas dentro del plazo establecido en el sub numeral precedente y dentro del marco de sus competencias. El MVCS, como ente rector en las materias de Urbanismo y Desarrollo Urbano, emite opinión técnica cuando lo considere necesario, a través de la DGPRVU, pronunciándose respecto a si la mencionada propuesta se enmarca en la política nacional y sectorial.

3. La Municipalidad Provincial dentro del citado plazo de treinta (30) días calendario, realiza una Audiencia Pública respecto del contenido del PDM, convocando principalmente a los representantes de los organismos involucrados del Gobierno Nacional, Regional y Distrital, así como a las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.

4. Las personas naturales o jurídicas de las jurisdicciones distritales involucradas formulan sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, técnicamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral.

5. El equipo técnico responsable de su elaboración, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral, evalúa, incluye o desestima, según corresponda, las sugerencias y/o recomendaciones formuladas.

6. La propuesta final del PDM con su respectivo Informe Técnico Legal es propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza.

#### **Artículo 29.- Vigencia del PDM**

El horizonte de planeamiento del PDM es de largo plazo hasta veinte (20) años, con previsiones para el mediano plazo hasta diez (10) años y de corto plazo hasta dos (2) años; sin embargo, su vigencia concluye cuando se apruebe el PDM que lo actualiza.

#### **Artículo 30.- De las modificaciones**

**30.1** Para la aprobación de las modificaciones al PDM, es de aplicación lo previsto en el artículo 28 del presente Reglamento, en lo que corresponda.

**30.2** Las modificaciones al PDM son para:

1. Los trazos de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras.
2. Las áreas de reserva para equipamiento educativo, de salud o, de recreación de nivel metropolitano, a fin de suprimirlas, reducirlas o reubicarlas.
3. Reorientar las áreas urbanizables.
4. Incluir nuevas áreas urbanas.

#### **Artículo 31.- Acciones de Promoción y Control del cumplimiento del PDM**



**31.1** Las Municipalidades Provinciales y Distritales ejecutan las acciones de promoción y control dirigidas al cumplimiento del PDM.

**31.2** Las Municipalidades Distritales ejercen el control del cumplimiento del PDM dentro de su jurisdicción. Las Municipalidades Provinciales ejercen este control en el ámbito del Cercado y, en su ámbito provincial, sobre las vías y equipamiento de nivel metropolitano.

## **SUB CAPÍTULO II**

### **PLAN DE DESARROLLO URBANO**

#### **Artículo 32.- Definición y alcance del PDU**

El PDU:

**32.1** Es el instrumento técnico - normativo, que orienta el desarrollo urbano de las ciudades mayores, intermedias y menores, con arreglo a la categorización establecida en el SINCEP.

**32.2** Se elabora en concordancia con el PAT y/o el PDM, según corresponda y, con el SINCEP.

**32.3** Forma parte del Plan de Desarrollo Municipal Provincial y/o Distrital Concertado, según corresponda, al que hace referencia la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y constituye su componente físico - espacial.

#### **Artículo 33.- Ámbito de aplicación del PDU**

**33.1** El ámbito del PDU comprende los conglomerados urbanos y/o áreas urbanas cuya población es mayor de 5,000 habitantes, así como las ciudades capitales de provincia, y/o áreas delimitadas en el PDM.

**33.2** Cuando estas ciudades conformen conurbaciones o conglomerados urbanos, el PDU comprende la totalidad de las áreas involucradas, aun cuando éstas correspondan a más de una jurisdicción municipal. En este caso se puede adoptar el mecanismo asociativo de la Mancomunidad Municipal para la formulación, aprobación, gestión, seguimiento y evaluación del PDU.

#### **Artículo 34.- Marco Normativo Aplicable al PDU**

La propuesta contenida en el PDU se enmarca en el Plan de Desarrollo Regional Concertado y demás instrumentos de desarrollo territorial nacional y regional, incluyendo de ser el caso en el PDM de la jurisdicción a la que pertenece.

#### **Artículo 35.- Contenido del PDU**

El PDU contiene lo siguiente:

1. El diagnóstico urbano del ámbito de actuación y/o intervención, considerando sus interrelaciones físicas, sociales, económicas y políticas con su entorno inmediato y mediato.

2. El modelo de desarrollo urbano del ámbito de actuación y/o intervención del plan que contribuya a fortalecer y mejorar los niveles de eficacia de las acciones territoriales y urbanas de los Gobiernos Locales que la conforman. El modelo contiene la conformación físico - espacial del área urbana, los ejes de articulación y su funcionamiento general; elaborados en

base a la visión provincial y/o distrital de desarrollo a largo plazo (10 años), a las potencialidades locales y las oportunidades globales de desarrollo.

3. Los lineamientos de política y estrategias de desarrollo urbano.
4. La clasificación del suelo para orientar las intervenciones urbanísticas.
5. La zonificación de usos del suelo urbano y de su área circundante, así como su normativa. De ser necesario se precisa e identifican las zonas generadoras y receptoras de los DAET, así como sus límites máximos y las compensaciones entre zonas generadoras y receptoras, al interior de un mismo distrito o entre distritos, según sea el caso; y el incentivo de bonificación de altura a la edificación sostenible.
6. La propuesta de Movilidad Urbana y su normativa respectiva, con énfasis en las soluciones multimodales y el transporte rápido masivo; siendo aplicable la clasificación vial establecida en el RNE para las vías primarias: Expresas, Arteriales y Colectoras.
7. La sectorización urbana y la determinación del nivel de servicio, la localización y dimensionamiento de los equipamientos de educación, salud, seguridad, recreación, otros usos y otros servicios complementarios, acorde con los requerimientos actuales y futuros de la población y las normas sectoriales respectivas.
8. La proyección de la demanda de nuevas unidades de vivienda para determinar las áreas urbanizables y/o programas de densificación, de acuerdo a las condiciones y características existentes.
9. La delimitación de áreas que requieran de Planes Específicos.
10. Los requerimientos actuales y futuros de saneamiento, ambiental y de infraestructura de servicios básicos.
11. La propuesta de puesta en valor de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, la cual es materia de desarrollo mediante un Plan Específico correspondiente.
12. La identificación de medidas de prevención y reducción del riesgo, y recuperación y defensa del medio ambiente.
13. El Programa de Inversiones Urbanas y la identificación de las oportunidades de negocios, a fin de promover las inversiones y alcanzar el modelo de desarrollo urbano previsto en el PDU.
14. Los mecanismos de gestión urbana respecto de las determinaciones adoptadas en el PDU.
15. Los mecanismos de seguimiento y evaluación de los resultados de la ejecución del PDU.

### **Artículo 36.- Elaboración y consulta del PDU**

**36.1** La elaboración del PDU está a cargo del área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial, en coordinación con la Municipalidades Distritales involucradas, el Gobierno Regional correspondiente, los sectores del Gobierno Nacional, y la participación de la sociedad civil.

**36.2** Las Municipalidades Distritales pueden tomar iniciativa en la formulación del PDU y proponerlo mediante Acuerdo de Concejo, para su aprobación a la Municipalidad Provincial respectiva.

**36.3** El plazo para la consulta del PDU es de cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo al procedimiento siguiente:

1. La Municipalidad Provincial exhibe la propuesta del PDU en su local y en su página web, así como en los locales de las Municipalidades Distritales de su jurisdicción, durante treinta (30) días calendario.

2. Paralelamente, remite la citada propuesta al MVCS y al Gobierno Regional correspondiente, a fin que de considerarlo pertinente, emitan sus opiniones técnicas sustentadas dentro del plazo establecido en el sub numeral precedente y dentro del marco de sus competencias. El MVCS, como ente rector en las materias de Urbanismo y Desarrollo Urbano, emite opinión técnica cuando lo considere necesario, a través de la DGPRVU, pronunciándose respecto a si la mencionada propuesta se enmarca en la política nacional y sectorial.

3. La Municipalidad Provincial dentro del citado plazo de treinta (30) días calendario, realiza una Audiencia Pública sobre el contenido del PDU, convocando principalmente a los representantes de los organismos involucrados del Gobierno Nacional, Regional y Distrital, así como a las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.

4. Las personas naturales o jurídicas de las jurisdicciones distritales involucradas formulan sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral.

5. El equipo técnico responsable de la elaboración del PDU, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral, evalúa, incluye o desestima, según corresponda, las observaciones, sugerencias y/o recomendaciones formuladas.

6. La propuesta final del PDU con su respectivo Informe Técnico Legal es propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal Distrital, en los casos que la propuesta se haya formulado por la Municipalidad Distrital, o Provincial para su aprobación mediante Ordenanza.

**36.4** La Sociedad Civil participa en todo el proceso de acuerdo a los mecanismos señalados en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

### **Artículo 37.- Vigencia del PDU**

El horizonte de planeamiento del PDU es de largo plazo a diez (10) años, con previsiones para el mediano plazo a cinco (5) años y de corto plazo a dos (2) años; sin embargo, su vigencia concluye cuando se aprueba el PDU que lo actualiza. Asimismo, concluye su vigencia, cuando se aprueban los aspectos técnicos complementarios que lo modifican.

### **Artículo 38.- De las modificaciones**

**38.1** La Municipalidad Provincial aprueba las modificaciones al PDU, de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 36, según corresponda.

**38.2** Las modificaciones al PDU son para:

1. Los trazos de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras.

2. Las áreas de reserva para equipamiento educativo, de salud o de recreación, a fin de suprimir, reducir o reubicarlas.

3. Reorientar las áreas urbanizables.

4. Cambiar la Zonificación Comercial, Industrial, Pre Urbana, Recreación, Usos Especiales, Servicios Públicos Complementarios, Zona de Reglamentación Especial y Zona Monumental; o, para la modificación de Zona Residencial de Baja Densidad a Densidad Media o de Zona Residencial de Densidad Media a Residencial de Alta Densidad.

**38.3** No son modificaciones al PDU las siguientes:

1. Los cambios de parámetros urbanísticos o edificatorios de una zona Residencial sin modificar la densidad, o el cambio de zonificación de una zona Comercial a una Residencial compatible.

2. Las adecuaciones de trazo de los ejes de vías primarias producto de la morfología del suelo o del diseño de las Habilitaciones Urbanas, siempre que se mantenga la continuidad de las mismas.

### **Artículo 39.- Aspectos técnicos complementarios al PDU**

Las Municipalidades Distritales en el ámbito de su jurisdicción, mediante Ordenanza Distrital, aprueban los aspectos técnicos complementarios, los cuales se incorporan al PDU.

Los aspectos técnicos complementarios son los siguientes:

1. Los índices operacionales y los estándares de calidad.

2. Los retiros de las edificaciones.

3. La dotación de estacionamientos.

4. Las disposiciones relativas al ornato y mobiliario urbano.

### **Artículo 40.- Consulta de los aspectos técnicos complementarios al PDU**

La consulta de los aspectos técnicos del PDU, señalados en el artículo precedente, se realiza en el plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo al procedimiento siguiente:

1. La Municipalidad Distrital exhibe la propuesta técnica en su local y en su página web, durante treinta (30) días calendario.

2. Las personas naturales o jurídicas de la jurisdicción distrital formulan sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, técnicamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el sub numeral precedente.

3. El equipo técnico responsable de la elaboración de la propuesta técnica en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral, evalúa, incluye o desestima, de ser el caso, las observaciones, sugerencias y/o recomendaciones formuladas.

4. La propuesta final del PDU con el respectivo Informe Técnico Legal es propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal Distrital para su aprobación mediante Ordenanza.

5. La Ordenanza que aprueba la incorporación de los aspectos técnicos complementarios, es ratificada por la Municipalidad Provincial mediante Ordenanza.

#### **Artículo 41.- Acciones de Promoción y Control del cumplimiento del PDU**

**41.1** Las Municipalidades Provinciales y Distritales ejecutan las acciones de promoción y control dirigidas al cumplimiento del PDU.

**41.2** Las Municipalidades Distritales ejercen el control del cumplimiento del PDU dentro de su jurisdicción y las Municipalidades Provinciales ejercen este control en el ámbito del Cercado.

### **SUB CAPÍTULO III**

#### **ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO**

##### **Artículo 42.- Definición y alcance del EU**

EL EU:

**42.1** Es el instrumento técnico - normativo que sirve para promover y orientar el desarrollo urbano de las villas y/o centros poblados rurales de un subsistema, con arreglo a la categorización asignada en el SINCEP.

**42.2** Se elabora en concordancia con el PAT y/o el PDM, según corresponda y, con el SINCEP, estableciendo las condiciones básicas para el desarrollo, incluyendo las áreas urbanizables.

**42.3** Forma parte del Plan Distrital de Desarrollo Concertado, al que hace referencia la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y se constituye en su componente físico - espacial.

##### **Artículo 43.- Ámbito de Aplicación del EU**

El ámbito de aplicación del EU está constituido por todos los centros poblados urbanos y rurales hasta 5,000 habitantes.

##### **Artículo 44.- Marco Normativo Aplicable al EU**

Las propuestas contenidas en los EU se enmarcan en el Plan de Desarrollo Regional Concertado y demás instrumentos de desarrollo territorial nacional y regional, incluyendo en el PDM de la jurisdicción a la que pertenece, en caso corresponda.

##### **Artículo 45.- Contenido del EU**

El EU contiene lo siguiente:

1. El diagnóstico urbano del ámbito de actuación y/o intervención, considerando sus interrelaciones físicas, sociales, económicas y políticas con su entorno inmediato y mediato.

2. La clasificación del suelo para orientar las intervenciones urbanísticas.

3. El esquema de zonificación y vías primarias, incluyendo la localización y dimensionamiento del equipamiento de recreación, salud, educación y otros usos.

4. La clasificación vial establecida en el RNE para las vías primarias: Expresas, Arteriales y Colectoras, se aplica según corresponda.

5. Las medidas de prevención y reducción del riesgo; así como, para la recuperación, conservación y defensa de medio ambiente.

6. El Programa de Inversiones Urbanas e identificación de oportunidades de negocios.

#### **Artículo 46.- Elaboración y consulta del EU**

46.1 La elaboración del EU está a cargo del área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial, en coordinación con las Municipalidades Distritales involucradas, el Gobierno Regional correspondiente, el MVCS y la participación de la Sociedad Civil.

46.2 Las Municipalidades Distritales pueden tomar la iniciativa en la formulación del EU y proponerlo mediante Acuerdo de Concejo, para su aprobación a su respectiva Municipalidad Provincial.

46.3 El plazo de consulta del EU es de cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo al procedimiento siguiente:

1. La Municipalidad Distrital exhibe la propuesta del EU en su local y en su página web, durante treinta (30) días calendario.

2. Paralelamente, remite la citada propuesta al MVCS, al Gobierno Regional al que pertenece el distrito y/o a la Municipalidad Provincial, si fuera el caso, a fin que, de considerarlo pertinente, emitan sus opiniones técnicas sustentadas dentro del plazo establecido en el sub numeral precedente y dentro del marco de sus competencias. El MVCS, como ente rector en las materias de Urbanismo y Desarrollo Urbano, emite opinión técnica cuando lo considere necesario, a través de la DGPRVU, pronunciándose respecto a si la citada propuesta se enmarca en la política nacional y sectorial.

3. La Municipalidad Distrital dentro del citado plazo de treinta (30) días calendario, realiza una Audiencia Pública sobre el contenido del EU, convocando principalmente a los representantes de los organismos involucrados del Gobierno Nacional, Regional y Distrital, así como a los representantes de las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.

4. Las personas naturales o jurídicas de las jurisdicciones distritales involucradas formulan sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral.

5. El equipo técnico responsable de la elaboración del EU, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral, evalúa, incluye o desestima, según corresponda, las observaciones, sugerencias y/o recomendaciones formuladas.

6. La propuesta final del EU y el Informe Técnico Legal es propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal Distrital. Mediante Acuerdo de Concejo Distrital el EU es elevado a la Municipalidad Provincial correspondiente para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

#### **Artículo 47.- Vigencia del EU**

El horizonte de planeamiento del EU es de largo plazo a diez (10) años, con previsiones para el mediano plazo a cinco (5) años y de corto plazo a dos (2) años; sin embargo, su vigencia concluye cuando se apruebe el EU que lo actualiza.

#### **Artículo 48.- De las modificaciones**

La Municipalidad Provincial aprueba las modificaciones al EU, de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 46 del presente Reglamento, en lo que corresponda.

#### **Artículo 49.- Acciones de Promoción y Control del cumplimiento del EU**

49.1 Las Municipalidades Provinciales y Distritales ejecutan las acciones de promoción y control dirigidas al cumplimiento del EU.

49.2 Las Municipalidades Distritales ejercen el control del cumplimiento del EU dentro de su jurisdicción.

### **SUB CAPÍTULO IV**

#### **PLAN ESPECÍFICO**

##### **Artículo 50.- Definición y alcance del PE**

El PE, es el instrumento técnico - normativo orientado a complementar la planificación urbana de las localidades, facilitando la actuación o intervención urbanística en un sector de un área urbana y urbanizable en el PDU, cuyas dimensiones y condiciones ameritan un tratamiento integral especial.

##### **Artículo 51.- Ámbito de Aplicación del PE**

El ámbito del PE es un sector urbano que cumple, por lo menos con alguna de las características siguientes:

1. Calificar como Centros Históricos o Zonas Monumentales, o zonas de valor paisajístico de interés turístico o de conservación. En el caso de los Centros Históricos el PE se denomina Plan Maestro de Centro Histórico.
2. Constituir espacios de recuperación, de protección o de conservación de áreas naturales, zonas urbanas con niveles de riesgo medio o alto.
3. Constituir espacios cuyo mejor uso y optimización pueden generar posibilidades de renta a los propietarios e inversionistas, lo cual facilita mayores y mejores procesos de desarrollo urbanístico de las áreas urbanas y urbanizables.

##### **Artículo 52.- Contenido del PE**

El PE contiene lo siguiente:

1. La delimitación y características del sector urbano.
2. Los objetivos respecto a la optimización del uso del suelo y de la propiedad predial; y, la dotación, ampliación o mejoramiento de los espacios y servicios públicos y la calidad del entorno.
3. El tipo de intervención urbana a desarrollar: Habilitación urbana, Renovación Urbana o Reurbanización.

4. Los programas y proyectos urbanísticos a ejecutar.
5. La propuesta de zonificación y vías.
6. Las etapas de desarrollo del Plan, programas de ejecución y de financiamiento.
7. El trazado general y características del espacio público y de las vías.
8. La ubicación de equipamientos urbanos (educación, salud, recreación).

#### **Artículo 53.- El Plan Maestro de Centros Históricos**

El Plan Maestro de Centros Históricos:

53.1 Es una modalidad del PE que orienta la gestión, los usos del suelo, las acciones, intervenciones, el control, los programas, los proyectos, las intervenciones públicas y privadas en el ámbito territorial de un Centro Histórico, facilitando un tratamiento urbanístico integral especial.

53.2 Es un componente de la gestión municipal diseñado con la finalidad de obtener mejores niveles de calidad física, social y económica de los habitantes de un Centro Histórico y su zona de influencia; y como medio de concertación de las actividades de las diferentes áreas municipales.

53.3 Comprende la totalidad del área que conforma el Centro Histórico, aun cuando involucre a más de una jurisdicción municipal.

#### **Artículo 54.- Personas naturales o jurídicas facultadas para proponer el PE**

Las personas naturales o jurídicas de derecho privado o público pueden proponer a la Municipalidad Provincial, el PE para su aprobación respecto de las áreas no comprendidas en el PDU y en las que se plantea desarrollar Unidades de Gestión Urbanística - UGU.

#### **Artículo 55.- Elaboración y consulta del PE**

55.1 Las Municipalidades Provinciales elaboran y aprueban los PE, en las áreas identificadas y delimitadas en los PDU.

55.2 La elaboración del PE está a cargo del área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial, en coordinación con la Municipalidad Distrital involucrada.

55.3 Las Municipalidades Distritales pueden tomar la iniciativa en la elaboración del PE y proponerlo mediante Acuerdo de Concejo, para la aprobación de la Municipalidad Provincial correspondiente.

55.4 En las áreas no comprendidas en el PDU, la presentación del PE corresponde al administrado titular interesado en ejecutarlo dentro de una UGU, conforme al contenido señalado en el artículo 52 del presente Reglamento, a fin que sea evaluado por el área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial.

55.5 El plazo para la consulta del PE es de cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo al procedimiento siguiente:



1. La Municipalidad Provincial exhibe la propuesta del PE en su local y en su página web, así como en los locales de las Municipalidades Distritales de su jurisdicción, durante treinta (30) días calendario.

2. La Municipalidad Provincial dentro del citado plazo de treinta (30) días calendario, realiza exposiciones técnicas del contenido del PE, convocando a las Municipalidades Distritales involucradas y a los propietarios de los inmuebles localizados dentro del área delimitada en el PE; los que formulan sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral.

3. El equipo técnico responsable de la elaboración del PE, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral, evalúa, incluye o desestima, de ser el caso, las observaciones, sugerencias y/o recomendaciones formuladas.

4. La propuesta final del PE y el Informe Técnico Legal es propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal Provincial correspondiente, para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

#### **Artículo 56.- De las modificaciones**

La modificación o actualización del PDU, incorpora los PE existentes, haciendo mención expresa a su correspondiente Ordenanza.

#### **Artículo 57.- Vigencia del PE**

Su horizonte de planeamiento es de largo plazo a diez (10) años, con previsiones para el mediano plazo a cinco (5) años y de corto plazo a dos (2) años; sin embargo, la vigencia del PE concluye cuando se apruebe el PE que lo actualiza.

### **SUB CAPITULO V**

#### **PLANEAMIENTO INTEGRAL**

##### **Artículo 58.- Definición de Planeamiento Integral**

El Planeamiento Integral - PI, es un instrumento técnico - normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o de Zonificación.

##### **Artículo 59.- Ámbito de aplicación del PI**

El PI se aplica a los predios rústicos comprendidos en el PDU, el EU y/o la Zonificación con fines de habilitación urbana cuando:

1. El área por habilitar se desarrolla por etapas; o,
2. El área por habilitar no colinda con zonas habilitadas; o,
3. Se realiza la independización o la parcelación de un predio rústico.

##### **Artículo 60.- Contenido y consulta del PI de un predio rústico contenido en el PDU**

60.1 El PI del predio rústico comprendido en el PDU contiene la red de vías primarias y locales; los usos de la totalidad de la parcela; y, la propuesta de integración a la trama urbana más cercana.

60.2 El ámbito de intervención del PI puede comprender a más de una parcela rústica siempre que pertenezcan al mismo propietario y sean colindantes. Si el ámbito de intervención comprende a más de una parcela rústica con distintos propietarios, el PI requiere la aplicación del mecanismo de Reajuste de Suelos.

60.3 El administrado titular interesado presenta a la Municipalidad Distrital correspondiente, el PI adjuntando lo señalado en el numeral 60.1 del presente artículo, a fin que sea evaluado y aprobado.

#### **Artículo 61.- Contenido y forma de aprobación del PI de predio rústico no contenido en el PDU**

61.1 El PI del predio rústico no comprendido en el PDU, el EU o localizado en un centro poblado que carezca de PDU, de EU o de Zonificación contiene, además de lo señalado en el numeral 60.1 del artículo 60 del presente Reglamento, la Zonificación y la reglamentación respectiva.

61.2 El ámbito de intervención del PI puede comprender a más de una parcela rústica del mismo propietario.

61.3 La propuesta final del PI con el respectivo Informe Técnico Legal es presentada por la Gerencia Municipal competente al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza, siguiendo el procedimiento establecido en el numeral 55.5 del artículo 55 del presente Reglamento, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

61.4 Cuando el PDU se aprueba con posterioridad al PI, éste debe ser incorporado en el primero haciendo mención expresa a su correspondiente Ordenanza.

#### **Artículo 62.- Vigencia del PI**

Su horizonte de planeamiento es de largo plazo a diez (10) años; sin embargo, la vigencia del PI concluye cuando se aprueba el PI o el PDU o el EU que lo actualiza.

### **CAPÍTULO IV**

#### **MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE EN LA PLANIFICACIÓN URBANA**

##### **Artículo 63.- Definición de Movilidad Urbana Sostenible**

La Movilidad Urbana Sostenible:

63.1 Es el conjunto de estrategias y medidas planificadas destinadas a recuperar la calidad del espacio urbano y mejorar el desplazamiento de personas y mercancías (logística urbana), favoreciendo los modelos de transporte que menos recursos naturales consumen y menos costos ambientales provocan.

63.2 Se realiza mediante intervenciones urbanas eficaces que están destinadas a reorganizar los accesos a los centros poblados urbanos, favoreciendo la circulación vehicular y peatonal, mejorando las señalizaciones e incrementando los niveles de seguridad vial, minimizando los efectos negativos sobre el entorno y la calidad de vida de los ciudadanos.

##### **Artículo 64.- Planes de Movilidad Urbana Sostenible**

Son instrumentos técnico normativos que sirven para la elaboración de los sistemas de movilidad multimodal, a fin de mejorar la interconexión de los centros urbanos, cuando se presentan procesos de crecimiento socio - económico y dinámicos considerables de movilidad de personas y mercancías.

Su formulación es participativa y concertada con la sociedad civil y aprobada por la Municipalidad Provincial de su jurisdicción.

## **CAPÍTULO V**

### **LA GESTIÓN DEL RIESGOS DE DESASTRES EN LA PLANIFICACIÓN URBANA**

#### **Artículo 65.- Incorporación del análisis del riesgo en los Planes Urbanos**

En los procesos de formulación del PDU, el PDM y/o el EU, en forma complementaria a las normas vigentes en materia de Defensa Civil y con arreglo a la Ley N° 29664, Ley que Crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres - SINAGERD; se debe incorporar el análisis de estimación de riesgos con el objetivo de reducirlos.

#### **Artículo 66.- Riesgo como variable de análisis**

El riesgo se constituye en una de las variables de análisis para establecer:

1. Las directrices y parámetros para la clasificación del suelo y la zonificación.
2. Los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes y estrategias para la transformación de estas zonas de alto riesgo, evitando su nueva ocupación.
3. Identificación de sectores críticos para la actuación y/o intervención para determinar las medidas estructurales y no estructurales a ejecutarse a corto, mediano y largo plazo.
4. Normas especiales o pautas técnicas para la reducción de la vulnerabilidad.

#### **Artículo 67.- Método de análisis de riesgo**

El método utilizado para el análisis de riesgo comprende las siguientes actividades:

1. Identificación y evaluación de los peligros.
2. Análisis de la vulnerabilidad.
3. Análisis de riesgo.

#### **Artículo 68.- Proceso de análisis de riesgos**

El proceso de análisis de riesgo es el siguiente:

1. Identificación y evaluación de los peligros: Identificar y localizar las probables ocurrencias de un fenómeno de origen natural o generado por la actividad humana que pueda provocar daños y pérdidas en un determinado contexto social, temporal y físico - espacial.
2. Clasificación de peligros: Efectuada la identificación de los peligros, éstos se clasifican según su origen, frecuencia, intensidad y ocurrencia de peligros múltiples.

Según su origen, los peligros se clasifican en:

a) Peligros naturales: Son aquellos generados por los fenómenos de formación y transformación continua del planeta, sobre los cuales el ser humano no puede actuar ni en su ocurrencia ni en su magnitud. Se subdividen en geológicos, meteorológicos u oceanográficos.

b) Peligros inducidos por la actividad humana: Son aquellos generados por la interacción del hombre con la naturaleza en el desarrollo de sus actividades, tanto por los procesos insostenibles de uso y ocupación del territorio como por los accidentes tecnológicos, industriales o químicos, así como por los problemas de contaminación o degradación ambiental.

3. Mapa de identificación de peligros: Se elabora detallando su localización e identificando las medidas estructurales y no estructurales para prevenir y mitigar el peligro identificado.

4. Análisis de vulnerabilidad: Se evalúa la susceptibilidad de la población, de la estructura física del centro poblado o de las actividades socio económicas frente a las amenazas o peligros que los afectan, así como la resiliencia después de la afectación o el daño. El mapa de vulnerabilidad se elabora sobre la base del análisis efectuado, clasificando los niveles de susceptibilidad e identificando las medidas estructurales y no estructurales para reducir los niveles de vulnerabilidad.

Comprende los siguientes tipos:

a) La vulnerabilidad física: Relacionada con la capacidad que tiene la estructura para soportar los impactos en el momento de la ocurrencia del peligro, es decir, la forma con la cual responde ante los desplazamientos y los esfuerzos producidos por las fuerzas inerciales durante toda la vida útil de la edificación.

b) La vulnerabilidad social: Consiste en la incapacidad de una comunidad para adaptarse a los efectos de un determinado cambio extremo, repentino o gradual en su medio físico. Abarca dimensiones demográficas, culturales, sociales y políticas.

c) La vulnerabilidad ambiental: Mide el grado de resistencia del medio natural que sirve de sustento para la vida de la población de los centros poblados ante la ocurrencia de una amenaza o peligro.

d) La vulnerabilidad económica: Es la fragilidad del sistema económico local para ejecutar acciones preventivas que aseguren la calidad de la infraestructura pública y privada, lo que luego de un desastre se traduce en la reducción de los activos físicos, financieros y naturales.

5. Análisis de Riesgo: Define la magnitud de las pérdidas directas, en todo el ámbito de actuación y/o intervención del PDU, el PDM y/o el EU para programar las medidas de prevención y mitigación con la finalidad de disminuir el impacto del peligro, el riesgo, es una función comprendida por el peligro y la vulnerabilidad.

#### **Artículo 69.- Asignación de fondos para prevención de desastres**

Los Gobiernos Locales, de acuerdo con sus posibilidades y/o límites presupuestados para estos fines, asignan fondos para aumentar la capacidad de sobreponerse a la ocurrencia de desastres de alto impacto.

Los citados fondos pueden aplicarse a dos modalidades:

1. Fondos con posibilidad de financiar acciones de prevención y mitigación de riesgos; y,

2. Fondos orientados a la atención de las emergencias, la rehabilitación y/o la reconstrucción.

## **CAPÍTULO VI**

### **PROGRAMA DE INVERSIONES URBANAS**

#### **Artículo 70.- Definición del Programa de Inversiones Urbanas**

El Programa de Inversiones Urbanas es el instrumento de gestión económico - financiera que permite promover las inversiones públicas y privadas, para alcanzar los objetivos definidos en el PAT, en el PDM, en el PDU y/o en el EU.

#### **Artículo 71.- Composición del Programa de Inversiones Urbanas**

71.1 El Programa de Inversiones Urbanas está compuesto por el listado de acciones (proyectos y actividades) prioritarias y estratégicas de inversión, en el ámbito de actuación y/o intervención del PAT, del PDM, del PDU o del EU, y comprende:

1. El Programa Priorizado de Inversiones: Que constituye una lista corta de acciones para su ejecución en el corto plazo, altamente prioritarios para el desarrollo económico y social de la ciudad o centro poblado, identificando la unidad formuladora responsable del Proyecto de Inversión Pública.

2. El Banco de Proyectos de mediano y largo plazo: Que comprende una lista de acciones complementarias pero prioritarias para el desarrollo económico y social de la ciudad o centro poblado. Esta lista está ingresada en los registros de la Oficina de Programación de Inversiones del Gobierno Local correspondiente o la unidad orgánica equivalente.

71.2 Asimismo, el Programa de Inversiones Urbanas contiene:

1. Los montos de inversión de cada una de las acciones programadas.
2. La fuente de financiamiento de cada acción.
3. Las entidades públicas y/o privadas responsables de cada una de las acciones.
4. Fichas de cada proyecto que contengan su descripción técnica - económica.

#### **Artículo 72.- Obligación de incorporar los Programas de Inversión Urbana en instrumentos de gestión**

72.1 Las acciones del Programa de Inversiones Urbanas contenidas en el PAT, el PDM, el PDU o el EU son incorporados obligatoria y progresivamente en el Plan Operativo Anual, en el Presupuesto Participativo, en el Plan Operativo Institucional y en el Presupuesto Anual Inicial de Apertura de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Provinciales y/o Distritales, según corresponda.

72.2 Los proyectos del Programa de Inversiones Urbanas son gestionados por la Oficina de Programación de Inversiones de los Gobiernos Locales, o la unidad orgánica equivalente, en el marco del Sistema Nacional de Inversión Pública.

## **CAPÍTULO VII**

### **OBSERVATORIO URBANO NACIONAL**

### **Artículo 73.- Definición**

El Observatorio Urbano Nacional es el instrumento de gestión que se encarga de generar, recolectar, seleccionar, manejar y aplicar indicadores, estadísticas y datos geo -espaciales para medir y garantizar el seguimiento a las condiciones urbanas variables de la ciudad.

### **Artículo 74.- Objetivo**

El Observatorio Urbano Nacional tiene como objetivo principal coadyuvar a las acciones de asistencia técnica, de desarrollo de capacidades, identificar temas prioritarios a través de la investigación y procesos consultivos. Además, tiene el principal compromiso de elaborar y analizar periódicamente los indicadores generales, socio - económicos, de vivienda, servicios urbanos, ambientales, gestión local y transporte, así como otros indicadores adicionales que correspondan a las necesidades y requerimientos que exige la dinámica actual de los centros poblados.

### **Artículo 75.- Entidades responsables del Observatorio Urbano Nacional**

El Observatorio Urbano Nacional está a cargo del MVCS, a través de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano y la asistencia técnica y coordinación de la Oficina General de Estadística e Informática, con la participación de los Gobiernos Locales y Regionales.

### **Artículo 76.- Obligatoriedad de incorporación de planes en el Observatorio Urbano Nacional**

El PAT, el PDM, el PDU, el EU, los PE y los PI, así como las Ordenanzas que los aprueban son incorporados en el Observatorio Urbano Nacional.

### **Artículo 77.- Implementación de observatorios urbanos locales**

Los Gobiernos Locales implementan los Observatorios Urbanos Locales para la evaluación y monitoreo del PAT, del PDM, del PDU y del EU, sobre la base de los indicadores de evaluación y seguimiento, definidos en los respectivos planes.

## **CAPÍTULO VIII**

### **COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA EL ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y EL DESARROLLO URBANO**

#### **Artículo 78.- Encargados de la coordinación, asistencia técnica y capacitación**

El MVCS coordina con los Gobiernos Locales, los Gobiernos Regionales y otras entidades públicas e instituciones privadas vinculadas con el acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, brindándoles asesoría, asistencia técnica y capacitación en estos temas, así como en la elaboración, implementación y ejecución de los instrumentos a que se refiere el presente Reglamento.

#### **Artículo 79.- Suscripción de Convenios de cooperación interinstitucional entre el MVCS y otras entidades**

Los Gobiernos Locales, Gobiernos Regionales y otras entidades públicas e instituciones privadas vinculadas con el acondicionamiento territorial y desarrollo urbano pueden proponer al MVCS, la celebración de Convenios de Cooperación Interinstitucional destinados a:

1. Recibir capacitación y propuestas técnicas, en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano adecuadas a sus necesidades y a las funciones que realizan en el ámbito de su competencia.

2. Aplicar la metodología adecuada para la preparación, armonización y/o actualización de los instrumentos a que se refiere el presente Reglamento.

3. Poner en práctica procedimientos que permitan incorporar las políticas y criterios técnicos sectoriales de urbanismo, desarrollo urbano y de acondicionamiento territorial en la elaboración, implementación y ejecución de los instrumentos de gestión urbana y territorial.

#### **Artículo 80.- Suscripción de Convenios de Cooperación Interinstitucional entre Gobiernos Locales y otras entidades públicas e instituciones privadas**

Los Gobiernos Locales pueden promover y suscribir Convenios de Cooperación Interinstitucional con universidades, colegios profesionales, organizaciones no gubernamentales y otras entidades públicas o instituciones privadas de cada localidad que tengan como propósito promover el cumplimiento de sus obligaciones en materia de desarrollo urbano y acondicionamiento territorial.

### **CAPÍTULO IX**

#### **IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES**

##### **Artículo 81.- Inclusión del PAT y del PDU en el Presupuesto Institucional de Apertura del Gobierno Local.**

El Plan Estratégico Institucional, el Plan Operativo Institucional y el Presupuesto Institucional de Apertura del Gobierno Local se formulan, aprueban y ejecutan incluyendo los proyectos del Programa de Inversiones Urbanas del PAT y del PDU.

### **TÍTULO IV**

#### **COMPONENTE FÍSICO - ESPACIAL DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

##### **CAPÍTULO I**

#### **CONFORMACIÓN HORIZONTAL DEL COMPONENTE FÍSICO ESPACIAL**

##### **Artículo 82.- Conformación horizontal del componente físico - espacial**

La conformación horizontal del componente físico - espacial, para efectos de la planificación urbana es la siguiente:

82.1 Área Urbana: Área ubicada dentro de una jurisdicción municipal destinada a usos urbanos. Está constituida por áreas ocupadas, con asignación de usos, actividades, con dotación de servicios o instalaciones urbanas; así como, por áreas ocupadas con un proceso de urbanización incompleto.

El área urbana comprende, asimismo:

1. Islas Rústicas: Tierras sin ocupación ni habilitación urbana, con una extensión no mayor a dos (02) hectáreas y que están rodeadas en todos sus frentes por tierras habilitadas u ocupadas como urbanas.

2. Terrenos en medio acuático: Comprende las islas, los terrenos ganados al mar, a los ríos, lagos, lagunas y otros cursos o embalses de agua, ya sea por causas naturales o por obras artificiales.

82.1.1 De acuerdo a las medidas de prevención y reducción de riesgos, el área urbana se clasifica en:

1. Área urbana apta para su consolidación mediante la densificación.
2. Área urbana con restricciones para su consolidación por presentar niveles de riesgo muy alto y que por la naturaleza de su ocupación (consolidado) está sujeta a calificación como Zona de Reglamentación Especial.
3. Área urbana en situación de alto riesgo no mitigable, sujeta a calificación como Zona de Reglamentación Especial para fines de desocupación progresiva.

82.2 Área Urbanizable: Área constituida por el territorio declarado apto para la expansión urbana de la ciudad.

Se sub clasifica en:

1. Área Urbanizable Inmediata: Conjunto de áreas factibles a ser urbanizadas en el corto plazo y ser anexadas al área urbana. Cuenta con factibilidad de servicios de agua, alcantarillado, electrificación, transporte y vías de comunicación, que están calificadas como suelo urbanizable. Pueden estar contiguas o separadas del Área Urbana.
2. Área Urbanizable de Reserva: Áreas con condiciones de ser urbanizadas en el mediano y largo plazo, delimitándose como áreas de reserva para el crecimiento urbano. Pueden estar contiguas o separadas del Área Urbana. Estas áreas tienen que contar con factibilidad de servicios de agua, alcantarillado, electrificación y vías de comunicación para el transporte, seguridad y prevención de riesgos, para su respectivo horizonte temporal de ocupación.

82.3 Área No Urbanizable: Tierras declaradas como no aptas para urbanizar, debiendo estar sujetas a un tratamiento especial y de protección. Pueden tener las siguientes condiciones:

1. Ubicada en zona no ocupada por edificaciones, considerada de alto riesgo no mitigable.
2. Ubicada en área de reserva natural o área protegida.
3. Ubicada en yacimientos arqueológicos o paleontológicos.
4. Ubicada en zona que tiene recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, lagos y ríos.
5. Se encuentra dentro de un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana de acuerdo al PAT y de escala superior o planes y/o normativa sectorial pertinente, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales y agrícolas.
6. Considerada como incompatible con el modelo de desarrollo territorial y/o urbano adoptado, o sujeto a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
7. Ubicada con actividades agrícolas, ganaderas, forestales y actividades análogas.

### **Artículo 83.- Determinación del ámbito físico espacial para el PDM, el PDU y el EU**

83.1 La determinación del ámbito físico espacial, con fines de actuación y/o intervención urbanística en el PDM, el PDU y el EU, considera lo siguiente:



1. Las áreas urbanas del centro poblado, constituida por las áreas consolidadas y/o por los núcleos urbanos que conforman el conglomerado urbano, según corresponda;
2. Las áreas urbanizables requeridas para la expansión del conglomerado urbano a largo plazo; y,
3. El ámbito de influencia geo - económica inmediata, que incluye las áreas no urbanizables, es decir áreas rurales y áreas de protección del entorno.

83.2 En el caso que el ámbito físico espacial con fines de actuación y/o intervención urbanística colinde con el espacio del dominio marítimo, es decir el Área de Playa o el Área Acuática, la formulación del PDM, del PDU y del EU debe contener dichas áreas y su aprobación se realiza con arreglo a los ámbitos jurisdiccionales definidos por la Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido y, al Decreto Legislativo N° 1147, Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas en las competencias de la Autoridad Marítima Nacional - Dirección General de Capitanías y Guardacostas.

83.3 El uso y la ocupación del medio acuático, así como las licencias para la construcción y supervisión de instalaciones acuáticas es autorizado por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, para lo cual los Gobiernos Locales coordinan con dicha autoridad la formulación, aprobación y aplicación del PAT, PDU y EU, a fin de articular de manera sostenible la organización de dichos espacios físicos.

#### **Artículo 84.- Funciones de la conformación físico - espacial**

Para fines de ordenar el uso y ocupación sostenible del suelo, con visión a largo plazo, en el PDM, el PDU y el EU se establece la conformación físico espacial del área urbana para la actuación y/o intervención de estos instrumentos, cuyas funciones son:

1. Promover el uso intensivo del suelo consolidado o en proceso de consolidación y controlar la ocupación de las áreas urbanizables, según sus potencialidades.
2. Planificar y programar los procesos de ocupación de las áreas urbanizables de manera temprana (en el corto plazo).
3. Proteger las áreas rurales de potencial productivo y que se encuentran en el borde de los centros poblados.
4. Orientar el crecimiento de las ciudades y los centros poblados.

#### **Artículo 85.- Restricción de la ocupación del área no urbanizable**

Cualquier intento de ocupación para usos urbanos del Área No Urbanizable es controlado y reprimido mediante los mecanismos establecidos en la normatividad vigente sobre la materia. Asimismo, las ocupaciones en Área No Urbanizable no son materia de reconocimiento, ni de saneamiento físico - legal; y, no pueden acceder a los servicios públicos y equipamiento urbano básico.

## **CAPÍTULO II**

### **CONFORMACIÓN VERTICAL DEL COMPONENTE FISICO ESPACIAL**

#### **Artículo 86.- Conformación vertical del componente físico - espacial**

La conformación vertical del componente físico - espacial, para efectos de la planificación urbana es la siguiente:

86.1 Suelo urbano: Superficie de la tierra en área urbana, que sirve como plataforma para las actividades humanas en la que construyen edificaciones, infraestructura, viviendas, equipamiento urbano, industrias, vías de comunicación. Delimita áreas de recreación, de protección ambiental, de explotación agraria, de seguridad física ante desastres, entre otros.

86.2 Subsuelo urbano: Parte sólida inferior del suelo que se prolonga de manera imaginaria, proyectando los planos laterales de la superficie, con las limitaciones legales correspondientes.

86.3 Sobresuelo urbano: Porción de área que se proyecta encima del suelo, para el crecimiento vertical de la edificación con la finalidad urbanística de un mejor aprovechamiento del suelo y con las limitaciones legales correspondientes.

#### **Artículo 87.- Derecho de propiedad del suelo, subsuelo y sobresuelo urbano con fines urbanísticos**

87.1 La propiedad del suelo se extiende al subsuelo urbano y al sobresuelo urbano, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho y con las limitaciones legales correspondientes.

87.2 La propiedad del subsuelo urbano no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.

87.3 El uso del subsuelo urbano, con fines de planificación urbana, está condicionado a los resultados de la evaluación de riesgos, a la Certificación de Inexistencia de Restos Arqueológicos - CIRA y a la no afectación de acuíferos.

87.4 El subsuelo urbano o el sobresuelo urbano pueden pertenecer, total o parcialmente, a un propietario distinto al dueño del suelo.

87.5 El derecho de uso del subsuelo y del sobresuelo, está condicionado, con fines de planificación urbana, por la demanda de infraestructura de servicios públicos y de movilidad urbana.

#### **Artículo 88.- Limitaciones legales al uso del suelo, subsuelo y sobresuelo urbano**

Son limitaciones legales al uso del suelo, subsuelo y sobresuelo urbano las siguientes:

1. Las normas de zonificación, de habilitación urbana y de edificación.
2. Las normas que regulan los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.
3. Las demás que se establezcan por leyes especiales.

### **TÍTULO V**

#### **LOS INSTRUMENTOS TÉCNICO - LEGALES PARA LAS ACTUACIONES E INTERVENCIONES URBANÍSTICAS**

##### **CAPÍTULO I**

##### **ACTUACIONES E INTERVENCIONES URBANÍSTICAS**

## **Artículo 89.- Actuaciones e Intervenciones urbanísticas**

89.1 Actuaciones urbanísticas: Decisiones técnico - legales y administrativas adoptadas por las autoridades municipales competentes con relación a la organización del espacio físico y uso del suelo, tales como, clasificación del suelo, zonificación, otorgamiento de Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación, Recepción de Obras, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, entre otras.

89.2 Intervenciones urbanísticas: Acciones encaminadas a diseñar y ejecutar proyectos y obras de urbanización y/o edificación, públicas y/o privadas en las áreas urbanas.

## **Artículo 90.- Lineamientos Generales para las actuaciones e intervenciones en áreas urbanas**

Los lineamientos generales para las actuaciones e intervenciones en áreas urbanas son los siguientes:

1. Desarrollar propuestas de expansión urbana que conjuguen usos en suelos urbanos y urbanizables, con la mejora y recuperación de suelos urbanizados no consolidados, subutilizados y/o en proceso de regresión y degradación progresiva.

2. Promover y/o fomentar, de manera especial, la disponibilidad de suelo y subsuelo urbanos, adecuados y suficientes, para uso residencial, favoreciendo la producción de vivienda; y para uso productivo, promoviendo la inserción de actividades económicas compatibles con otros usos dentro del tejido urbano existente, como la instalación en parques de negocios, clúster o similares en nuevos tejidos urbanos.

3. Proteger el suelo, cualquiera sea su clase, de ocupaciones informales e ilegales, mediante la aplicación de medidas preventivas y/o punitivas de conformidad con la normativa sobre la materia.

4. Participar en el incremento del valor del suelo urbano generado por la actuación del Estado, en beneficio de la comunidad.

5. Promover y fomentar la participación privada, empresarial y social, en el ordenamiento, ocupación, transformación, consolidación y protección del área urbana, así como en la generación de nuevo suelo urbano y la recuperación de suelos urbanizados, subutilizados y/o deteriorados.

## **Artículo 91.- Actuaciones e intervenciones urbanísticas en medio acuático**

Las actuaciones e intervenciones urbanísticas en medio acuático se realizan en las islas o en los terrenos ganados al mar, a los ríos, a los lagos, a las lagunas por causas naturales o por obras artificiales y otros cursos o embalses de agua, con arreglo a las competencias jurisdiccionales según la normativa de la materia.

## **CAPÍTULO II**

### **INSTRUMENTOS TÉCNICO - LEGALES URBANÍSTICOS**

#### **Artículo 92.- Derecho de Edificación**

Es la facultad de disponer sobre las potencialidades edificatorias, generadas por la zonificación asignada a un predio a través de los parámetros urbanísticos y edificatorios.

#### **Artículo 93.- Derecho de Superficie Urbanística**

Es el derecho que confiere a su titular la facultad de edificar en terreno ajeno con fines urbanísticos, permitiendo al superficiario tener temporalmente una edificación en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. Su constitución se rige por la normativa de la materia.-

#### **Artículo 94.- Servidumbre Urbanística**

Es un derecho real que concede a su titular, el derecho de usar un predio ajeno o de impedir que su propietario ejercite determinados derechos con fines urbanísticos sobre el citado predio.

#### **Artículo 95.- Expropiación Urbanística**

Es una modalidad de la función expropiatoria del Estado, mediante la cual se produce una transferencia forzosa del derecho de propiedad sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública con fines urbanísticos, ya sea para la ejecución de obras públicas, o para procesos de Reurbanización y para dar cumplimiento al planeamiento urbano y a la normativa urbanística, en concordancia con la función social de la propiedad y dentro del marco legal vigente que regula a la expropiación.

### **TÍTULO VI**

#### **GESTIÓN URBANA**

##### **CAPÍTULO I**

#### **GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

##### **Artículo 96.- Definición de Gestión del Desarrollo Urbano Sostenible**

La Gestión del Desarrollo Urbano Sostenible es un proceso dinámico y continuo, en el que intervienen todos los actores del desarrollo urbano: Los tres niveles de gobierno, el sector privado y la población. Su finalidad es la implementación de las propuestas y del Programa de Inversiones Urbanas formulados en los diferentes Planes de Desarrollo Urbano.

##### **Artículo 97.- Responsables de la Gestión del Desarrollo Urbano Sostenible**

Los responsables del Desarrollo Urbano Sostenible, de acuerdo a los niveles de Gobierno son:

1. El Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
2. Los Gobernadores Regionales.
3. Los Alcaldes de los Gobiernos Locales. [\(\\*\) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS](#)

##### **Artículo 98.- Mecanismos para la Gestión del Desarrollo Urbano Sostenible**

Los Gobiernos Regionales y Locales, con el fin de promover la inversión privada para el Desarrollo Urbano Sostenible, otorgan las facilidades necesarias para su viabilidad, adoptando alguno de los mecanismos siguientes:

1. Creación de un comité de gerentes, regionales o municipales, según corresponda.
2. Creación de programas temporales y/o permanentes, dependiendo del tipo de proyecto.

3. Designación de un funcionario responsable, de acuerdo a la naturaleza del proyecto, al que le asigna funciones temporales.

## **CAPÍTULO II**

### **PROCEDIMIENTOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA SOSTENIBLE**

#### **SUB CAPÍTULO I**

#### **LA ZONIFICACIÓN**

##### **Artículo 99.- Definición de zonificación**

99.1 La zonificación es el instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

99.2 La capacidad de soporte del suelo implica la suficiente asignación de servicios públicos como agua, desagüe, electricidad, limpieza pública, vialidad, transporte y la suficiente dotación de equipamientos urbanos de educación, salud y de recreación, para la zonificación residencial, comercial e industrial.

99.3 En la elaboración de la zonificación es de aplicación lo establecido en los artículos 87 y 88 del presente Reglamento. Se precisa que el supuesto previsto en el numeral 3 del artículo 88 comprende, entre otros, a las superficies limitadoras de obstáculos establecidas en la Ley N° 27261, Ley de Aeronáutica Civil del Perú.

##### **Artículo 100.- Objeto de la zonificación**

100.1 La zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona); y, en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, según lo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación del Anexo N° 02.

100.2 Las restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación aprobada en PDU sólo se establecen a través de una norma con rango de Ordenanza.

##### **Artículo 101.- Clasificación de las zonas de uso del suelo, subsuelo y sobre suelo**

101.1 De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes se consigna las zonas de uso del suelo para las Áreas Urbanas y Áreas Urbanizables Inmediatas siguientes:

1. Residencial (R): Área urbana destinada predominantemente al uso de vivienda, permitiendo además otros usos compatibles. Los planos de zonificación consignan: Zona de Densidad Alta (RDA), Zona de Densidad Media (RDM) y Zona de Densidad Baja (RDB).

2. Vivienda - Taller (I1 - R): Área urbana destinada predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementaria); así como, servicios públicos complementarios y comercio local. Las actividades económicas que se desarrollan tienen niveles de operación permisibles con el uso residencial.

3. Industrial (I): Área urbana destinada predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos. Los planos de zonificación consignan: Zona de Industria Pesada Básica (I4), Zona de Gran Industria (I3), Zona de Industria Liviana (I2) y Zona de Industria Elemental y Complementaria (I1).

4. Comercial (C): Área urbana destinada fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compraventa de productos y de servicios. Los planos de zonificación consignan: Zona de Comercio Especializado (CE), Zona de Comercio Intensivo (CI), Zona de Comercio Metropolitano (CM), Zona de Comercio Zonal (CZ), Zona de Comercio Vecinal (CV). El comercio local no se señala en los planos de zonificación, su localización es definida en el proceso de habilitación urbana.

5. Pre Urbana (PU): Zona ubicada en las áreas urbanizables inmediatas, que pueden ser habilitadas temporalmente para granjas o huertas.

6. Zona de Recreación Pública (ZRP): Área que se encuentra ubicada en zonas urbanas o áreas urbanizables destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas como: Plazas, parques, juegos infantiles y similares.

7. Otros Usos o Usos Especiales (OU): Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativos 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; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

8. Servicios Públicos Complementarios: Área urbana destinada a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para Educación (E) y Salud (H). Para Educación, los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud, los planos de zonificación consignan: Posta Médica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital/Instituto Especializado (H4). Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

9. Zona de Reglamentación Especial (ZRE): Área urbana y área urbanizable, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico que son desarrolladas urbanísticamente mediante el PE para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano - ambiental. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.

10. Zona Monumental (ZM): Constituye un tipo específico de ZRE, en el que se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Las intervenciones en esta zona se rigen según lo normado en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y demás normas sobre la materia.

11. Zona Agrícola (ZA): Área rural dedicada a la producción primaria, calificada como no urbanizable.

12. Zona Minera (ZMIN): Extensión localizada fuera del área urbana, dedicada a la extracción primaria de tierra. El PAT fija la temporalidad de ese uso y su incorporación al área urbana.

13. Zona Generadora de DAET: Área de protección, conservación y/o preservación por contener predios que por sus condiciones especiales tienen limitaciones urbanísticas que no permiten su aprovechamiento.

14. Zona Receptora de DAET: Es el área planificada para la recepción de los DAET, para lo cual debe estar dotada de servicios básicos y complementarios y equipamientos urbanos suficientes. Estas zonas corresponden a predios localizados con frente a vías primarias o en zonas identificadas para desarrollos urbanísticos.

101.2 La construcción e instalación de servicios públicos como electricidad, gas y telefonía son compatibles con todas las zonas de uso del suelo.

101.3 En las Áreas Urbanizables de Reserva no se asigna la zonificación hasta que no sean clasificadas como Áreas Urbanizables Inmediatas.

#### **Artículo 102.- Aplicación de la zonificación**

102.1 La identificación de los usos del suelo y la compatibilidad con las distintas zonas urbanas se efectúa según el PDU, aplicando las denominaciones y características aprobadas por cada Municipalidad Provincial, de acuerdo al Anexo N° 02.

102.2 En los planos de zonificación, las líneas límite de zona se interpretan de la siguiente manera:

1. Línea divisoria en eje de vía: Diferencia los usos de suelo en los lotes o parcelas que dan frente a una misma calle.

2. Línea divisoria que corta la manzana: Diferencia los usos de suelo teniendo como base la profundidad del lote cuyo frente está afectado por el uso determinado. Esto es aplicable también a los casos en los cuales dos líneas divisorias atraviesan una manzana determinando vías de dos usos.

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.

102.3 En las zonas urbanas en las que existe un lote con área menor a la normativa y que colinda con lotes con edificaciones consolidadas de acuerdo a los parámetros vigentes, la Municipalidad Distrital correspondiente permitirá el incremento de la altura de edificación en dicho lote, hasta la altura predominante de las edificaciones de la manzana en la que se ubica el lote y de la del frente, para lograr una unidad urbanística.

## **SUB CAPÍTULO II**

### **DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN**

#### **Artículo 103.- Formulación o iniciativa de propuestas de cambios de zonificación y contenido**

103.1 Los cambios de zonificación son propuestos por:

1. Los propietarios de los predios.

2. Los promotores inmobiliarios.

3. De oficio, por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

103.2 La solicitud de cambio de zonificación debe comprender a los predios vecinos al predio materia de solicitud, con la finalidad de uniformizar un área mínima de un frente de manzana o de un sector que incluya varias manzanas. Se consideran como predios vecinos:

1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.
2. Los predios posteriores colindantes.
3. Los que comparten la misma vía local o los predios vecinos que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

103.3 La solicitud de cambio de zonificación puede referirse a uno o más componentes o parámetros contenidos en la norma vigente: Zona de uso predominante, usos permitidos, parámetros urbanísticos y edificatorios, afectaciones por obras de carácter provincial (vías primarias, intercambios viales, puentes y equipamientos urbanos).

#### **Artículo 104.- Requisitos para el cambio de zonificación**

Los requisitos para el cambio de zonificación son:

1. Solicitud de cambio de zonificación suscrita por la parte interesada.
2. Declaración Jurada de haber efectuado el pago por derecho de trámite, consignando el número de recibo y la fecha de pago.
3. Memoria Descriptiva suscrita por un Arquitecto o un Ingeniero Civil colegiado, adjuntando planos que sustentan el cambio solicitado, señalando la suficiencia o factibilidad de los servicios públicos.

#### **Artículo 105.- Procedimiento de aprobación para el cambio de zonificación**

105.1 El administrado presenta a la Municipalidad Distrital, en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia del cambio de zonificación, la solicitud acompañando los requisitos señalados en el artículo precedente.

105.2 La Municipalidad Distrital notifica la solicitud de cambio de zonificación, a los propietarios de los inmuebles vecinos señalados en el numeral 103.2 del artículo 103 del presente Reglamento dentro de los cinco (05) días calendario siguientes de recibida la solicitud, para efectos que emita su opinión fundamentada o formulen observaciones técnicamente sustentadas dentro de los quince (15) días calendario.

105.3 La Municipalidad Distrital competente emite la opinión técnica fundamentada en un plazo de treinta (30) días calendario de presentada la solicitud.

105.4 Con la opinión técnica fundamentada la Municipalidad Distrital eleva la propuesta de cambio de zonificación a la Municipalidad Provincial mediante Ordenanza.

105.5 En el supuesto que la Municipalidad Distrital no emita opinión en el plazo indicado en el numeral 105.3 del presente artículo, el interesado continúa con el trámite del cambio de zonificación ante la Municipalidad Provincial. Esta situación debe constar en la Ordenanza respectiva.



105.6 En los casos que las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamiento urbano, con excepción de recreación pública, éstos son previamente desafectados por la autoridad competente.

#### **Artículo 106.- Evaluación técnica de la Municipalidad Provincial de la solicitud de cambio de zonificación**

106.1 Con la opinión técnica emitida por la Municipalidad Distrital, o vencido el plazo para emitirla, el área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial, evalúa la solicitud y emite pronunciamiento técnico dentro del plazo máximo de diez (10) días calendario de recibido el expediente; el cual se eleva al Concejo Provincial para que apruebe o rechace mediante Ordenanza, el cambio de zonificación solicitado.

106.2 La opinión del área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial considera que los servicios públicos como: Vialidad, servicios de agua, desagüe, electricidad, limpieza pública y transporte sean suficientes; y, que tenga la dotación necesaria de equipamientos urbanos de educación, salud y recreación que el cambio de zonificación solicitado demande.

#### **Artículo 107.- Condiciones de los cambios de zonificación**

Cualquier modificación de la zonificación que se realiza con posterioridad a la aprobación del PDM, del PDU y del EU, queda sujeta a las siguientes condiciones:

107.1 En el caso que el cambio de zonificación se solicite para destinar un predio a equipamiento urbano, no es obligatorio que éste afecte a los lotes vecinos.

107.2 En el caso de los lotes urbanos o parcelas rústicas cuyas dimensiones equivalen a la de una manzana o un sector urbano, el cambio de zonificación no afecta a predios contiguos.

### **SUB CAPÍTULO III**

#### **RENOVACIÓN URBANA**

##### **Artículo 108.- Renovación Urbana**

Es el proceso de gestión urbana, con carácter permanente mediante el cual se ejecutan las acciones preventivas, correctivas y de eficiencia urbana, en términos de seguridad física, prevención de desastres y compatibilidad ambiental, destinadas a contrarrestar el deterioro físico de las edificaciones e infraestructura y la degradación de áreas urbanas identificadas en una determinada localidad, actuando dentro del marco general de los Planes de Desarrollo Urbano.

##### **Artículo 109.- Proyectos de Renovación Urbana**

Los proyectos de Renovación Urbana de predios tugurizados localizados dentro de las áreas destinadas para PE, se rigen por lo normado en la Ley N° 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana; el Decreto Legislativo N° 696, Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana y, sus respectivos Reglamentos.

### **SUB CAPÍTULO IV**

#### **CATASTRO URBANO**

### **Artículo 110.- Catastro Urbano**

Es el inventario técnico descriptivo de los bienes inmuebles, infraestructura pública, espacios urbanos y mobiliario urbano de un centro poblado debidamente clasificado de acuerdo a aspectos, físicos, legales, fiscales y económicos. Constituye fuente de información para la planificación y la gestión urbana, así como para la tributación local por su carácter de servicio público.

Su actualización y mantenimiento es competencia de los Gobiernos Locales, conforme a la normativa vigente sobre la materia.

### **Artículo 111.- Levantamiento catastral**

Es el proceso por medio del cual se obtiene información gráfica y alfanumérica georreferenciadas, correspondiente a los predios de una determinada circunscripción territorial, el cual depende de los requerimientos de información de la gestión urbana.

### **Artículo 112.- Catastros urbano, rural y minero**

Los catastros urbano, rural y minero como inventarios técnicos y descriptivos de la propiedad y las actividades económicas, constituyen fuente de información para la planificación, la gestión urbana y la tributación local, teniendo carácter de insumo para el servicio público.

El catastro urbano, también incluye los estudios sismológicos y de suelos que genera el Instituto Geofísico del Perú - IGP, los cuales pueden estar contenidos en otros documentos técnicos que hayan sido presentados ante otras entidades públicas, por lo que al difundirlos se señala la fuente de origen.

## **SUB CAPÍTULO V**

### **REAJUSTE DE SUELOS**

#### **Artículo 113.- Reajuste de suelos**

El Reajuste de suelos:

113.1 Es un mecanismo de gestión de suelo para el desarrollo urbano, en áreas urbanizables. Este medio de gestión se ejecuta a través de alguna de las modalidades asociativas previstas en la Ley N° 26887, Ley General de Sociedades y consiste en la acumulación de parcelas rústicas de distintos propietarios, previo acuerdo de los mismos, para solicitar la Licencia de Habilitación Urbana.

113.2 Se aplica en los proyectos de habilitación urbana, cuando las formas o dimensiones individuales de las parcelas rústicas dificultan la dotación física de las áreas de aportes, la incorporación de las obras de carácter provincial o la subdivisión de lotes.

113.3 En la Escritura Pública de constitución de la sociedad se establece el valor comercial de las parcelas, los deberes y derechos de los socios, debiendo identificarse a los propietarios, promotores e inversionistas; así como, el mecanismo de redistribución de las utilidades luego de la ejecución de las obras de habilitación urbana.

#### **Artículo 114.- Ejecución del Reajuste de suelos**

114.1 Su ejecución tiene en cuenta la identificación y cuantificación de 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.

114.2 Sobre el lote acumulado, la sociedad responsable se encarga de lo siguiente:

1. Solicitar a la Municipalidad Distrital, la licencia de habilitación urbana con construcción simultánea de viviendas.
2. Ejecutar las obras de habilitación urbana y/o edificación en el caso de construcción simultánea de viviendas.
3. Realizar la independización y asignación de los predios resultantes a los socios. Luego de la recepción de obras de la habilitación urbana o de edificación en el caso de las Licencias de Habilitación Urbana con construcción simultánea.

114.3 La aprobación de los proyectos de habilitación urbana producto del mecanismo de Reajuste de suelos, se realiza conforme a lo establecido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA y modificatorias.

114.4 La ejecución del Reajuste de Suelos puede realizarse a través de la constitución de una Unidad de Gestión Urbanística, cuyos aspectos técnicos son aprobados por la Comisión Técnica de Habilitación Urbana y/o de Edificación, no siendo necesario que se le asigne la zonificación ZRE ni que se apruebe previamente el PE.

### **CAPÍTULO III**

#### **UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

##### **Artículo 115.- Unidad de Gestión Urbanística**

115.1 La Unidad de Gestión Urbanística - UGU, es un mecanismo asociativo de gestión del suelo, conformado por personas naturales y/o jurídicas que actúan a partir de un proyecto urbanístico que los une, para desarrollar un sector o la totalidad del área con fines de Habilitación Urbana con o sin Construcción Simultánea, Reurbanización o de Renovación Urbana, a través de la elaboración de un PE. Tiene como objetivo garantizar el desarrollo integral de la ZRE para su ejecución urbanística, mediante integraciones inmobiliarias de predios que pertenecen a distintos propietarios, tratando de asegurar la preservación del interés público.

115.2 La finalidad de la UGU también puede ser el Reajuste de Suelos, en este caso, no requiere de la aprobación de un PE, siendo competencia de la Comisión Técnica respectiva, la aprobación del proyecto.

##### **Artículo 116.- Titulares del proyecto urbanístico**

Son titulares del proyecto urbanístico los siguientes:

116.1 Los propietarios de los predios e inversionistas: El proyecto urbanístico del PE de la UGU está dirigido por los propietarios de los predios del área delimitada y/o por los inversionistas, quienes pueden ser personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas.

116.2 La Municipalidad Distrital de la jurisdicción del proyecto: La UGU incluye necesariamente a la Municipalidad Distrital en cuya jurisdicción se ejecuta el proyecto, la cual tiene un porcentaje de participación equivalente a las áreas de dominio y uso público y a los bienes de dominio privado que se encuentran bajo la administración municipal. El aporte de los propietarios está constituido por el valor de sus predios.

##### **Artículo 117.- Etapas del proyecto urbanístico**

El proyecto se ejecuta en dos etapas:

117.1 Primera Etapa: Etapa preparatoria a cargo de un Promotor (empresa privada nacional o extranjera) quien conjuntamente con los propietarios de los predios ubicados en un ámbito geográfico determinado, deciden constituir una UGU, a fin de formular el proyecto de Habilitación Urbana con o sin Construcción Simultánea, de Reurbanización o de Renovación Urbana, los cuales incluyen los estudios de pre inversión.

117.2 Segunda Etapa: En esta etapa, la Municipalidad Distrital aprueba a través de un Acuerdo de Concejo lo siguiente: La decisión de proponer el PE a la Municipalidad Provincial de su jurisdicción para la aprobación correspondiente; la conformación de la UGU; el porcentaje de participación que tendrá en las áreas de dominio y uso público, y sobre los bienes de dominio privado que, de acuerdo al proyecto, estarán bajo su administración; establecer expresamente que su intervención garantiza a los propietarios de los predios aportados que al concluir el citado proyecto se les entregará predios y las ganancias generadas.

Emitido el Acuerdo de Concejo, éste es remitido a la Municipalidad Provincial para la aprobación del PE.

#### **Artículo 118.- Conformación y Compromisos de la UGU**

118.1 La UGU está conformada de la siguiente manera:

1. Los propietarios de los predios involucrados en el área de trabajo del PE.
2. Los inversionistas que intervienen en el financiamiento del proyecto.
3. La Municipalidad Distrital en la que se desarrolla el proyecto.

118.2 Los integrantes de la UGU tienen que suscribir la siguiente documentación:

1. La Declaración Jurada de la totalidad de los propietarios de los predios involucrados en el área de trabajo del PE, aceptando su participación y acreditando la titularidad del predio.
2. El contrato que define los compromisos de los inversionistas para permitir la integración inmobiliaria de los predios que la conforman.

#### **Artículo 119.- Procedimiento para la ejecución del proyecto urbanístico.**

Aprobado el PE:

119.1 La UGU elabora el Proyecto Urbanístico de acuerdo a la normatividad de la materia y lo presenta a la Municipalidad Distrital respectiva para su aprobación, conforme a los alcances de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus Reglamentos.

119.2 Cuando se aprueba el proyecto de la UGU, los promotores públicos o privados pueden solicitar la intervención de la Comisión de Coordinación para facilitar la construcción de viviendas, constituida según las disposiciones contenidas en el Decreto Supremo N° 010-2002-MTC y sus modificatorias.

119.3 Para la autorización de la ejecución del proyecto se requiere de la constitución del fideicomiso o cualquier otra modalidad societaria escogida.

#### **Artículo 120.- Integración inmobiliaria**

Actuación urbanística a través de acciones de Renovación Urbana y/o de Reurbanización, con el fin de mejorar física, social y económicamente un área específica, previamente identificada y que se materializa mediante un proyecto urbanístico.

#### **Artículo 121.- Requisitos para la integración inmobiliaria mediante la Renovación Urbana y/o Reurbanización**

Para la integración inmobiliaria mediante la Renovación Urbana y/o la Reurbanización, la UGU tiene en cuenta los siguientes aspectos:

1. Identificación y cuantificación de los beneficios y costos del proyecto.
2. Valorización de los aportes patrimoniales (predios, dinero, gestión) que realiza cada integrante.
3. Fórmulas de retribución proporcional a los aportes patrimoniales efectuados por cada integrante.
4. En el caso de proyectos para vivienda, se destina el 10% del total para los programas de acceso a la propiedad privada de la vivienda.

#### **Artículo 122.- De la inscripción del proyecto urbanístico en el Registro de Predios**

Aprobado el proyecto urbanístico, la UGU lo inscribe en el Registro de Predios mediante escritura pública. En dicha inscripción se indican los partícipes del proyecto, los terrenos, inmuebles y su acumulación.

#### **Artículo 123.- Aprobación de UGU con anterioridad a la vigencia del Reglamento**

El proyecto inmobiliario que haya sido calificado como UGU con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Reglamento, conserva dicha calificación, incorporándose obligatoriamente en los planes, programas u otro documento de gestión urbanística y desarrollo urbano establecido o regulado en la presente norma.

#### **Artículo 124.- Garantía de la propiedad del particular**

En el proceso de Habilitación Urbana con o sin Construcción Simultánea, de Renovación Urbana y/o de Reurbanización, el Estado participa como promotor y fiscalizador del proyecto, a través de la intervención del Gobierno Local, garantizando a los propietarios de los predios aportados que en el proyecto se les entregará predios en propiedad y las ganancias obtenidas.

### **TÍTULO VII**

#### **INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO URBANO**

##### **CAPÍTULO I**

#### **DERECHOS ADICIONALES DE EDIFICACIÓN TRANSFERIBLES**

##### **Artículo 125.- Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - DAET**

Los DAET son el instrumento de gestión urbanística que consiste en el traslado del potencial derecho de edificación del sobresuelo urbano de un predio ubicado en una Zona Generadora, a otro predio ubicado en una Zona Receptora, el cual puede ser propio o de

terceros, sin pérdida total del derecho de propiedad del suelo y subsuelo urbano en los que se asienta el predio emisor.

#### **Artículo 126.- Objetivos de los DAET**

Los objetivos de los DAET son los siguientes:

1. Proteger y conservar las zonas monumentales y centros históricos.
2. Preservar las áreas agrícolas.
3. Preservar o implementar las áreas para la creación o ampliación de espacios públicos o para la construcción o ampliación de vías en el área urbana de las ciudades.
4. Promover el desarrollo urbanístico en el sistema vial primario o metropolitano o en las zonas identificadas en el PDU.
5. Promover la aplicación del Código Técnico de Construcción Sostenible, en las edificaciones.

#### **Artículo 127.- Mecanismos para la determinación de los DAET**

Para la determinación de los DAET se incorpora en el PDU lo siguiente:

1. Las zonas generadoras y receptoras de DAET.
2. Los límites máximos de DAET en las zonas generadoras y receptoras de los mismos en función de sus capacidades físico - espaciales y ambientales.
3. En las zonas generadoras de DAET son áreas a proteger, conservar y/o preservar; entre las cuales se consideran las siguientes:
  - a) Predios ubicados en zonas monumentales y centros históricos.
  - b) Predios ubicados en zonas agrícolas a preservar.
  - c) Predios ubicados en áreas reservadas para la creación o ampliación de equipamiento urbano, espacios públicos y/o de recreación pública, construcción o ampliación de vías primarias o metropolitanas en el área urbana de las ciudades.
4. Las compensaciones entre zonas generadoras y receptoras, al interior de un mismo distrito o entre distritos.
5. Las zonas receptoras de DAET son predios localizados con frente a vías primarias o metropolitanas o en zonas identificadas para desarrollos urbanísticos en los Planes de Desarrollo Urbano.

#### **Artículo 128.- Certificado de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles**

128.1 El Certificado de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - CDAET es el documento expedido por la Municipalidad Provincial, en el ámbito del Cercado, y por la Municipalidad Distrital, en su propia jurisdicción, mediante la cual se reconoce el derecho del propietario de un predio a una determinada área techada adicional (mayor altura de edificación) al estar ubicado en una Zona Generadora, a fin que se aplique en predios propios o de terceros de las Zonas Receptoras en los PDU, con parámetros de altura y/o área libre superiores a lo establecido.

128.2. El CDAET expedido como incentivo por la aplicación del Código Técnico de Construcción Sostenible se aplica en el propio predio del proyecto, siempre y cuando esté previsto en el PDU.

#### **Artículo 129.- Características del CDAET**

El CDAET tiene las siguientes características:

1. Es transferible entre personas naturales o jurídicas, a título oneroso o gratuito. La transferencia efectuada debe constar en el dorso.
2. El beneficiario del CDAET solo puede utilizar su derecho por una sola vez.
3. El plazo de vigencia es de diez (10) años, contado a partir de su emisión hasta cuando haya hecho uso de la totalidad de los derechos señalados en dicho certificado.
4. El área techada y/o mayor altura de edificación señalada en el citado certificado se puede fraccionar y utilizar en más de un predio receptor hasta agotar el derecho de edificación.
5. Es obligatoria su inscripción en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral del Registro de Predios en la que corre inscrito el predio sobre el que se genera el CDAET.
6. Su inscripción es obligatoria, así como la de sus sucesivas transferencias; para lo cual la Municipalidad Provincial implementa un Registro Administrativo.

#### **Artículo 130.- Contenido del CDAET**

El CDAET contiene lo siguiente:

1. Nombre de la zona generadora - identificación y descripción del predio.
2. Parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes.
3. Determinación del DAET correspondiente.
4. Las zonas receptoras que son compatibles con las zonas generadoras.
5. Fecha de expedición y fecha de caducidad.

#### **Artículo 131.- Identificación de las zonas generadoras y receptoras de los DAET.**

131.1 Las zonas generadoras de DAET son las siguientes:

1. Predios ubicados en zonas monumentales y centros históricos.
2. Predios ubicados en zonas agrícolas.
3. Predios ubicados en áreas reservadas para la creación o ampliación de espacios públicos y/o de recreación pública y/o construcción o ampliación de vías primarias en el área urbana de las ciudades.

#### **131.2 Las zonas receptoras de DAET son las siguientes:**

1. Los predios localizados con frente a vías primarias.

2. Las zonas identificadas para desarrollos urbanísticos en el PDU.

### **Artículo 132.- Obligaciones de los propietarios de predios ubicados en zonas generadoras de DAET**

Los propietarios de los predios ubicados en las zonas generadoras de DAET tienen las obligaciones siguientes:

1. En el caso de los predios señalados en el literal a) del numeral 3 del artículo 136, la compensación obliga al propietario a la conservación, rehabilitación y/o restauración del predio generador de DAET.

2. En el caso de los predios señalados en literal b) del numeral 3 del artículo 136, la compensación obliga al propietario a preservar el área agrícola.

3. En los demás casos, los propietarios de los predios ubicados en las zonas generadoras de DAET no tienen obligaciones, debido a que el predio ubicado en la zona generadora está afectado.

## **CAPÍTULO II**

### **BONIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN INCLUSIVA**

#### **Artículo 133.- Bonificación de altura por construcción sostenible**

Las edificaciones que se construyan bajo los parámetros de eficiencia energética e hídrica, que incrementen el área libre con vegetación (muros y techos con vegetación) y que se ubiquen en áreas urbanas identificadas en la zonificación de los usos del suelo, reciben una Bonificación de Altura como incentivo a la construcción sostenible, siempre y cuando cumplan con los requisitos técnicos y legales correspondientes y de acuerdo a una certificación de estándares internacionales de edificación sostenible.

#### **Artículo 134.- Programas de Zonificación Inclusiva**

Es un instrumento de financiamiento para dinamizar el mercado inmobiliario con la finalidad de crear nuevas oportunidades de vivienda, mediante la cual se ofrecen bonos de densidad o altura, a cambio de la inclusión de un porcentaje de viviendas de interés social dentro del proyecto.

#### **Artículo 135.- Bono de Zonificación Inclusiva**

El Bono de Zonificación Inclusiva es el documento expedido por la Municipalidad Provincial, mediante el cual se reconoce el beneficio establecido en el artículo precedente

#### **Artículo 136.- Contenido del Bono de Zonificación Inclusiva**

El Bono de Zonificación Inclusiva contiene lo siguiente:

1. Identificación y descripción del predio.
2. Parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes.
3. Determinación de los límites máximos y mínimos de la altura adicional en pisos con relación al número de viviendas de interés social.
4. Fecha de expedición y fecha de caducidad.



## **CAPÍTULO III**

### **FUENTES DE FINANCIAMIENTO URBANO**

#### **Artículo 137.- Otras fuentes de financiamiento urbano**

El financiamiento urbano involucra de manera no limitativa las siguientes fuentes:

1. Tasas e impuestos.
2. Aportaciones presupuestales de los diferentes niveles de gobierno.
3. Subsidios para la adquisición y mejoramiento de vivienda.
4. Asociaciones público privadas.
5. Cooperación técnica internacional.
6. Las demás que se establezcan por ley.

### **DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL**

#### **Única.- Aprobación del Manual Nacional de Estándares Urbanos**

El MVCS aprobará el Manual Nacional de Estándares Urbanos para el cálculo de Áreas de Reserva para Equipamiento Urbano dentro del plazo de 180 días calendario, contado a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento.

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

#### **Primera.- Adecuación de normas municipales**

Los Gobiernos Locales en un plazo de dos (02) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente norma tienen que adecuar sus disposiciones en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano a las contenidas en el presente Reglamento.

#### **Segunda.- Adecuación de los Planes de Desarrollo Urbano**

Las Municipalidades Provinciales coordinan con las entidades responsables de proveer la información necesaria para determinar la capacidad de soporte del suelo, establecida en los numerales 99.2 y 99.3 del artículo 99 del presente Reglamento, a fin de incluir dicha información en la Zonificación, durante la elaboración de los PDU.

Asimismo, con relación a las superficies limitadoras de obstáculos, de conformidad con los artículos 30 y 31 de la Ley N° 27261, Ley de Aeronáutica Civil del Perú, las mismas también son incluidas en la Zonificación durante la elaboración de los PDU, al tener injerencia en la determinación de los parámetros urbanísticos y edificatorios de cada predio, información que es proporcionada al administrado por el Gobierno Local respectivo, a través del parámetro "altura de edificación" contenido en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

Para tal fin, las Municipalidades Provinciales a nivel nacional coordinan con la Dirección General de Aeronáutica Civil del Ministerio de Transportes y Comunicaciones - MTC y con el MVCS, la incorporación de las siguientes consideraciones en la zonificación aprobada por los Planes de Desarrollo Urbano:

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 presentar la Municipalidad correspondiente 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.

El Plano de Zonificación contenido en el PDU debe contar con la opinión favorable de la Dirección General de Aeronáutica Civil en lo correspondiente a las áreas cubiertas por la proyección de las Superficies Limitadoras de Obstáculos de los aeródromos y aeropuertos del país.

#### **"TERCERA.- Incorporación de la Zonificación en los Planes de Desarrollo Metropolitano respecto a las ciudades afectadas por el Niño Costero**

El Plan de Desarrollo Metropolitano en el marco de la Reconstrucción con Cambios es aplicable exclusivamente para las metrópolis regionales afectadas por el Fenómeno del Niño Costero siendo estas: Piura, Trujillo, Chiclayo - Lambayeque, y su contenido debe incluir la zonificación.

Las municipalidades provinciales a las que pertenezca la metrópoli regional que abarca dos o más jurisdicciones provinciales diferentes, establecen el mecanismo de coordinación más apropiado para la aprobación inmediata del PDM".(\*)

**(\*) Disposición incorporada por el [Artículo 1 del Decreto Supremo N° 011-2018-VIVIENDA](#), publicado el 23 julio 2018.**

**[Enlace Web: Anexos N°s. 1 y 2 \(PDF\).](#)**