



PERÚ

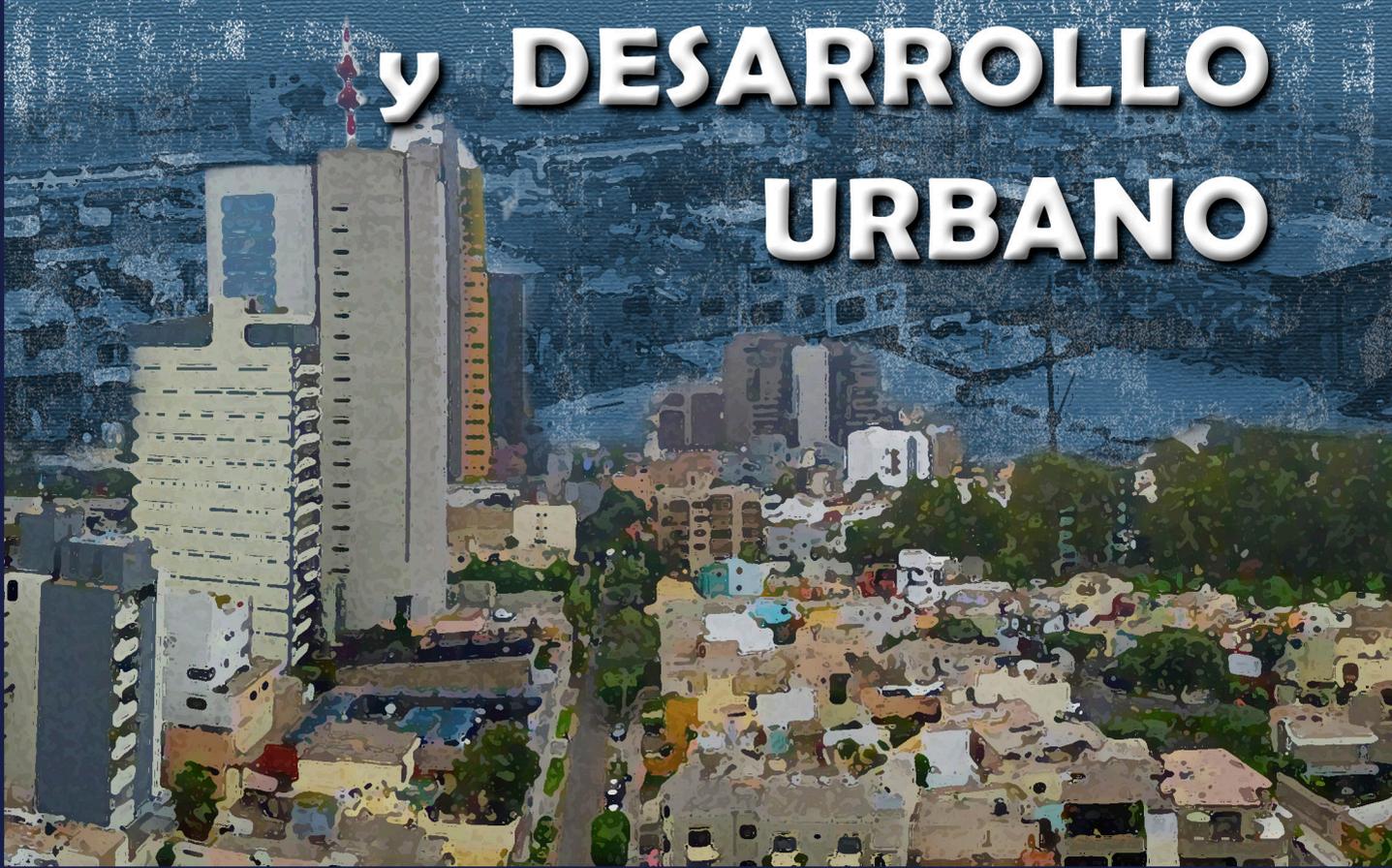
Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio de  
Vivienda y Urbanismo

**Decreto Supremo Nº 004 - 2011 - Vivienda**

**REGLAMENTO de  
ACONDICIONAMIENTO  
TERRITORIAL  
y DESARROLLO  
URBANO**

**DIRECCIÓN NACIONAL DE URBANISMO**





DECRETO SUPREMO Nº004-2011-VIVIENDA

16 de Junio de 2011

---

# **REGLAMENTO ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL y DESARROLLO URBANO**

---

Publicada en las Normas Legales del Diario Oficial El Peruano  
el viernes 17 de Junio de 2011

Junio 2011



**Ing. JUAN SARMIENTO SOTO**

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

**Arq. DAVID ALFONSO RAMOS LÓPEZ**

Viceministro de Vivienda y Urbanismo

**Arq. LUIS TAGLE PIZARRO**

Director Nacional de Urbanismo

# DECRETO SUPREMO







# Decreto Supremo

N° 004 -2011-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA;

CONSIDERANDO:

Que, la Ley N° 27792, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, establece que el Ministerio es el organismo rector del Sector Vivienda, Construcción y Saneamiento, y tiene competencia, entre otros, para diseñar, normar y ejecutar la política nacional de acciones del Sector en materia de vivienda, urbanismo, construcción y saneamiento, así como ejercer las competencias compartidas con los gobiernos regionales y locales, en materia de urbanismo, desarrollo urbano y saneamiento urbano;

Que, los Gobiernos Locales son órganos de gobierno que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, con sujeción al ordenamiento jurídico, conforme a lo establecido en el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, los Gobiernos Locales asumen las competencias y ejercen funciones específicas, como es la Organización del Espacio Físico y Usos del Suelo en sus respectivas jurisdicciones, la cual comprende el acondicionamiento territorial, según lo establecido en el numeral 1.5 del artículo 73 de la Ley N° 27972;

Que, el "Plan Nacional de Desarrollo Urbano - PERÚ: Territorio para Todos, Lineamientos de Política 2006 - 2015", aprobado por Decreto Supremo N° 018-2006-VIVIENDA, establece entre sus objetivos específicos de la Gestión Urbana-Territorial, incorporar la Zonificación Ecológica y Económica en la planificación de la gestión urbana - territorial, fortalecer la institucionalidad de los gobiernos regionales y locales, los mecanismos e instrumentos de gestión urbano - territorial necesaria en los aspectos económico financiero, normativos, técnico, organizativo participativo y de información permanente, tanto en las metrópolis nacionales, ciudades intermedias, ciudades menores y asentamientos rurales, como base para el desarrollo sostenible del territorio; y desarrollar programas de fortalecimiento de los gobiernos locales, incluyendo capacitación, asistencia y asesoría técnica en los temas de planificación y gestión del desarrollo urbano territorial y la correspondiente programación de inversiones;

Que, a nivel nacional el territorio presenta un patrón de ocupación del suelo, mayoritariamente informal, extendiendo desordenadamente las ciudades, con problemas de carencia de infraestructura y servicios, derivados de la ausencia de una adecuada planificación concertada con los agentes que intervienen en dicho proceso, así como de una visión integral del conjunto de circunscripciones territoriales en los cuales se encuentra dividido el país;



Que, sin perjuicio de la autonomía de la que gozan los Gobiernos Locales para aprobar sus respectivos Planes Urbanos de Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano, Urbano Distrital y Específico, entre otros, es conveniente establecer lineamientos técnicos y expeditivos de alcance nacional, que permitan la elaboración y aprobación de los Planes, garantizando la participación democrática de los vecinos e instituciones de la sociedad civil, así como de los organismos del Gobierno Nacional, Regional y Local;

En ese sentido resulta necesario aprobar el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

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° 27792, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y su Reglamento, aprobador Decreto Supremo N° 002-2002-VIVIENDA;

**DECRETA:**

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

Apruébese el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el cual consta de Dieciocho Capítulos, sesenta y seis (66) artículos, siete (7) Disposiciones Complementarias Finales, tres (3) Disposiciones Complementarias Transitorias, una (1) Disposición Complementaria Derogatoria y dos (02) Anexos.



**Artículo 2.- Derogatoria**

Deróguese el Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA.

**Artículo 3.- Refrendo**

El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los dieciséis días del mes de junio



  
ALAN GARCÍA PÉREZ  
Presidente Constitucional de la República

  
JUAN SARMIENTO SOTO  
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

# CONTENIDO







## CAPÍTULO I: GENERALIDADES.

Artículo 1.- Objeto.	1
Artículo 2.- Función planificadora.	1
Artículo 3.- Aprobación de planes.	1

## CAPÍTULO II: DEL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL.

Artículo 4.- Definición y características del Plan Acondicionamiento Territorial.	2
Artículo 5.- Marco aplicable a los Planes de Acondicionamiento Territorial.	3

## CAPÍTULO III: DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO.

Artículo 6.- Definición y características del Plan de Desarrollo Metropolitano.	3
Artículo 7.- Objeto del Plan de Desarrollo Metropolitano.	3
Artículo 8.- Ámbito de aplicación del Plan de Desarrollo Metropolitano.	4
Artículo 9.- Área excluida de contar con Plan de Acondicionamiento Territorial.	4

## CAPÍTULO IV: DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO.

Artículo 10.- Definición y características del Plan de Desarrollo Metropolitano.	4
Artículo 11.- Contenido del Plan de Desarrollo Urbano.	5
Artículo 12.- Entidades responsables de la formulación, aprobación y ejecución de acciones del Plan de Desarrollo Urbano.	5

## CAPÍTULO V: DEL PLAN DE URBANO DISTRITAL.

Artículo 13.- Definición del Plan Urbano Distrital.	6
Artículo 14.- Contenido del Plan Urbano Distrital.	6
Artículo 15.- Entidades responsables para la formulación y aprobación del Plan Urbano Distrital.	6

## CAPÍTULO VI: DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO.

Artículo 16.- Definición y características del Esquema de Ordenamiento Urbano.	6
Artículo 17.- Contenido del Esquema de Ordenamiento Urbano.	6
Artículo 18.- Entidades responsables.	7

## CAPÍTULO VII: DEL PLAN ESPECÍFICO.

Artículo 19.- Definición y características del Plan Específico.	7
---	---

Artículo 20.- Requisitos y responsables de la propuesta de Planes Específicos.	8
Artículo 21.- Contenido del Plan Específico.	8
Artículo 22.- Del reajuste de suelos.	9
<b>CAPÍTULO VIII: DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.</b>	
Artículo 23.- Concepto, contenido y forma de aprobación.	9
<b>CAPÍTULO IX: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO Y CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO.</b>	
Artículo 24.- Determinación del ámbito de intervención.	10
Artículo 25.- Funciones de la clasificación general del suelo.	10
Artículo 26.- Clasificación general del suelo.	10
<b>CAPÍTULO X: DE LA PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGOS EN EL DESARROLLO URBANO.</b>	
Artículo 27.- Incorporación del análisis de riesgos en la formulación del PDU.	11
Artículo 28.- El riesgo como variable de análisis.	13
Artículo 29.- Asignación de fondos para prevención de desastres.	13
<b>CAPÍTULO XI: DE LA ZONIFICACIÓN.</b>	
Artículo 30.- Definición de zonificación.	13
Artículo 31.- Objeto de la zonificación.	14
Artículo 32.- Clasificación de las zonas de uso del suelo.	14
Artículo 33.- De la identificación de usos del suelo y compatibilidad con zonas urbanas.	15
Artículo 34.- Ubicación de las áreas urbanas, las de expansión urbana, las destinadas para zonas de recreación pública, usos especiales y servicios públicos complementarios.	16
Artículo 35.- De los requerimientos para fines de equipamiento.	16
<b>CAPÍTULO XII: PROGRAMA DE INVERSIONES URBANAS.</b>	
Artículo 36.- Definición de programa de inversiones urbanas.	16
Artículo 37.- Composición del programa de inversiones urbanas.	17
Artículo 38.- Obligación de incorporar los programas de inversión urbana en instrumentos de gestión.	17
Artículo 39.- Restricciones.	17

# CONTENIDO

## del REGLAMENTO de ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL y DESARROLLO URBANO

Decreto Supremo N° 004-2011-Vivienda

### CAPÍTULO XIII: PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LOS PLANES.

Artículo 40.- Entidades competentes para la aprobación de planes.	18
Artículo 41.- De la iniciativa en la formulación de planes.	18
Artículo 42.- Plazo para la aprobación, actualización y/o modificación de planes.	18
Artículo 43.- Nivel de dispositivo aprobatorio de los planes.	19
Artículo 44.- Plazo para la aprobación del Plan Urbano Distrital de áreas Metropolitanas o conurbadas.	19
Artículo 45.- Nivel de aprobación de modificaciones al Plan Urbano Distrital.	20
Artículo 46.- Plazo de aprobación de modificaciones al Plan Urbano Distrital.	20
Artículo 47.- De las acciones de promoción y control.	20
Artículo 48.- Implementación de Observatorios Urbanos Locales.	20
Artículo 49.- Aprobación de modificaciones y/o actualizaciones a los planes.	20

### CAPÍTULO XIV: DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN.

Artículo 50.- Formulación de propuestas de cambios de zonificación y contenido.	21
Artículo 51.- Procedimiento para la autorización de cambios de zonificación.	22
Artículo 52.- De la evaluación de la solicitud de cambios de zonificación.	23
Artículo 53.- Condiciones a las que se sujetan los cambios de zonificación.	23

### CAPÍTULO XV: DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 54.- Definición.	24
Artículo 55.- Requisitos para la constitución de la Unidad de Gestión Urbanística.	24
Artículo 56.- Modalidades optativas para la ejecución de proyectos.	25
Artículo 57.- Requisitos para la integración inmobiliaria mediante el reajuste de suelos o la reurbanización.	25
Artículo 58.- Condiciones a las que se sujeta la ejecución de proyectos en las Unidades de Gestión Urbanística.	25
Artículo 59.- De la inscripción del proyecto de reajuste de suelos o de reurbanización en los Registros Públicos.	25

### CAPÍTULO XVI: DEL OBSERVATORIO URBANO.

Artículo 60.- Definición.	25
Artículo 61.- Objetivo.	26
Artículo 62.- Entidades responsables.	26



<b>CAPÍTULO XVII: DE LA COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA EL ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y EL DESARROLLO URBANO</b>	
Artículo 63.- De los encargados de la coordinación, asistencia técnica y capacitación.	<b>26</b>
Artículo 64.- Suscripción de convenios de cooperación técnica entre entidades vinculadas con el acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.	<b>26</b>
Artículo 65.- Suscripción de convenios de cooperación interinstitucional entre municipalidades con otras entidades u organizaciones vinculadas con el acondicionamiento territorial y desarrollo urbano.	<b>27</b>
<b>CAPÍTULO XVIII: DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES.</b>	
Artículo 66.- Efectos de la aprobación de planes de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano.	<b>27</b>
<b>DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES.</b>	<b>27</b>
<b>DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS.</b>	<b>29</b>
<b>DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA.</b>	<b>30</b>
<b>ANEXO N°1.- Cuadro Resumen de Zonificación Urbana.</b>	<b>30</b>
<b>ANEXO N°2.- Glosario de Términos.</b>	<b>31</b>

# REGLAMENTO





# REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

## CAPITULO I

---

### GENERALIDADES

#### Artículo 1.- Objeto

El presente Reglamento 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; a fin de garantizar:

- 1) La ocupación racional y sostenible del territorio.
- 2) La reducción de la vulnerabilidad ante desastres, prevención y atención oportuna de los riesgos y contingencias físico-ambientales.
- 3) La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad y el interés público.
- 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.- Función planificadora

Corresponde a las municipalidades 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 3.- Aprobación de planes

Las municipalidades, en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural, aprobarán los siguientes instrumentos:

- 3.1 Planes urbanos (PU), que comprenden:
  - 1) Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT)
  - 2) Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM)
  - 3) Plan de Desarrollo Urbano (PDU)
  - 4) Plan Urbano Distrital (PUD)
  - 5) Esquema de Ordenamiento Urbano (EU)
- 3.2 Plan Específico (PE)
- 3.3 Planeamiento Integral (PI)

---

## CAPITULO II

### DEL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

#### Artículo 4.- Definición y características del Plan de Acondicionamiento Territorial

- 4.1 El Plan de Acondicionamiento Territorial 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, jerarquía, roles y funciones 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.
- 4.2 La Zonificación Ecológica y Económica, entre otros estudios, contribuye a la formulación del Plan de Acondicionamiento Territorial.
- 4.3 El Plan de Acondicionamiento Territorial constituye el componente físico-espacial del Plan Provincial de Desarrollo Concertado, estableciendo:
  - 1) El modelo físico-espacial para el desarrollo territorial en base a la visión provincial de desarrollo a largo plazo.
  - 2) El marco de referencia para la formulación y ejecución de las políticas de desarrollo territorial en materias de competencia municipal.
  - 3) Las estrategias de desarrollo territorial y lineamientos para los planes de desarrollo urbano, a fin de garantizar una adecuada coordinación y articulación de acciones.
  - 4) La política general de uso y ocupación sostenible del suelo provincial.
  - 5) El Sistema Urbano Provincial, a fin de definir los roles y funciones de los centros poblados que conforman el territorio provincial.
  - 6) La organización físico-espacial de las actividades económicas, sociales y político administrativas.
  - 7) Plan de Desarrollo Rural en el ámbito provincial.
  - 8) La identificación de las áreas de protección ambiental, ecológica y áreas de riesgo para la seguridad física afectadas por fenómenos de origen natural o generados por el hombre, así como la determinación de las medidas especiales de protección, conservación, prevención y reducción de impactos negativos.
  - 9) El programa de inversiones y las oportunidades de negocios, para la atención de requerimientos para el desarrollo de los elementos constitutivos del territorio provincial.
  - 10) Los mecanismos de gestión territorial de las determinaciones adoptadas en el Plan de Acondicionamiento Territorial.
  - 11) Los mecanismos de seguimiento y evaluación de los resultados de la ejecución del Plan de Acondicionamiento Territorial.

**Artículo 5.- Marco aplicable a los planes de acondicionamiento territorial**

Las propuestas contenidas en los planes de acondicionamiento territorial 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 Planes de Acondicionamiento Territorial de las provincias colindantes.

**CAPITULO III****DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO****Artículo 6.- Definición y características del Plan de Desarrollo Metropolitano**

6.1 El Plan de Desarrollo Metropolitano es el instrumento técnico-normativo que orienta la gestión territorial y el desarrollo urbano de las áreas metropolitanas, conformadas por jurisdicciones distritales, cuyas interrelaciones forman una continuidad física, social y económica, con una población total mayor a 500,000 habitantes.

6.2 El Plan de Desarrollo Metropolitano forma parte del componente físico-espacial del Plan Provincial de Desarrollo Concertado. En caso que el área metropolitana involucre más de una provincia, el Plan de Desarrollo Metropolitano se constituye también en el componente físico-espacial de los Planes Provinciales de Desarrollo Concertado respectivos.

**Artículo 7.- Objeto del Plan de Desarrollo Metropolitano**

El Plan de Desarrollo Metropolitano tiene como objeto mejorar las condiciones de vida de la población, incrementar o diversificar el aprovechamiento de potencialidades sociales o naturales, elevar los niveles de productividad de los bienes y servicios con la inserción en los flujos económicos nacionales e internacionales, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial Regional, estableciendo:

- 1) El marco de referencia común, que contribuya a fortalecer y mejorar la eficacia de las acciones territoriales y urbanas de las municipalidades que conforman el área metropolitana.
- 2) La visión de desarrollo expresada en el modelo de desarrollo urbano del área metropolitana, que contiene la organización físico-espacial y la definición de las clases de suelo.
- 3) Lineamientos de política, estrategias, objetivos y metas del desarrollo.
- 4) Estructuración del Área Metropolitana compuesta por la identificación de áreas homogéneas y por la clasificación de suelo, de acuerdo al capítulo VII del presente reglamento, para orientar las áreas para intervenciones urbanísticas.
- 5) El Sistema Vial y de transporte del área metropolitana.
- 6) Áreas de protección, conservación, prevención y reducción de riesgos, o recuperación y defensa del medio ambiente.

- 
- 7) La delimitación de áreas que requieran de Planes de Desarrollo Urbano, Esquemas de Ordenamiento Urbano y/o Planes Específicos. Dicha delimitación de áreas puede comprender el ámbito de más de un distrito.
  - 8) Los programas, proyectos y acciones sectoriales.
  - 9) Los mecanismos de gestión municipal conjunta entre los Gobiernos Locales del área metropolitana.
  - 10) Los mecanismos de seguimiento y evaluación de los resultados de la ejecución del Plan de Desarrollo Metropolitano, en forma coordinada por los Gobiernos Locales del Área Metropolitana.

**Artículo 8.- Ámbito de aplicación del Plan de Desarrollo Metropolitano**

El Plan de Desarrollo Metropolitano es aplicable, de acuerdo al Reglamento de la Ley de Demarcación y Organización Territorial, a las ciudades o conglomerados urbanos con más de 500,000 habitantes. Se podrá adoptar el mecanismo asociativo de la Mancomunidad Municipal, para la aprobación, gestión, seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo Metropolitano. Las Municipalidades Distritales de las áreas metropolitanas desarrollarán el correspondiente Plan Urbano Distrital.

**Artículo 9.- Área excluida de contar con Plan de Acondicionamiento Territorial**

En el caso del Área Metropolitana conformada por los ámbitos jurisdiccionales de la Provincia de Lima y de la Provincia Constitucional del Callao, no se requiere de Plan de Acondicionamiento Territorial, sólo le corresponde el Plan de Desarrollo Metropolitano, al cual se incorpora los contenidos que correspondan a un Plan de Acondicionamiento Territorial, de ser necesario. Este Plan debe ser formulado y aprobado por la Municipalidad Metropolitana de Lima y por la Municipalidad Provincial del Callao, para lo cual podrán conformar la Mancomunidad Municipal Metropolitana, que incluya a las municipalidades distritales respectivas.

## **CAPITULO IV**

---

### **DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO**

**Artículo 10.- Definición y características del Plan de Desarrollo Urbano**

- 10.1 El Plan de Desarrollo Urbano es el instrumento técnico-normativo que orienta el desarrollo urbano de las ciudades o conglomerados urbanos con población entre 20,001 y 500,000 habitantes, y/o ciudades capitales de provincia, en concordancia con el Plan de Acondicionamiento Territorial y/o el Plan de Desarrollo Metropolitano de ser aplicable.
- 10.2 En el caso que estas ciudades conformen conurbaciones o conglomerados urbanos, el Plan de Desarrollo Urbano debe comprender la totalidad del área involucrada, aun cuando ésta corresponda a más de una jurisdicción municipal. En este caso podrá adoptar el mecanismo asociativo de la Mancomunidad Municipal para la aprobación, gestión, seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo Urbano.
- 10.3 El Plan de Desarrollo Urbano forma parte del componente físico-espacial del Plan Provincial y/o Distrital de Desarrollo Concertado, según corresponda.

**Artículo 11.- Contenido del Plan de Desarrollo Urbano**

El Plan de Desarrollo Urbano establece, lo siguiente:

- 1) El modelo de desarrollo urbano del Ámbito de Intervención del plan que contribuya a fortalecer y mejorar los niveles de eficacia de las acciones territoriales y urbanas de las municipalidades que la conforman.
- 2) Lineamientos de política y estrategias de desarrollo urbano.
- 3) La Clasificación del Suelo, para orientar las intervenciones urbanísticas.
- 4) La zonificación de usos del suelo urbano y de su área circundante, así como su normativa.
- 5) El plan vial y de transporte y su normativa respectiva.
- 6) 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.
- 7) La proyección de la demanda de nuevas unidades de vivienda para determinar las áreas de expansión urbana y/o programas de densificación, de acuerdo a las condiciones y características existentes.
- 8) La delimitación de áreas que requieran de Planes Específicos.
- 9) Los requerimientos actuales y futuros de saneamiento, ambiental y de infraestructura de servicios básicos.
- 10) La preservación de las áreas e inmuebles de valor histórico monumental.
- 11) La identificación de áreas de protección, conservación, prevención y reducción de riesgos, o recuperación y defensa del medio ambiente.
- 12) La programación de acciones para la protección y conservación ambiental y la de mitigación de desastres.
- 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 Plan.
- 14) Los mecanismos de gestión urbana respecto de las determinaciones adoptadas en el Plan de Desarrollo Urbano.
- 15) Los mecanismos de seguimiento y evaluación de los resultados de la ejecución del Plan de Desarrollo Urbano.

**Artículo 12.- Entidades responsables de la formulación, aprobación y ejecución de acciones del Plan de Desarrollo Urbano**

Corresponde a las Municipalidades Provinciales la formulación, aprobación y ejecución de las acciones del Plan de Desarrollo Urbano. Las Municipalidades Distritales elaboran el Plan Urbano Distrital y ejercen el control del cumplimiento del Plan de Desarrollo Urbano, dentro de su jurisdicción. Las Municipalidades Provinciales ejercen este control en el ámbito del Cercado. La sociedad civil participa en todo el proceso de acuerdo a los mecanismos señalados en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y la Ley N° 26300, Ley de los Derechos de Participación y Control Ciudadanos.

---

## **CAPITULO V**

### **DEL PLAN URBANO DISTRITAL**

#### **Artículo 13.- Definición de Plan Urbano Distrital**

El Plan Urbano Distrital es el instrumento técnico-normativo mediante el cual se desarrollan disposiciones del PDM y del PDU, en los distritos que pertenecen a Áreas Metropolitanas o a áreas conurbadas.

#### **Artículo 14.- Contenido del Plan Urbano Distrital**

El Plan Urbano Distrital debe considerar los siguientes aspectos:

- 1) La compatibilidad del Índice de Usos para ubicación de actividades urbanas en las zonas residenciales, comerciales e industriales del distrito.
- 2) Los retiros de las edificaciones.
- 3) La dotación de estacionamientos en zonas comerciales y residenciales.
- 4) Las disposiciones relativas al ornato y mobiliario urbano.
- 5) Identificación de las áreas públicas aptas para la inversión privada.

#### **Artículo 15.- Entidades responsables para la formulación y aprobación del Plan Urbano Distrital**

Corresponde a las Municipalidades Distritales la formulación y aprobación de su Plan Urbano Distrital.

---

## **CAPITULO VI**

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

#### **Artículo 16.- Definición y características del Esquema de Ordenamiento Urbano**

16.1 El Esquema de Ordenamiento Urbano es el instrumento técnico-normativo, para promover y orientar el desarrollo urbano de los centros poblados entre 2,501 y 20,000 habitantes, en concordancia al Plan de Acondicionamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Metropolitano o el Plan de Desarrollo Urbano, según corresponda, estableciendo las condiciones básicas de desarrollo, incluyendo las áreas de expansión urbana.

16.2 El Esquema de Ordenamiento Urbano forma parte del componente físico-espacial del Plan Distrital de Desarrollo Concertado.

#### **Artículo 17.- Contenido del Esquema de Ordenamiento Urbano**

El Esquema de Ordenamiento Urbano establece:

- 1) El esquema de zonificación y vías, incluyendo las áreas de expansión urbana.
- 2) Ubicación de las amenazas y mapa de riesgos para la mitigación y prevención de desastres y definición de áreas de protección, prevención y reducción de riesgos; así como para la recuperación, conservación y defensa de medio ambiente.

- 3) Localización y dimensionamiento del equipamiento de recreación, salud, educación y otros usos.
- 4) Programa de Inversiones urbanas e identificación de oportunidades de negocios.

**Artículo 18.- Entidades responsables**

Corresponde a las Municipalidades Distritales ejecutar las acciones de promoción y control dirigidas al cumplimiento del Esquema de Ordenamiento Urbano dentro del Ámbito de Intervención del Plan Distrital de Desarrollo Concertado.

Las Municipalidades Provinciales fiscalizan el cumplimiento de las normas en el ámbito provincial.

**CAPITULO VII****DEL PLAN ESPECÍFICO****Artículo 19.- Definición y características del Plan Específico**

19.1 El Plan Específico es el instrumento técnico-normativo cuyo objetivo es complementar la planificación urbana de las localidades, facilitando la actuación u operación urbanística, en un área urbana o de expansión urbana, cuyas dimensiones y condiciones, ameriten un tratamiento integral especial:

1. Por su calidad histórica, monumental, cultural o arquitectónica, zonas de valor paisajístico natural, de interés turístico o de conservación;
2. Por ser áreas de recuperación, protección o de conservación de áreas naturales, zonas urbanas con niveles de riesgo medio o alto; y/o
3. Para optimizar el uso de las mismas, y generar los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar los procesos de desarrollo urbanístico.

19.2 El Plan Específico se desarrolla en aquellas áreas identificadas y delimitadas en el Plan de Desarrollo Metropolitano y/o Plan de Desarrollo Urbano, como Zonas de Reglamentación Especial, a fin de ser intervenidas mediante acciones de reajuste de suelos, de reurbanización, de renovación urbana, entre otras, a través de las Unidades de Gestión Urbanística.

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

---

## **Artículo 20.- Requisitos y responsables de la propuesta de Planes Específicos**

20.1 Para el establecimiento de las áreas destinadas para Planes Específicos, deberán tener en cuenta el modelo de desarrollo urbano y la Clasificación General del Suelo, establecido en el PDM o PDU.

20.2 En aquellas áreas identificadas y delimitadas en el PDM y/o el PDU para Planes Específicos, corresponde a las Municipalidades Provinciales su formulación y aprobación.

En estos casos, así como en los no previstos en el PDM y/o PDU, los planes específicos pueden ser propuestos para su aprobación ante las municipalidades provinciales, por las municipalidades distritales respectivas y/o personas naturales o jurídicas de derecho privado o público interesadas en su desarrollo, mediante la conformación de Unidades de Gestión Urbanística.

20.3 Para los casos no previstos en el PDM y/o PDU, en la solicitud de Plan Específico se debe considerar el cambio de zonificación de la zona o área a intervenir, a Zona de Reglamentación Especial-ZRE. Estas solicitudes serán atendidas después de transcurridos dos (02) años de haberse aprobado el PDM y PDU.

## **Artículo 21.- Contenido del Plan Específico**

El Plan Específico debe considerar, por lo menos, los siguientes aspectos:

- 1) La delimitación y características del área.
- 2) Los objetivos del Plan respecto de:
  - 2.a) La optimización del uso del suelo y de la propiedad predial; y,
  - 2.b) La dotación, ampliación o mejoramiento de los espacios y servicios públicos, así como la calidad del entorno.
  - 2.c) Zonificación y Vías, mostrando su integración a las zonas de usos de suelo y el plan vial de su entorno.
  - 2.d) Delimitación de Unidades de Gestión Urbanística.
  - 2.e) Las etapas de desarrollo del Plan, los proyectos de ejecución y su financiamiento.
  - 2.f) Constancia de la consulta pública vecinal a los propietarios de los predios que conforman el ámbito del Plan Específico, así como a los propietarios de los inmuebles vecinos, en los casos no previstos en el PDM y/o PDU. Se consideran inmuebles vecinos aquellos que comparten el frente de manzana del área materia de la solicitud. Tratándose de inmuebles que comparten la misma vía local, se consideran como inmuebles vecinos aquellos que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

**Artículo 22.- Del reajuste de suelos**

El Reajuste de Suelos es un mecanismo de gestión de suelo para el desarrollo urbano, en áreas de expansión urbana. Consiste en la acumulación de parcelas rústicas de distintos propietarios, previo acuerdo de los mismos, conformando una forma de organización con personería jurídica, para luego proceder al proceso de habilitación urbana mediante la subdivisión del suelo en lotes urbanos y la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública.

Es aplicable, en casos de parcelas rústicas cuyas formas o dimensiones individuales dificultan la dotación física de las áreas de aporte, la incorporación de las obras de carácter provincial o la subdivisión de lotes, entre otros, en los proyectos de habilitación urbana por iniciativa de un solo propietario.

Este mecanismo es aplicable en las Unidades de Gestión Urbanística de acuerdo a lo señalado en los artículos 54 al 59 del presente Reglamento.

**CAPITULO VIII****DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL****Artículo 23.- Concepto, contenido y forma de aprobación**

23.1 El Planeamiento Integral es un instrumento técnico-normativo mediante el cual se complementan lo dispuesto por el PDM y/o el PDU, en los procesos de habilitación urbana y en la parcelación o Independización de terrenos rústicos. Comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, y según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones- RNE.

23.2 Los planeamientos integrales son aprobados por las municipalidades distritales, en los casos que establece el Reglamento Nacional de Edificaciones-RNE, como condición previa para la aprobación de los proyectos de habilitaciones urbanas establecidas en la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus reglamentos.

23.3 En las localidades que carezcan de PDU, el Planeamiento Integral deberá proponer la zonificación y vías. Sólo en estos casos deberá aprobarse, mediante Ordenanza Municipal, por la Municipalidad Provincial correspondiente siguiendo el procedimiento establecido para la aprobación de los PDU, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

---

## CAPITULO IX

### DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO Y CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO

#### Artículo 24.- Determinación del ámbito de intervención

En los PDM, PDU y EU la determinación del Ámbito de Intervención debe considerar: el área urbana del centro poblado, las áreas requeridas para su expansión urbana y su ámbito de influencia geo-económica inmediata, que incluye las áreas rurales y de protección del entorno.

#### Artículo 25.- Funciones de la clasificación general del suelo

Para fines de ordenar el uso y ocupación sostenible del suelo, con visión de largo plazo, en los PDM, PDU o EO, se establece una clasificación general del suelo del ámbito de Intervención de estos instrumentos, cuyas funciones son:

- 1) Promover el uso intensivo del suelo consolidado o en proceso de consolidación y controlar la expansión urbana.
- 2) Planificar y programar los procesos de expansión urbana de manera temprana (corto plazo).
- 3) Proteger las áreas rurales de borde; y
- 4) Orientar el crecimiento de las ciudades y los centros poblados.

#### Artículo 26.- Clasificación general del suelo

La clasificación general del suelo es la siguiente:

**26.1 Área Urbana:** Área ubicada dentro de una jurisdicción municipal destinada a usos urbanos. Está constituida por áreas ocupadas con actividades urbanas, con servicios de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y transporte.

El Área Urbana, contempla la siguiente sub-clasificación, como medidas de prevención y reducción de riesgos:

- 1) Área Urbana apta para su consolidación, la que se puede densificar.
- 2) Área Urbana con restricciones para su consolidación, la que presenta niveles de riesgo muy alto y que por la naturaleza de su ocupación (consolidado) deben ser sujetas a calificación como zonas de reglamentación especial.
- 3) Área Urbana en situación de alto riesgo no mitigable, sujeta a calificación como zona de reglamentación especial para fines de paulatina desocupación.

**26.2 Área de Expansión Urbana:** Está constituido por áreas destinadas para el crecimiento de la ciudad. Se sub-clasifica en:

- 1) Área de Expansión Urbana Inmediata: Constituido por el 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 y están calificadas como suelo urbanizable. Pueden estar contiguas o separadas del Área Urbana.

- 2) Área de Expansión Urbana de Reserva: Constituido por áreas con condiciones de ser urbanizadas en el mediano y largo plazo, delimitándose como áreas de reserva para el crecimiento urbano, pudiendo ubicarse contigua o separada del Área Urbana. Estas áreas deberán 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.

26.3 **Área rural:** Área no habilitada como urbana en la cual se desarrollan actividades agrícolas, ganaderas, forestales y actividades análogas, ubicada fuera del Área Urbana y de Expansión Urbana. No incluye terrenos eriazos. No es apta para el uso urbano por lo que no puede ser habilitada.

26.4 **Área de protección:** Área en la que ocurre por lo menos una de las circunstancias siguientes:

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

## CAPITULO X

---

### DE LA PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGOS EN EL DESARROLLO URBANO

#### Artículo 27.- Incorporación del análisis de riesgos en la formulación del PDU

En los procesos de formulación de PDU, PDM y/o EU, en forma complementariamente a las normas vigentes en materia de Defensa Civil, se debe incorporar el análisis de riesgos con el objetivo de reducirlos, considerando los procesos siguientes:

27.1 Identificación, evaluación y localización de los peligros: Localiza y evalúa la probable ocurrencia 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.

Los peligros se clasifican según su origen en Naturales e Inducidos por el Hombre:

- a) Los 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) Los 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 los problemas de contaminación o degradación ambiental.

Luego de la identificación de los peligros, éstos deberán ser clasificados según su origen, frecuencia, intensidad y ocurrencia de peligros múltiples; se elabora un mapa de identificación de peligros, detallando su localización; y, se identifican las medidas estructurales y no estructurales para mitigar el peligro identificado.

**27.2 Análisis de Vulnerabilidad:** Se evalúa la debilidad que presenta una sociedad, frente a las amenazas que la afectan y su capacidad de recuperación luego de la afectación.

Se debe evaluar la vulnerabilidad social, ambiental y económica.

- a) 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. Contiene dimensiones demográficas, culturales, sociales y políticas.
- b) 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.
- c) La vulnerabilidad económica se refiere a la fragilidad del sistema económico local para ejecutar acciones 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.

Del análisis realizado, se deberá elaborar el mapa de vulnerabilidad, clasificando los niveles de susceptibilidad identificados; e, identificar las medidas estructurales y no estructurales para reducir los niveles de vulnerabilidad.

**27.3 Análisis de Riesgo:** Define la magnitud de las pérdidas directas, en todo el ámbito de Intervención de los PDU, PDM y/o 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. En esta etapa se analizan los peligros identificados y la vulnerabilidad existente, definiendo las zonas de riesgo, determinando si son o no posibles de mitigar. Las zonas de más altos niveles de riesgo, corresponden a los sectores críticos. Se debe definir las medidas estructurales y no estructurales a ejecutar a corto, mediano y largo plazo.

#### **Artículo 28.- El 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, y evitar su nueva ocupación.
- 3) Identificación de sectores críticos para la intervención.
- 4) Normas especiales o pautas técnicas para la reducción de la vulnerabilidad.

#### **Artículo 29.- Asignación de fondos para prevención de desastres**

Los gobiernos locales, de acuerdo con sus posibilidades y/o límites presupuestados para estos fines, deben asignar fondos para aumentar la capacidad de sobreponerse a la ocurrencia de desastres de alto impacto. Estos 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.

## **CAPITULO XI**

---

### **DE LA ZONIFICACIÓN**

#### **Artículo 30.- Definición de zonificación**

La zonificación es el instrumento técnico 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 Intervención de los PDM, PDU y EU, en función a los objetivos de desarrollo sostenible y a la capacidad de soporte del suelo, para localizar actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

---

### **Artículo 31.- Objeto de la zonificación**

La zonificación regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al mismo. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y arquitectónicos para cada zona); y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación.

### **Artículo 32.- Clasificación de las zonas de uso del suelo**

32.1 De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes se consignarán las siguientes zonas de uso del suelo:

- 1) **Residencial (R):** son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, pudiendo tolerar 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):** son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementarias); así como servicios públicos complementarios y comercio local. Las actividades económicas que se desarrollen tendrán niveles de operación permisibles con el uso residencial.
- 3) **Industrial (I):** son las áreas urbanas destinadas predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos. Los planos de zonificación consignan: Zona de Industria Pesada (I4), Zona de Gran Industria (I3), Zona de Industria Liviana (I2), y Zona de Industria Elemental (I1).
- 4) **Comercial (C):** son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos y servicios. Los planos de zonificación consignan: Zona de Comercio Especializado (CE), 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 los procesos de habilitación urbana.
- 5) **Pre Urbana (PU):** son las zonas o extensiones inmediatas al área urbana; en donde, pueden ser habilitadas para granjas o huertas. Corresponden a las áreas de expansión urbana inmediata.
- 6) **Zonas de Recreación Pública (ZRP):** son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.

- 7) **Usos Especiales (OU):** son áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente, tales como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos institucionales 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; y Servicios Públicos como instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas. Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.
- 8) **Servicios Públicos Complementarios:** son las áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a 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 Especializado (H4). Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.
- 9) **Zona de Reglamentación Especial (ZRE):** son áreas urbanas y de expansión urbana, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, que serán desarrolladas urbanísticamente mediante Planes Específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano-ambiental. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.
- 10) **Zona Monumental (ZM):** constituyen un tipo específico de ZRE, en donde se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Las intervenciones en este tipo de zonas se rigen según lo dispuesto en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.
- 11) **Zona Agrícola (ZA):** constituida por las áreas rurales.

32.2 En las Áreas de Expansión Urbana de Reserva no se aplica la zonificación hasta que no sean clasificadas como Áreas de Expansión Urbana Inmediata.

### **Artículo 33.- De la identificación de usos del suelo y compatibilidad con zonas urbanas**

La identificación de los usos del suelo y la compatibilidad con las distintas zonas urbanas se efectúa según el PDM, PDU y EU aplicando las denominaciones y características aprobadas por cada municipalidad Metropolitana o Provincial, de acuerdo con el Cuadro Resumen de Zonificación Urbana (Cuadro: Anexo N° 1).

---

**Artículo 34.- Ubicación de las áreas urbanas, las de expansión urbana, las destinadas para zonas de recreación pública, usos especiales y servicios públicos complementarios**

34.1 En las áreas urbanas y de expansión urbana, las áreas destinadas para zonas de recreación pública, usos especiales y servicios públicos complementarios programados en el PDM, PDU o EU se ubican en los Planos de Zonificación como Áreas de Reserva para fines de equipamiento urbano. Estas áreas se calculan en base a los requerimientos establecidos en el PDM, PDU o EU.

34.2 La localización de los equipamientos programados en los planes y esquemas, así como de los trazos viales e intercambios viales contenidos en los planos de zonificación son referenciales. Los proyectos de habilitación urbana y/o de unidades de gestión urbanística establecen su ubicación exacta y definitiva, respetando en la solución la demanda proyectada en el PDM, PDU o EU.

**Artículo 35.- De los requerimientos para fines de equipamiento**

35.1 En las áreas urbanas y de expansión urbana, los requerimientos para fines de equipamiento que se determinen en el PDM, PDU o EU, formarán parte de los programas de inversión pública. Las áreas de aporte gratuito producto de las habilitaciones urbanas serán considerados como parte de las Áreas de Reserva para fines de Equipamiento Urbano.

35.2 La diferencia de área, producto de descontar las Áreas de Aporte de la Habilitaciones Urbanas de las Áreas de Reserva para fines de equipamiento urbano señaladas en los planos de Zonificación, sobre terrenos de propiedad privada, serán materia de expropiación y/o de inversión bajo la modalidad de participación de la inversión privada que la Municipalidad considere conveniente, debiendo establecerse un plazo para su ejecución acorde con la programación de ejecución de metas del Plan.

Los procesos de expropiación se sujetarán a lo establecido en los artículos 94° y 95° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y la Ley N° 27117, Ley General de Expropiaciones.

## **CAPITULO XII**

---

### **PROGRAMA DE INVERSIONES URBANAS**

**Artículo 36.- Definición de 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 Plan de Acondicionamiento Territorial, en el Plan de Desarrollo Metropolitano, en el Plan de Desarrollo Urbano y/o en el Esquema de Ordenamiento Urbano.

**Artículo 37.- Composición del programa de inversiones urbanas**

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

37.1.1 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;

37.1.2 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 debe ser ingresada en los registros de la Oficina de Programación de Inversiones de la Municipalidad que corresponda.

37.2 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 38.- Obligación de incorporar los programas de inversión urbana en instrumentos de gestión**

38.1 Las acciones de los programas de inversión urbana, contenidos en los PAT, PDM, PDU o EU, deben ser incorporados obligatoria y progresivamente, en el Plan Operativo Anual, Presupuesto Participativo, Plan Operativo Institucional (POI), y en el Presupuesto Anual Inicial de Apertura (PIA) de las Municipalidades Metropolitana, Provincial y/o Distrital, según corresponda.

38.2 Los proyectos del programa de inversiones deben ser gestionados por la Oficina de Programación de Inversiones de la Municipalidad, en el marco del Sistema Nacional de Inversión Pública.

**Artículo 39.- Restricciones.**

Ninguna persona natural o jurídica, ni entidad pública, puede realizar obras ni actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los PAT, PDM, PDU o EU, incluyendo el Plan Específico.

## CAPITULO XIII

---

### PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LOS PLANES

#### Artículo 40.- Entidades competentes para la aprobación de planes

40.1 Corresponde a las Municipalidades Provinciales la aprobación de:

1. Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT)
2. Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM)
3. Plan de Desarrollo Urbano (PDU)
4. Esquema de Ordenamiento Urbano (EU)
5. Plan Específico (PE)

40.2 Cuando el ámbito territorial de un plan abarque dos o más jurisdicciones de nivel provincial, éste debe ser aprobado por los respectivos gobiernos locales provinciales involucrados.

#### Artículo 41.- De la iniciativa en la formulación de planes

De acuerdo con las funciones y competencias que les asigna la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, las Municipalidades Distritales podrán tomar iniciativa en la formulación de: Planes de Desarrollo Urbano, Esquemas de Ordenamiento Urbano y Planes Específicos; y proponerlos mediante acuerdo de concejo, para su aprobación, a sus respectivas municipalidades provinciales.

#### Artículo 42.- Plazo para la aprobación, actualización y/o modificación de planes

La aprobación de los planes, así como su actualización y/o modificación debe desarrollarse en cuarenta y cinco (45) días calendario, y ceñirse al procedimiento siguiente:

1. La Municipalidad Provincial exhibe el Proyecto del Plan en sus locales, en las Municipalidades Distritales involucradas de su jurisdicción y a través de su página Web, durante treinta (30) días calendario.
2. En todos los casos, la Municipalidad Provincial, dentro del plazo señalado, realiza una audiencia pública sobre el contenido de Plan, convocando en particular a los organismos del Gobierno Nacional, Regional y Distrital involucrados en el ámbito local, así como a las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.
3. En todos los casos, las personas naturales o jurídicas de la jurisdicción provincial y/o distrital, formulan sus observaciones y recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el numeral 1) del presente artículo.
4. En el caso del PAT, el proyecto de Plan es remitido al respectivo Gobierno Regional para que dentro del plazo establecido en el numeral 1), emita su opinión, incluidas sus observaciones y recomendaciones, si lo estima conveniente.

En los casos de PDM, PDU o EU, el Proyecto de Plan es remitido a las Municipalidades Distritales involucradas de su jurisdicción para que dentro del plazo establecido en el numeral 1) emitan su opinión incluidas sus observaciones y recomendaciones, si lo estiman conveniente.

5. En el caso de los Planes Específicos:

5.a) La Municipalidad Provincial dentro del plazo señalado realiza exposiciones técnicas del contenido del Plan, convocando a las municipalidades distritales involucradas y a los propietarios de los predios que conforman el ámbito del Plan Específico.

5.b) Los convocados, formulan sus observaciones y recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el numeral 1) del presente artículo.

5.c) En el caso de los PE elaborados por iniciativa privada y/o que no están considerados en los PDM o PDU, los mismos deben ser objeto de una consulta pública vecinal a los propietarios de los predios que conforman el ámbito del Plan Específico, así como a los propietarios de los inmuebles vecinos de acuerdo a lo señalado en el artículo 21° del presente Reglamento.

6. En todos los casos, el equipo técnico responsable de la elaboración del Plan, en el término de quince (15) días calendario, posteriores al plazo establecido en el numeral 1) del presente artículo, evalúa e incluye o desestima las sugerencias y recomendaciones formuladas emitiendo un Informe Técnico debidamente motivado.

**Artículo 43.- Nivel de dispositivo aprobatorio de los planes**

Concluidos los procedimientos establecidos en el artículo anterior, el Concejo Provincial, mediante Ordenanza, aprueba el Plan de Acondicionamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Metropolitano, el Plan de Desarrollo Urbano, Esquema de Ordenamiento Urbano y/o Plan Específico, según corresponda. Cada uno de estos planes tendrá una vigencia de diez (10) años contados a partir de su publicación. Vencido este plazo se procederá a su actualización.

**Artículo 44.- Plazo para la aprobación del Plan Urbano Distrital de áreas Metropolitanas o conurbadas**

La aprobación del Plan Urbano Distrital de áreas metropolitanas o áreas conurbadas, debe desarrollarse en cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo al procedimiento siguiente:

1) La Municipalidad Distrital exhibirá el proyecto del Plan en sus locales y a través de su página Web, durante treinta (30) días calendario.

2) La Municipalidad Distrital dentro del plazo señalado en el numeral anterior, realizará una audiencia pública sobre el contenido del Plan, convocando a las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.

- 
- 3) Las personas naturales o jurídicas del distrito involucradas formularán sus observaciones, sugerencias y recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el numeral 1) del presente artículo.
  - 4) El equipo técnico responsable de la elaboración del Plan, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el numeral 1) del presente artículo, incluirá las sugerencias y recomendaciones o las desestimaré emitiendo pronunciamiento fundamentado.

**Artículo 45.- Nivel de aprobación y vigencia del plan urbano distrital**

Concluido el procedimiento establecido en el artículo anterior, el Concejo Distrital, mediante Ordenanza, aprobará el Plan Urbano Distrital que tendrá una vigencia de cinco (05) años contados desde su publicación, remitiendo copia del mismo a la Municipalidad Metropolitana o Municipalidad Provincial correspondiente.

**Artículo 46.- Plazo para la aprobación de modificaciones al Plan Urbano Distrital**

El Concejo Distrital podrá aprobar modificaciones al Plan Urbano Distrital durante su vigencia, las mismas que se someterán al procedimiento señalado en el artículo 44° del presente Reglamento, cuando:

- 1) Se aprueben Planes Específicos.
- 2) Se dicten normas municipales que alteren los aspectos señalados en el artículo 14° del presente Reglamento.

**Artículo 47.- De las acciones de promoción y control**

Corresponde a las Municipalidades Distritales ejecutar las acciones de promoción y control dirigidas al cumplimiento del Plan Urbano Distrital.

**Artículo 48.- Implementación de Observatorios Urbanos Locales**

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

**Artículo 49.- Aprobación de modificaciones y/o actualizaciones a los Planes**

El Concejo Municipal Provincial de cada ámbito jurisdiccional aprueba las modificaciones y/o actualizaciones a los Planes que corresponda, de acuerdo a los procedimientos establecidos en el presente Capítulo, considerando que las modificaciones deben ser en procura de un óptimo beneficio para la comunidad.

49.1 Las modificaciones y /o actualizaciones pueden versar sobre los siguientes aspectos:

**49.1.1 Plan de Acondicionamiento Territorial**

1. Imprecisiones ligadas a riesgos a la población y la protección ecológica.
2. Ajuste a los programas y proyectos de trascendencia nacional o regional no previstos en el Plan vigente que no contraríen el espíritu del Plan en un plazo menor.

#### 49.1.2 Plan de Desarrollo Metropolitano

1. Las modificaciones de trazos de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras.
2. Las que supriman, reduzcan o reubiquen las áreas de reserva para equipamiento educativo de salud o recreativo.
3. Imprecisiones ligadas a la omisión a riesgos de la población de protección ecológica.
4. Redirigir la expansión urbana hacia lugares y direcciones diferentes a las establecidas originalmente en el Plan.
5. Inclusión de nuevas áreas urbanas.

#### 49.1.3 Plan de Desarrollo Urbano

1. Las modificaciones de trazos y secciones de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras.
2. Las que supriman, reduzcan o reubiquen las áreas de reserva para equipamiento educativo de salud o recreativo.
3. Las que dirijan la expansión urbana hacia lugares y direcciones diferente a las establecidas originalmente en el Plan.
4. Las que cambien la Zonificación Comercial, Industrial, Pre-Urbana, Recreación, Usos Especiales, Servicios Públicos Complementarios, Zona de Reglamentación Especial y Zona Monumental, o impliquen la modificación de Zona Residencial de Baja Densidad a Densidad Media o Zona Residencial de Densidad Media a Residencial de Alta Densidad.

49.2 No se consideran modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano en los siguientes aspectos:

- 49.2.1 Las adecuaciones de trazo de los ejes de vías producto de la morfología del suelo o del diseño de las Habilitaciones Urbanas, siempre que se mantenga la continuidad de las mismas.
- 49.2.2 Los cambios de Zonificación a uso de menor intensidad, realizados excepcionalmente por razones de riesgo no mitigable.

## CAPITULO XIV

---

### DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

#### Artículo 50.- Formulación de propuestas de cambios de zonificación y contenido.

Los cambios de zonificación pueden ser propuestos de oficio por la municipalidad interesada o pueden ser tramitados por sus propietarios y/o promotores ante la municipalidad distrital.

- 50.1 La solicitud del cambio de zonificación debe comprender en su ámbito a los inmuebles vecinos del predio materia de la solicitud, conformando un área mínima de una manzana o un sector. Se consideran como inmuebles vecinos

---

a aquellos que comparten el frente de manzana del inmueble materia de la solicitud así como los predios posteriores colindantes. Tratándose de inmuebles que comparten la misma vía local se consideran como inmuebles vecinos aquellos que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

- 50.2 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, parámetros arquitectónicos, afectaciones por obras de carácter provincial (vías primarias, intercambios viales, puentes, equipamientos urbanos).
- 50.3 Debe considerarse como mínimo los siguientes aspectos en la propuesta o solicitud:
- 1) Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios con una anticipación no mayor a treinta (30) días naturales. En caso que el solicitante del cambio de zonificación es una persona jurídica se acompañará vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas con una anticipación no mayor a treinta (30) días naturales.
  - 2) Documentos de los concesionarios de los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica que acrediten la viabilidad del cambio de zonificación solicitado, en caso que la solicitud implique un incremento en dotación de estos servicios.
  - 3) Memoria Descriptiva suscrita por un Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado que sustente el cambio solicitado, señalando la suficiencia de los servicios públicos, como vialidad, limpieza pública, transporte y de la dotación de equipamientos urbanos de educación, salud y recreación.

#### **Artículo 51.- Procedimiento para la autorización de cambios de zonificación**

- 51.1 La municipalidad distrital, en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, emitirá opinión técnica fundamentada en un plazo de treinta (30) días calendario.
- 51.2 Dentro del plazo antes indicado la municipalidad distrital hará de conocimiento, la solicitud de cambio de zonificación, entre los propietarios de los inmuebles vecinos que conforman el ámbito de la solicitud y de los predios posteriores colindantes; quienes podrán opinar dando su conformidad o formulando observaciones técnicamente sustentadas por escrito.
- 51.3 Se considerarán como inmuebles vecinos aquellos que comparten el frente de manzana del inmueble materia de la solicitud. Tratándose de inmuebles que comparten la misma vía local se considerarán como inmuebles vecinos aquellos que estén ubicados a ambos frentes de manzana.
- 51.4 Tratándose de inmuebles ubicados en áreas de expansión urbana, con zonificación asignada pero aún no habilitados, no será necesaria la notificación a los inmuebles vecinos.

51.5 La municipalidad distrital elevará la propuesta de cambio de zonificación a la municipalidad provincial mediante Acuerdo de Concejo. Vencido el plazo señalado en el presente artículo, de no haber emitido opinión la Municipalidad Distrital, el interesado continúa con el trámite del cambio de zonificación en la Municipalidad Provincial, debiendo consignarse este hecho en la Ordenanza respectiva.

#### **Artículo 52.- De la evaluación de la solicitud de cambio de zonificación**

52.1 Con la opinión técnica emitida por la municipalidad distrital, o vencido el plazo para emitirla, la unidad orgánica responsable del desarrollo urbano de la municipalidad provincial evaluará la solicitud y emitirá pronunciamiento técnico; el cual será remitido al Concejo Provincial para que resuelva el cambio de zonificación solicitado, mediante Ordenanza.

52.2 La opinión de la unidad orgánica responsable del Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial debe considerar:

1. Que sean suficientes los servicios públicos, como vialidad, servicios de agua, desagüe, electricidad, limpieza pública, transporte y, además se cuente con la suficiente dotación de equipamientos urbanos de educación, salud y recreación que el cambio de zonificación solicitado demande; o
2. Que el promotor y/o el propietario del inmueble que solicita el cambio de zonificación garantice el financiamiento de la ejecución de las obras que demanden el déficit identificado en el numeral anterior.

#### **Artículo 53.- Condiciones a las que se sujetan los cambios de zonificación**

Cualquier modificación de la zonificación, posterior a la aprobación de los PDM, PDU y EU, queda sujeta a las siguientes condiciones:

53.1 Ningún cambio de zonificación se puede realizar dentro del plazo de dos (02) años de aprobado el PDM, PDU y EU. Sin embargo se podrá solicitar cambios de zonificación que se consideren justificadamente necesarios y de interés distrital, provincial o metropolitano. Para tal efecto, se debe incluir los estudios técnicos pertinentes, entre ellos los de existencia suficiente de factibilidad de servicios, el estudio de facilidades de acceso y el de impacto vial; así como la constancia expresa de haberse convocado y llevado a cabo la consulta pública con los propietarios de los inmuebles que resulten directa e indirectamente afectados con el cambio solicitado, organizaciones de vecinos - si las hubiere - y agentes económicos presentes en el área en cuestión, debiendo obtenerse mayoría absoluta sustentada en actas suscritas por los mismos. En ella deben figurar obligatoriamente los propietarios de los inmuebles vecinos y de los predios posteriores colindantes, quienes también deben opinar expresamente a favor, dando su conformidad al cambio de zonificación.

53.2 El cambio de zonificación no procede si el uso vigente es de mayor nivel que el solicitado, salvo por razones de riesgo físico no mitigable.

---

53.3 El cambio de zonificación debe comprender los inmuebles vecinos, conformando un área mínima de una manzana o un sector. Se consideran como inmuebles vecinos aquellos que comparten el frente de manzana del inmueble materia de la solicitud y los predios posteriores colindantes. Tratándose de inmuebles que comparten la misma vía local se consideran como inmuebles vecinos aquellos que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

## **CAPITULO XV**

---

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

#### **Artículo 54.- Definición**

La Unidad de Gestión Urbanística constituye un sector o la totalidad del área del Plan Específico donde se aplica un mecanismo asociativo que tiene como objetivo garantizar el desarrollo integral de Zonas de Reglamentación Especial, mediante integraciones inmobiliarias de predios que pertenecen a más de un propietario, para su ejecución urbanística.

Los proyectos de Planes Específicos de las Unidades de Gestión Urbanística están dirigidos por los propietarios de los predios del área delimitada, por los inversionistas, personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas.

#### **Artículo 55.- Requisitos para la constitución de la Unidad de Gestión Urbanística**

Para constitución de una Unidad de Gestión Urbanística y el planeamiento y gestión del Área materia de la Zona de Reglamentación Especial, se requiere:

1. La aprobación del Plan Específico.
2. Identificar la modalidad del proyecto a ejecutar: habilitación urbana, reajuste de suelos, reurbanización, renovación urbana u otra modalidad.
3. El Proyecto debe contar con la aceptación a través del voto unánime de los propietarios del área comprometida en la actuación y la definición de los compromisos de los inversionistas para permitir la integración inmobiliaria de los predios que la conforman.
4. Plano del trazado original (predios, manzanas, lotes, vías y servicios públicos, según sea el caso).
5. El trazado urbano propuesto, con el nuevo manzaneos y lotización, así como las características físicas de espacios y vías públicas.
6. La localización y dimensionamiento de las áreas de equipamiento, cuyas dimensiones mínimas son las establecidas para los aportes gratuitos, para los proyectos de habilitación urbana en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
7. Certificados de factibilidad de servicios de agua y alcantarillado y de energía eléctrica.
8. Certificado de inexistencia de restos arqueológicos, de ser el caso.

**Artículo 56.- Modalidades optativas para la ejecución de proyectos**

- 56.1 Para la ejecución de estos proyectos se puede adoptar la modalidad de Fideicomiso de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia o cualquiera de las modalidades normadas en la Ley General de Sociedades, presentando el Proyecto de la Unidad de Gestión Urbanística ante la Municipalidad Distrital de la jurisdicción, la que realiza la evaluación técnica correspondiente, aprobándose el Proyecto, de acuerdo a lo señalado en la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su reglamentación.
- 56.2 Cuando se aprueben los proyectos de las Unidades de Gestión Urbanística, los promotores públicos o privados pueden solicitar la intervención de la Comisión de Coordinación creada por Decreto Supremo N° 010-2002-MTC.
- 56.3 Para la autorización de la ejecución del proyecto se requiere de la constitución del fideicomiso o de la modalidad societaria escogida.

**Artículo 57.- Requisitos para la integración inmobiliaria mediante el reajuste de suelos o la reurbanización**

Para la integración inmobiliaria mediante el reajuste de suelos o la reurbanización, en la Unidad de Gestión Urbanística, debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. Identificación y cuantificación de los beneficios y costos del Proyecto.
2. Valorización de las contribuciones de cada miembro.
3. Mecanismos de restitución de las contribuciones de cada miembro.

**Artículo 58.- Condiciones a las que se sujeta la ejecución de proyectos en las Unidades de Gestión Urbanística**

Los proyectos a ejecutarse en las Unidades de Gestión Urbanística deben sujetarse a las normas de Habilitación Urbana y de Edificación vigentes.

**Artículo 59.- De la inscripción del Proyecto de reajuste de suelos o de reurbanización en los Registros Públicos**

Una vez que esté aprobado el Proyecto de reajuste de suelos o de reurbanización, se debe otorgar Escritura Pública e inscribirse en los Registros Públicos. En esta inscripción se debe indicar los partícipes del proceso, terrenos e inmuebles y su acumulación. Debe contener las nuevas dimensiones de los lotes y aportes, describiendo las restituciones de los nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado.

**CAPITULO XVI****DEL OBSERVATORIO URBANO NACIONAL****Artículo 60.- Definición**

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

---

**Artículo 61.- Objetivo**

El Observatorio Urbano Nacional tiene como objetivo principal coadyuvar a las acciones de asistencia técnica, de desarrollo de capacidades, identificar temas prioritarios por medio de la investigación y procesos consultivos; además tiene el principal compromiso de elaborar y analizar periódicamente indicadores generales, socioeconómicos, 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 62.- Entidades responsables**

El Observatorio Urbano Nacional estará a cargo de la Dirección Nacional de Urbanismo con la asistencia técnica y coordinación de la Oficina General de Estadística e Informática del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con la participación de los gobiernos locales y regionales.

## **CAPITULO XVII**

---

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

**Artículo 63.- De los encargados de la coordinación, asistencia técnica y capacitación**

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, coordina con las municipalidades, gobiernos regionales y otras entidades públicas y privadas vinculadas con el acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, brindándoles 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 64.- Suscripción de convenios de cooperación técnica entre entidades vinculadas con el acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**

Para los efectos de la cooperación interinstitucional a que se refiere el presente Capítulo, las municipalidades, gobiernos regionales y otras entidades públicas y privadas vinculadas con el acondicionamiento territorial y desarrollo urbano proponen, al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la celebración de convenios de cooperación técnica 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 deben llevar a cabo 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, de conformidad con las necesidades de la entidad solicitante; y,

3. Poner en práctica procedimientos conducentes a incorporar las políticas y criterios técnicos sectoriales de desarrollo urbano y de acondicionamiento territorial en la formulación, implementación y ejecución de los PAT, PDM, PDU, EU Y PE.

**Artículo 65.- Suscripción de convenios de cooperación interinstitucional entre municipalidades con otras entidades u organizaciones vinculadas con el acondicionamiento territorial y desarrollo urbano**

Las municipalidades, podrán promover y suscribir convenios de cooperación interinstitucional con universidades, colegios profesionales, organizaciones no gubernamentales y otras entidades o instituciones locales que tengan como propósito promover el cumplimiento de sus obligaciones en materia de desarrollo urbano y acondicionamiento territorial.

## **CAPITULO XVIII**

---

### **DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES**

**Artículo 66.- Efectos de la aprobación de planes de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano**

Los efectos de la aprobación de los planes de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano son los siguientes:

66.1 Sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano. Las actividades y/o proyectos de inversión que promuevan o ejecuten las entidades del Gobierno Nacional, los Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales, necesariamente se sujetan a las disposiciones establecidas en los Planes de Acondicionamiento Territorial y Planes de Desarrollo Urbano. Salvo casos debidamente fundamentados pueden llevarse a cabo actividades y/o proyectos no considerados en estos Planes.

66.2 Articulación de los Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano y el Presupuesto Institucional de Apertura (PIA) del Gobierno Local. El Plan Estratégico Institucional, el Plan Operativo Institucional y el Presupuesto Institucional de Apertura (PIA) del Gobierno Local, debe formularse, aprobarse y ejecutarse incluyendo necesariamente el respectivo PAT, PDM, PDU y/o EU, de ser el caso.

## **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

---

**Primera.- De los aportes preexistentes.**

Los aportes otorgados a consecuencia de los procedimientos de Habilitación Urbana concluidos y que se desarrollen a futuro, son inalienables, inembargables e imprescriptibles y, en ningún caso, pueden ser transferidos a particulares y/o modificarse el uso para el que fueron destinados originalmente, salvo los casos previstos por Ley.

---

**Segunda.- Del material cartográfico en coordenadas UTM de los Planes Urbanos.**

El material cartográfico de los Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano debe estar georeferenciado con coordenadas UTM en el Datum Oficial. Asimismo, se señalan las coordenadas geográficas de los perímetros del área de intervención, de las áreas urbanas y de expansión urbana establecidas en los planes respectivos.

**Tercera.- Aprobación de modificaciones no previstas en el Plan vigente, en un plazo menor**

Sólo por razones de situaciones de riesgo para la población o por la posibilidad de desarrollar proyectos de trascendencia nacional o regional no previstos en el Plan de Acondicionamiento Territorial vigente, el Concejo Provincial puede aprobar modificaciones que no contraríen el objetivo específico y general del referido Plan en un plazo menor al establecido, las mismas que se someten al procedimiento establecido en el presente Reglamento.

**Cuarta.- Plazo para que las municipalidades remitan sus planes a la Dirección Nacional de Urbanismo.**

Las Municipalidades remiten a la Dirección Nacional de Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, copia de la documentación y archivos informáticos de los Planes de Acondicionamiento Territorial (PAT), Planes de Desarrollo Metropolitano (PDM), Planes de Desarrollo Urbano (PDU), Esquemas de Ordenamiento Urbano (EU) y Planes Específico (PE) aprobados, así como sus modificaciones, con copia de la publicación o transcripción de las ordenanzas de aprobación correspondientes, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a su publicación, para su inclusión en el Observatorio Urbano Nacional.

**Quinta.- Normativa aplicable respecto de la conservación del medio ambiente y los recursos naturales**

En todo lo concerniente a la conservación del medio ambiente y los recursos naturales, se aplica lo normado en la Ley N° 28611, Ley General del Ambiente; la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental, su modificatoria aprobada por Decreto Legislativo N° 1078 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 019-2009-MINAM; el Reglamento de Zonificación Ecológica Económica, aprobado por Decreto Supremo N° 087-2004-PCM; así como las demás normas vigentes sobre la materia.

**Sexta.- Los catastros, inventarios técnicos-descriptivos de la propiedad y de las actividades económicas, como fuente de información para la planificación, la gestión urbana y tributación local**

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

Corresponde a las Municipalidades el catastro de los predios urbanos, así como de los predios rústicos y eriazos que se ubican dentro del área de expansión urbana prevista en los planes urbanos, de acuerdo a la normativa vigente aplicable al catastro.

**Séptima.- De la entidad encargada de la expedición de la norma de estándares urbanos para el cálculo de áreas de reserva para equipamiento urbano.**

La reglamentación de la norma de Estándares Urbanos para el cálculo de Áreas de Reserva para Equipamiento Urbano será expedida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el plazo de 180 días calendario, contados a partir de la fecha de publicación del presente Reglamento.

## **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

**Primera.- Del plazo para la adecuación de las disposiciones municipales en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano; y prevalencia de norma**

Las municipalidades, en un plazo perentorio de cuatro (04) años, contados a partir de la vigencia de la presente norma, deben adecuar sus disposiciones en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano a las contenidas en este Reglamento.

De existir incompatibilidad entre normas, en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, de alguna Provincia o Distrito y el presente Reglamento, prevalece este último por ser una norma de alcance y vigencia nacional.

**Segunda.- De la vigencia excepcional del procedimiento establecido en el Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA, para la aprobación de Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano en giro, hasta su culminación**

Los Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano que se encuentren en proceso de aprobación, a la entrada en vigencia del presente Reglamento, pueden continuar, de manera excepcional, hasta su culminación al amparo del procedimiento administrativo normado en el Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA.

Las municipalidades que cuenten con Planes aprobados al amparo de esta Disposición Transitoria, tienen un plazo de cinco (05) años para adecuar sus disposiciones en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano a las contenidas en el presente Reglamento.

Durante el período que se indica en el párrafo precedente, y de conformidad con los estudios de sus correspondientes Planes de Desarrollo Urbano, las municipalidades provinciales deben adaptar a las características especiales de su realidad local, con la sustentación técnica correspondiente, el Cuadro Resumen de la Zonificación contenido en el Anexo N° 1, del presente Reglamento.

**Tercera.- Aplicación supletoria de los índices establecidos para las áreas de aporte de habilitación urbana en el Reglamento Nacional de Edificaciones**

En tanto se aprueba el Reglamento de Estándares Urbanos, para el cálculo de las Áreas de Reserva para fines de Equipamiento Urbanos, se aplicará supletoriamente los índices establecidos para las áreas de aporte de habilitación urbana establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

## DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única.- Deróguense el Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA, salvo la excepción indicada en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria; y las demás disposiciones legales vigentes que se opongan al presente Reglamento.

### ANEXO N° 1: CUADRO

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN URBANA				
ZONIFICACIÓN	DENSIDAD/INTENSIDAD DE USO			
<b>Residencial</b>	Densidad Baja (RDB)	Densidad Media (RDM)	Densidad Alta (RDA)	Vivienda Taller I-R
Densidad Bruta (hab./Ha)	110	330	1200	Normas de uso residencial
Densidad Neta (hab./Ha)	165	1300	2250	
Densidad Neta para Conjuntos Residenciales (hab./Ha)	600	2250	2250	
<b>Comercio</b>	Vecinal (CV)	Zonal (CZ)	Metropolitano (CM)	Especializado (CE)
Nivel de Servicio (hab.)	De 2,000 a 7,500	De 30,000 a 500,000	300,000 a 1'000,000	De 1,000 a 200,000
<b>Industrial</b>	Industria Elemental (I1)	Liviana (I2)	Gran Industria (I3)	Gran Industria Pesada (I4)
Nivel de Servicio (hab.)	No molesta ni peligrosa	No molesta ni peligrosa	Molesta con cierto grado de peligrosidad	Molesta y peligrosa
<b>Educación</b>	Educación Básica (E1)	Educación Superior Tecnológica (E2)	Educación Superior Universitaria (E3)	Educación Superior Post Grado (E4)
Nivel de Servicio (hab.)	Inicial E hasta 7,000 E1 hasta 30,000	Hasta 50,000	Más de 50,000	Más de 50,000
<b>Salud</b>	Posta Médica (H1)	Centro de Salud (H2)	Hospital General (H3)	Hospital Especializado (H4)
Nivel de Servicio (hab.)	2000 a 7,000	20,000 a 50,000	30,000 a 125,000	A 125,000

## ANEXO N° 2

### GLOSARIO DE TERMINOS

---

Para los fines del presente Reglamento, entiéndase por:

#### **Actividad Económica**

Conjunto de operaciones relacionadas con la producción y distribución de bienes y servicios. Pueden ser primarias (agropecuarias y extractivas), secundaria (manufactura e industria) y terciarias (servicios).

#### **Área de Expansión Urbana**

Espacio del territorio comprendido por el suelo urbanizable.

#### **Área de Influencia Territorial**

Zona susceptible de permitir la interrelación espacial, económica y social de la población urbana y rural.

#### **Área Rural**

Tierras, aguas y bosques que son susceptibles de aprovechamiento en explotación agraria, ganadera, forestal, de fauna silvestre, piscícola, o minera. Suele estar delimitada en los planes urbanos.

#### **Área Urbana**

Territorio urbanizado, es decir dotado de los elementos constitutivos de los centros poblados. Delimitada en los planes urbanos.

#### **Centro Poblado**

Es todo lugar del territorio nacional 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 e histórico. Dichos centros poblados pueden acceder, según sus atributos, a categorías como: caserío, pueblo, villa, ciudad y metrópoli.

#### **Centro Poblado Urbano**

Aquellos lugares que tienen como mínimo cien viviendas agrupadas contiguamente, formando manzanas y calles, por lo general, están conformados por uno o más núcleos urbanos. Cuando cuentan con más de cinco mil habitantes se les denomina ciudad, cumple una función urbana en la organización del territorio y goza de un equipamiento urbano básico. Comprende las ciudades mayores, intermedias y menores.

#### **Centro Poblado Rural**

Aquellos lugares que no tienen cien viviendas agrupadas contiguamente o teniendo más de cien viviendas éstas se encuentran dispersas o diseminadas sin formar bloques o núcleos.

---

### **Ciudad**

Es un área urbana con alta densidad poblacional destinada a brindar servicios públicos o de interés general, y espacios destinados a la residencia o actividades comerciales, industriales o de servicio. Se diferencia de otras entidades urbanas por diversos criterios, entre los que se incluyen población, densidad poblacional o estatuto legal. Son áreas más densamente pobladas y consolidadas; lo cual las distingue de los centros poblados urbanos y rurales que tienen una menor jerarquía urbana y menor densidad poblados.

Las ciudades se clasificarán en ciudades menores, intermedias y mayores. Su población comprenderá entre 5001 y 500,000 habitantes.

### **Conglomerado Urbano**

Conjunto urbano formado por el casco urbano de más de un centro poblado y su correspondiente área de influencia, que por su cercanía lo conforman y no necesariamente constituye una unidad política administrativa.

Es el producto de la expansión y fusión de varias ciudades o centros poblados cercanos, incluso aglomeraciones, y por lo tanto policéntricos.

### **Conurbación**

Proceso y resultado del crecimiento de varios centros poblados los cuales se integran y forman parte de una unidad, aún cuando las distintas unidades que lo conforman mantienen o pueden mantener su independencia funcional y dinámica.

Fenómeno dado entre dos o más zonas urbanas geográficamente separadas que se unen generando problemas de jurisdicción y administración.

### **Desarrollo Urbano**

Proceso de ordenamiento y adecuación de los centros poblados en el ámbito urbano y rural, a través de la planeación en sus aspectos que promueve el incremento de las actividades humanas y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población, mediante el acceso a bienes, servicios, infraestructuras y equipamientos adecuados, en un medio ambiente saludable que no comprometa las necesidades de generaciones futuras.

### **Desarrollo Sostenible**

Es un proceso de mejoramiento sostenido y equitativo de la calidad de vida, fundado en la conservación y protección del medio ambiente, de manera de no comprometer las expectativas de generaciones futuras; asimismo, postula un equilibrio entre las dimensiones sociales, económicas y ambientales del desarrollo. Término equivalente a sustentable o permanente.

### **Edificación**

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

### **Espacio Público**

Red conformada por el conjunto de espacios abiertos de dominio y uso público, destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas. Estos pueden ser naturales o creados por el hombre.

**Estructura del Sistema Urbano**

Conjunto de centros poblados en un ámbito espacial específico, con actividades organizadas y con relaciones funcionales.

**Estructura Urbana**

Una 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.

**Equipamiento Urbano**

Conjunto de edificaciones e instalaciones predominantemente de uso público utilizado para prestar servicios a la personas en los centros poblados y desarrollar actividades humanas complementarias de habitación.

**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.

**Metrópolis**

Denominación a los centros poblados cuyos espacios geoeconómicos definidos funcionalmente a partir de un centro principal o centro metropolitano que por su gran volumen de población, por sus actividades (sociales; económicas, políticas administrativas; culturales), así como por sus niveles de equipamiento, servicios, y comportamiento de mercados, ejerce una fuerte influencia sobre espacios y centros poblados con los que intercambia intensamente flujos de población, bienes y servicios. Su población comprende más de 500,001 habitantes.

**Ocupación del Territorio**

Es el proceso de posición del espacio físico con carácter permanente, por parte de la sociedad. Tiene relación con dos aspectos:

- Que la población ocupa el territorio por medio de sus organizaciones económicas, culturales, etc. es decir como sociedad.
- Que la ocupación tiene sentido económico y residencial, que se sustenta en el valor de uso que la sociedad asigna a los recursos naturales con fines de producción o residencia.

**Participación Social**

Proceso dinámico que permite la activa participación organizada del sector privado social y empresarial en la construcción del modelo de desarrollo territorial y urbano como en su correspondiente gestión o ejecución.

**Paisaje Urbano**

Cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos

---

### **Plan de Acondicionamiento Territorial**

Instrumento técnico-normativo de planificación en el ámbito territorial provincial y/o de cuenca y/o de litoral y/o zonas marino costeras, que orienta y regula la organización físico-espacial de las actividades humanas en cuanto a la distribución, jerarquía, roles y funciones de los centros poblados en el ámbito urbano y rural; la conservación y protección del recurso y patrimonio natural y cultural; 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.

### **Plan de Desarrollo Urbano**

Instrumento técnico-normativo que promueve y orienta las acciones para el desarrollo de los centros poblados urbanos en concordancia con los Planes de Acondicionamiento Territorial.

### **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 apropiación, producción y consumo de bienes y servicios.

### **Proceso de Urbanización**

Desde el punto de vista ecológico-demográfico, el proceso de urbanización es el proceso de concentración de la población y de las actividades humanas en determinados puntos los centros poblados.

### **Servicios Urbanos**

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

### **Suelo Rústico**

Aquel que no cuenta con habilitación urbana. Además, está destinado o es susceptible de serlo para fines agrarios, ganaderos, forestales y de fauna silvestre y actividades análogas.

### **Suelo Urbano**

Aquel que se cuenta con obras de habilitación urbana y que está destinado o son susceptibles de ser destinados para fines de vivienda, comercio, industria, equipamiento o cualquier otra actividad urbana.

### **Suelo Urbanizable**

Aquel suelo rústico cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros poblados, mediante procesos de habilitación urbana.

### **Territorio**

Base física, sociocultural, económica, política, dinámica y heterogénea, formada por las áreas urbanas y rurales, e integrante interactiva del sistema ambiental. Estructuralmente el territorio está conformado por el suelo, subsuelo y sobresuelo.

### **Urbano**

Cuando en la presente ley se hace referencia a urbano, entiéndase que corresponde tanto a los centros poblados urbanos como a los centros poblados rurales.

### **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.

### **Uso Potencial del Suelo**

Destino propuesto para su área del territorio por un programa de desarrollo regional sustentable y el consecuente desarrollo territorial. Desde el punto de vista agronómico el uso potencial se refiere a los sistemas de producción aconsejables para lograr la mejor productividad permanente, preservando la integridad del recurso.

### **Vulnerabilidad**

Es el grado de debilidad que presenta una sociedad, frente a las amenazas que la afectan y su capacidad de sobreponerse luego del momento de la afectación. Se relaciona con los bajos niveles económicos y de bienestar de la población, escasa organización social, bajos estándares educativos, y características culturales e ideológicas que dificultan la reducción de riesgos.





**Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**  
**Viceministerio de Vivienda y Urbanismo**  
**Dirección Nacional de Urbanismo**

Av. Paseo de la República 3361 - San Isidro - Lima  
Teléfono: (511) 211-7935

**[www.vivienda.gob.pe](http://www.vivienda.gob.pe)**