



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDÍA

ORDENANZA N° 1862

LA ALCALDESA METROPOLITANA DE LIMA  
POR CUANTO  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 23 de diciembre de 2014 el Dictamen N° 118-2014-MML-CMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Ha dado la siguiente:

ORDENANZA  
QUE REGULA EL PROCESO DE PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL-URBANO DEL  
ÁREA METROPOLITANA DE LIMA  
TÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I  
OBJETO, FINALIDAD, ÁMBITO, CONCEPTOS Y PRINCIPIOS

Artículo 1°.- Objeto

La presente Ordenanza regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del Área Metropolitana de Lima - sede de la Capital de la República del Perú -, regulando la formulación, aprobación, actualización y la gestión del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano, los planes urbanos distritales, así como el conjunto de instrumentos de gestión.

Artículo 2°.- Finalidad

La finalidad del presente instrumento normativo es establecer los procesos, acciones, procedimientos técnicos y administrativos en materia de planificación territorial a cargo de la Municipalidad Metropolitana de Lima y el conjunto de entidades, municipalidades distritales, organismos y empresas públicas, en el ejercicio de sus competencias, funciones y atribuciones en materia de planificación y gestión del desarrollo urbano en la ciudad de Lima.

Artículo 3°.- Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza, es de aplicación y cumplimiento obligatorio en el ámbito de la provincia de Lima.

Artículo 4°.- Función Planificadora

La planificación del desarrollo urbano-territorial, es un proceso permanente constituido por un conjunto de principios, normas y procedimientos técnicos orientados a organizar el territorio y la ciudad, así como las actividades económicas y los usos del suelo, con la previsión para la ejecución de actuaciones integradas en aquellos terrenos que se pretende urbanizar con la dotación de servicios

Corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del Instituto Metropolitano de Planificación, planificar el desarrollo integral y el desarrollo urbano-territorial en concordancia con los planes y políticas nacionales y sectoriales de desarrollo urbano, para lo cual coordinará con las Gerencias correspondientes.

Artículo 5°.- Aprobación de Planes





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDÍA

1862

Corresponde al Concejo Metropolitano de Lima, como órgano de gobierno local, de acuerdo con las atribuciones en materia de planificación territorial del desarrollo, la aprobación de los Planes siguientes:

- a. Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima Metropolitana, denominado también Plan Integral de Desarrollo Metropolitano.
- b. Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano, que incluye el Ordenamiento y Acondicionamiento Territorial de Lima Metropolitana.
- c. La ratificación de los Planes de Desarrollo Urbano Distritales; y
- d. Planes Específicos.

Una vez aprobados los Planes mencionados en el numeral precedente, éstos se constituyen en instrumentos técnicos-normativos para la gestión del desarrollo urbano metropolitano, en sus respectivos ámbitos con los alcances pre-establecidos.

Artículo 6º.- Principios orientadores del desarrollo urbano

El desarrollo urbano metropolitano se orienta por los siguientes principios:

- a. Principio de prevalencia del bien común sobre el interés particular.- Las normas urbanísticas y ambientales son de orden público. Es nulo todo pacto o disposición en contrario. El bien común es un concepto superior y global, que conforme a lo prescrito en el Título VI de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 y por el artículo 6° de la Ley General del Ambiente, Ley N° 28611, prevalece sobre el interés individual o particular.

Las normas y disposiciones de la planificación territorial y urbana no confieren derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

- b. Principio de participación y consulta ciudadana. Esta participación ciudadana se garantiza, entre otros, mediante el control urbano y el acceso a la información urbana y ambiental.

- c. Principio de sostenibilidad.- A partir de la sostenibilidad se asegura la integración equilibrada de los aspectos sociales, ambientales y económicos del desarrollo urbano de la metrópoli.

- d. Principio de calidad de vida.- A través de este principio se enfatiza el derecho de las poblaciones a contar con una vivienda digna y segura, es decir, con acceso y provisión del equipamiento social y a redes de servicios básicos, con calidad y recuperación ambiental, así como la modernización y eficiencia de sistemas de comunicaciones y tránsito.

CAPÍTULO II  
PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO URBANO

Artículo 7º.- Alcances

El Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano - PMDU constituye:

- 7.1 Un instrumento técnico-normativo de la planificación urbana que orienta y regula la gestión del desarrollo urbano sostenible de la provincia de Lima y del Área Metropolitana, y las jurisdicciones distritales correspondientes. En su formulación se tendrán en cuenta las previsiones respecto a las interrelaciones funcionales de la continuidad social, cultural, económica, ecológica y físico espacial de las provincias de Lima y Callao.
- 7.2 Tendrá en cuenta en sus formulaciones y propuestas las políticas, estrategias y acciones del desarrollo integral aprobadas en el Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima Metropolitana, así como en aquellos lineamientos del Plan de Desarrollo Concertado de la Provincia Constitucional del Callao.



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDÍA

1862

Artículo 8º.- Objetivos Generales

En base a los principios que rigen la planificación urbana, el urbanismo, la función ambiental de la propiedad, la seguridad física de los asentamientos humanos, la protección ambiental, los derechos de participación ciudadana y con arreglo a lo prescrito por los artículos 88º al 91º y el Título XIII de la Ley Orgánica de Municipalidades, el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano tiene los siguientes objetivos generales:

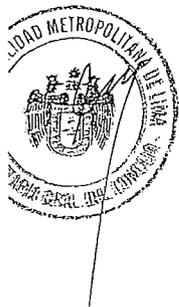
- a. Determina la Organización y la gestión de las acciones prioritarias del desarrollo urbano-territorial metropolitano;
- b. Clasifica las tierras y regula el uso y ocupación racional y sostenible del territorio metropolitano mediante su adecuada estructuración funcional;
- c. Procura el uso y ocupación sostenible del territorio metropolitano, con arreglo al bien común y el interés general;
- d. Garantiza que los procesos de desarrollo y crecimiento de la ciudad no afecten la preservación de los recursos naturales y los eco-sistemas urbanos e incluyan el aprovechamiento y reciclaje de los residuos sólidos y líquidos que genera la ciudad.
- e. Garantiza la organización y protección del área costera metropolitana, procurando su aprovechamiento por el conjunto de la comunidad;
- f. Propicia la concertación de los agentes públicos y privados y de los actores sociales organizados, según niveles de intervención para la solución de los problemas urbanos críticos del territorio de la metrópoli;
- g. Promueve la inversión urbana -pública y privada-, según los ejes estratégicos para el desarrollo estableciendo mecanismos de seguridad y estabilidad jurídica.
- h. Efectúa la mitigación de la vulnerabilidad ante desastres, incidiendo en la prevención y atención oportuna de los riesgos y contingencias físico ambientales;
- i. Fomenta la dotación de apropiadas áreas públicas, equipamientos urbanos y servicios públicos a la población.



Artículo 9º.- Contenido del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano

El Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano contendrá lo siguiente:

- a. La caracterización territorial metropolitana en los siguientes aspectos: medio ambiente, usos de suelo, gestión de riesgo, movilidad, población, patrimonio, servicios, equipamiento, viviendas y otras que se determinen técnicamente.
- b. La visión de Lima Metropolitana, expresada en lineamientos de desarrollo urbanístico para su organización y modelo físico – espacial.
- c. Objetivos y políticas del desarrollo urbano metropolitano.
- d. Clasificación general del territorio metropolitano, identificando las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables;
- e. Estructuración Urbana Metropolitana conformada por áreas de tratamiento.
- f. La organización físico-espacial de las actividades económicas, sociales y político-administrativas en el territorio;
- g. Manejo y preservación del medio ambiente y de la seguridad física del territorio metropolitano.
- h. Crecimiento urbano de la metrópoli, modalidades de densificación urbana, renovación y revitalización urbana, expansión urbana y programación de áreas urbanas.
- i. El sistema metropolitano de equipamiento urbano, criterios de dimensionamiento y localización del equipamiento de educación, salud, seguridad, y otros, acorde con los requerimientos actuales y futuros de la población;
- j. El sistema de movilidad de la metrópoli y su articulación con los sistemas de movilidad regionales;
- k. El sistema de infraestructura de servicios básicos de la metrópoli.
- l. El sistema metropolitano de espacios abiertos públicos; y
- m. El programa de inversiones urbanas metropolitanas y de megaproyectos y proyectos.





- n. Instrumentos de Gestión Urbana Metropolitana para la implementación del Plan.
- o. Lineamientos para definir los usos del suelo de Lima Metropolitana, y definición de los instrumentos técnico-normativo del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano;
- p. Otros que el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano considere pertinente.

#### Artículo 10º.- Órgano responsable

Corresponde al Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) la organización, formulación, gestión, monitoreo y evaluación periódica del PMDU así como sus estudios específicos complementarios, que deben ser aprobados mediante Ordenanza por el Concejo Metropolitano de Lima.

Para tales efectos, el IMP podrá proponer los lineamientos que considere pertinentes.

#### Artículo 11º.- Procedimiento de Formulación y Aprobación del PMDU

El procedimiento de formulación y aprobación del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano podrá ser ejecutado por etapas. La aprobación se desarrollará de manera integral o por etapas en un periodo de cuarenta y cinco (45) días calendarios y deberá ceñirse al procedimiento siguiente:

- a. El Instituto Metropolitano de Planificación presentará al Concejo Metropolitano de Lima la propuesta de PMDU. La Municipalidad Metropolitana de Lima y a las Municipalidades Distritales de su jurisdicción, se encargarán de exhibir esta propuesta, en los locales municipales, sedes de organizaciones vecinales registradas como tal y a través de su página Web, durante treinta (30) días calendario.
- b. Dentro del mismo plazo de exhibición, la Municipalidad Metropolitana de Lima realizará audiencias públicas a fin de que el Instituto Metropolitano de Planificación exponga la propuesta del PMDU, en las que participarán las autoridades del Gobierno Nacional, Regional y de la Provincia del Callao, las Municipalidades Distritales que la conforman y otros organismos de carácter nacional que residen en la Provincia y que constituyen la sociedad civil de Lima Metropolitana.
- c. La Municipalidad Metropolitana de Lima recibirá dentro del plazo establecido en el literal "a" del presente artículo, las recomendaciones y/u observaciones que sustenten técnicamente y que por escrito, presenten las personas naturales y o jurídicas que residan en Lima Metropolitana.
- d. El Instituto Metropolitano de Planificación, en el plazo de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el inciso "a" analizará las recomendaciones y/u observaciones, e incluirá aquellas que considere técnicamente aplicables.
- e. Al término del plazo establecido, el IMP remitirá todo lo actuado y la Propuesta del PMDU al Concejo Metropolitano para su aprobación mediante Ordenanza, previo dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano y Nomenclatura; el PMDU aprobado tendrá una vigencia mínima de veinte (20) años. Dentro de la Visión-Objetivo del PMDU, el IMP es el responsable de revisar y afirmar cada dos años su horizonte de vigencia. De existir la necesidad de desarrollar proyectos de trascendencia no previstos en dicho Plan, el Concejo Metropolitano podrá aprobar modificaciones al PMDU, previa opinión y propuesta de un Comité Ejecutivo, el cual estará conformado por el IMP, Gerencia de Desarrollo Urbano y la Gerencia de Planificación de la MML.

El Instituto Metropolitano de Planificación podrá emitir las directivas que considere pertinente para coadyuvar el procedimiento establecido en los literales precedentes.

### CAPÍTULO III ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA

#### Artículo 12º.- Definición



La Zonificación de los Usos del Suelo es el instrumento técnico-normativo del PMDU, que orienta, regula y organiza la localización de las actividades y los usos del suelo, en concordancia con los objetivos y políticas de desarrollo urbano metropolitano.

#### Artículo 13°.- Finalidad

La Zonificación de los Usos del Suelo, condiciona y regula el ejercicio del derecho de la propiedad predial respecto al uso y ocupación que se le puede dar, en armonía con las orientaciones y proposiciones del PMDU.

#### Artículo 14°.- Condiciones y objetivos generales

14.1 La zonificación de los Usos del Suelo tiene como objetivo básico el propiciar la localización ordenada de las actividades económicas y sociales de la ciudad como elementos dinamizadores de la misma, teniendo en cuenta el bien común y regulando la función ambiental de la propiedad, la seguridad física de los asentamientos y la protección ambiental y estimulando la inversión pública y privada; todo ello, orientado a la conformación de un escenario urbano funcional y sustentable, en el marco de los principios y las normas que rigen el urbanismo.

14.2 La Zonificación de los Usos del Suelo, promueve y condiciona el uso de la propiedad inmueble y el destino de los suelos urbanos, de acuerdo a las prescripciones siguientes:

a. Orienta el uso del suelo de acuerdo con el bien común y el interés general con prevalencia sobre los intereses individuales.

b. Regula el uso del suelo urbano así como su desuso, con el fin de evitar daños materiales y desvalorización de la propiedad pública y privada.

c. Ofrece y dispone la realización y ejecución de proyectos de renovación urbana de las áreas deterioradas de la ciudad.

d. Consolida los equipamientos urbanos existentes y establece reservas de áreas para la implementación y ejecución de nuevos equipamientos.

#### Artículo 15°.- Objetivos específicos

Los objetivos específicos de la zonificación son los siguientes:

- Tratamiento de la densidad urbana de acuerdo con las particularidades urbanísticas que presentan los diferentes sectores que conforman la metrópoli.
- Intensificación del uso del suelo de acuerdo con las potencialidades funcionales que tienen los sectores y ejes urbanos de la ciudad.
- Integración de las actividades urbanas compatibles y flexibilización del uso del suelo para lograr mejores niveles de compatibilidad entre las actividades urbanas, en concordancia con la vocación funcional, sus tendencias y proyecciones.
- Estimulación de la inversión inmobiliaria pública y privada, dentro de una sana economía urbana y protegiendo la calidad de vida y el ambiente urbano de la ciudad.
- Tratamiento diferenciado de las normas de zonificación, según clasificación general del territorio metropolitano y en concordancia con las características funcionales y urbanísticas, así como las potencialidades que presentan los diferentes sectores de la estructura urbana de la ciudad.
- Promoción de la más alta calidad del ambiente urbano de la ciudad.
- Regulación de localización de actividades en las áreas de protección.

#### Artículo 16°.- Tipos

La Zonificación de los Usos del Suelo de acuerdo con el funcionamiento de las actividades económicas y sociales en la ciudad, se expresa normativamente según tipos de zonas, siendo básicamente las siguientes:



- Zonas Residenciales
- Zonas Comerciales
- Zonas Industriales
- Zonas de Equipamiento Urbano de Educación, Salud y Recreación
- Zonas de Otros Usos de carácter institucional
- Zonas Arqueológicas y Monumentales
- Zonas de Habilitación Recreacional
- Zonas de Reglamentación Especial
- Zonas de Protección y Tratamiento Paisajista

El Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano o la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, en base a los estudios urbanos pertinentes identifica y define, de ser necesario, otros tipos de zonas y su aplicación según según clasificación general del territorio metropolitano.

#### Artículo 17º.- Instrumentos Técnicos

La Zonificación que regula el uso del suelo se concreta en los siguientes instrumentos técnico-normativos:

- a. El Plano de Zonificación de los Usos del Suelo;
- b. El Reglamento de Zonificación de los Usos del Suelo;
- c. El Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

#### Artículo 18º.- Aplicación de la Zonificación

La zonificación de los usos del suelo es normativa básica para posibilitar y sustanciar los procesos de habilitación urbana, subdivisión, rehabilitación y reurbanización, así como también procesos de saneamiento físico-legal de asentamientos humanos en áreas no desarrolladas, y para procesos de construcción de edificaciones nuevas, remodelaciones y renovación urbana.

#### Artículo 19º.- Órgano responsable

El Instituto Metropolitano de Planificación formulará, evaluará y actualizará periódicamente la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana vigente con relación a las orientaciones y proposiciones del PMDU y de acuerdo con la dinámica urbana y las nuevas demandas de la ciudad, sus tendencias y proyecciones, así como en relación con la normativa vigente sobre la materia.

#### Artículo 20º.- Aprobación del Reajuste integral de la Zonificación General de Lima y los Planos de Zonificación Distrital

El Reajuste Integral de la actual Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, su Reglamento, el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y los consecuentes Esquemas o Planos de Zonificación Distrital, consiste en el proceso técnico de racionalizar la actual calificación que presentan estas normas, adecuándola a la realidad urbanística, constructiva y funcional que hoy en día registra la ciudad metropolitana, incorporando su dinámica y tendencias, así como, obligatoriamente, la nueva tipología de Zonificación del suelo urbano de Lima que se precisa en la presente Ordenanza y en el PMDU.

El reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de Lima Metropolitana se ejecutará según el procedimiento siguiente:

- a. Cada Municipalidad Distrital, de acuerdo con lo establecido por el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano vigente, elaborará la Propuesta de Reajuste de Zonificación de su jurisdicción distrital, donde corresponda.



Las propuestas del Reajuste integral de la Zonificación General que presenten las Municipalidades Distritales deberán contener como mínimo los siguientes requisitos y componentes:

- Objetivos y Lineamientos.
- Situación del Área de estudio donde se precise un marco normativo e institucional y la descripción del área y su entorno haciendo énfasis a los temas de equipamiento, infraestructura, evaluación de peligros y vulnerabilidad.
- Orientaciones de planes y/o otros estudios.
- Análisis e investigaciones del área de estudio en el aspecto económico, social y ambiental según los reajustes planteados.
- Propuesta de ordenamiento y estructuración urbana del área de estudio y su integración vial con el entorno inmediato.
- Propuesta de zonificación del uso del suelo y la reglamentación especial ad hoc que corresponda.
- Propuesta de Gestión para su aplicación y control.

- b. La propuesta preliminar de Reajuste de Zonificación será presentada al Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima quien la revisará y compatibilizará dentro de una concepción general de desarrollo sostenible de la ciudad y formulará sus observaciones y recomendaciones, devolviéndola a la Municipalidad Distrital.

La Municipalidad Distrital hará exhibición pública de la propuesta de zonificación, por cuarenta y cinco (45) días calendario, a fin de que los agentes públicos y privados del distrito involucrados con el desarrollo del mismo, puedan formular sus observaciones y recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito.

La Municipalidad Distrital incluirá las recomendaciones o las desestimaré emitiendo informe fundamentado de cada caso y remitirá la propuesta definitiva de zonificación distrital al IMP.

e. El IMP formulará un Informe Técnico Definitivo sobre la propuesta de Zonificación Distrital.

El Plano de Zonificación Distrital se aprobará mediante Ordenanza del Concejo Metropolitano de Lima.



#### Artículo 21º.- Aprobación de la Zonificación

En ningún caso se aprobarán Cambios Específicos de Zonificación por un solo Lote, sino que estas modificaciones se harán extensivas a todo el frente de la manzana, los dos frentes de la vía, toda la manzana o el sector urbano en donde se ubica el inmueble materia de la solicitud. Constituyen excepción a lo establecido, los casos de Cambio de Zonificación para Usos Especiales (OU), o cuando se trata de Lote Único localizado dentro de una Zona de uso compatible.

Los procesos de Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana y de Cambios Específicos de los Esquemas o Planos de Zonificación Distritales, no podrán establecer calificaciones menores al tipo de Zona que actualmente tienen los predios, ni disminuciones al nivel de uso, de conformidad a los parámetros normativos establecidos en la presente Ordenanza.



#### CAPITULO IV PLANES ESPECÍFICOS DERIVADOS DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO URBANO

#### Artículo 22º.- Definición y Características del Plan Específico

El Plan Específico - PE es un instrumento técnico normativo de carácter urbano del PMDU y/o de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana.

El objetivo del Plan Específico es constituirse en un instrumento derivado de detalle del proceso de planificación urbana de la metrópoli, orientado a facilitar la actuación urbana-funcional y la operación urbanística en áreas específicas del territorio de la Ciudad de Lima, que por sus dimensiones, características



particulares de orden físico, ambiental, social y/o económico, ameritan un tratamiento urbano integral en donde se puedan aplicar disposiciones reglamentarias especiales para mantener o mejorar su proceso urbano.

En ese sentido, el Plan Especifico se desarrolla en aquellas áreas identificadas y delimitadas en el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano y/o en la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) y/o aquellas que defina el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano.

Las municipalidades distritales y entidades públicas y privadas que integran la provincia de Lima deberán acatar y ceñirse a los Planes Específicos Derivados que apruebe el Concejo Metropolitano de Lima.

Para casos no previstos en el PMDU y/o zonificación, en la solicitud de Plan Especifico debe considerarse el cambio de zonificación de la zona o área a intervenir, a Zona de Reglamentación Especial – ZRE.

#### Artículo 23º.-Calificación de Áreas

Las Zonas de Reglamentación Especial - ZRE pueden ser clasificadas de la manera siguiente:

- a. Por ser áreas calificadas para ejecutar en ellas programas de renovación urbana.
- b. Por ser áreas que poseen especial calidad histórica, monumental, cultural, urbanística, arquitectónica, de valor paisajístico natural, o de conservación.
- c. Por ser áreas de recuperación, protección o conservación de áreas naturales, áreas urbanas vulnerables con niveles de riesgo medio, alto o muy alto.
- d. Por ser áreas problema desde el punto de vista de la multiplicidad y complejidad de los usos del suelo actuales y que requieren estudios detallados de zonificación, equipamiento y/o de vías.
- e. Por ser áreas con potencial de desarrollo urbanístico



#### Artículo 24º.- Contenido del Plan Especifico

El Plan Especifico debe considerar los aspectos siguientes:

- a. Objetivos del Estudio
- b. Estado de la propiedad predial del área de estudio
- c. Análisis e investigaciones del área de estudio según el eje temático materia del Plan Especifico.
- d. Evaluación de la problemática específica del área de estudio con relación al entorno inmediato
- e. Orientaciones y criterios de base que fundamenten la propuesta del Plan.
- f. Propuesta de ordenamiento y estructuración urbana del área de estudio y su integración vial con el entorno inmediato.
- g. Propuesta de zonificación del uso del suelo y la reglamentación especial ad hoc que corresponda.
- h. Etapas de desarrollo del Plan Especifico, proyectos de ejecución y su implementación y financiamiento.
- i. Otras que defina el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano.

#### Artículo 25º.- Órgano Responsable y aprobación

Las personas naturales o jurídicas de derecho privado o público, incluyendo municipalidades distritales y entidades del gobierno central podrán presentar propuestas de planes específicos compatibles con el PMDU. Corresponde al Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima la gestión y formulación de los Planes Especificos ante el Concejo Metropolitano, que deben ser aprobados mediante Ordenanza.

El trámite de aprobación de un Plan Especifico debe desarrollarse en cuarenta y cinco (45) días calendario y ceñirse al procedimiento siguiente:





25.1. La Municipalidad Metropolitana de Lima exhibirá la propuesta del Plan Especifico en sus locales, en las Municipalidades Distritales en donde se ubica el Plan y a través de su página Web, durante treinta (30) días calendario.

25.2. La propuesta del Plan Especifico se remitirá en consulta a las Municipalidades Distritales involucradas, salvo que esta haya efectuado la propuesta, así como, si fuera el caso, al Sector Ministerial que corresponda, para que dentro del plazo establecido en el Inciso anterior, emitan sus observaciones y recomendaciones.

25.3. La Municipalidad Metropolitana de Lima, dentro del plazo señalado, realizará exposiciones técnicas del contenido del Plan Especifico, convocando a las Municipalidades Distritales involucradas y a los propietarios y usuarios de los inmuebles localizados dentro del área delimitada en el Plan Especifico; los que formularán sus observaciones y recomendaciones debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el primer Inciso del presente artículo.

25.4. El equipo técnico de la Municipalidad Metropolitana de Lima responsable de la elaboración del Plan Especifico, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el Inciso 25.1, incluirá las recomendaciones o las desestimará emitiendo pronunciamiento fundamentado.

Concluido el referido procedimiento, el Concejo Metropolitano aprobará el Plan Especifico mediante Ordenanza. El PMDU incorporará los Planes Especificos aprobados, haciendo mención expresa a su correspondiente Ordenanza.



## CAPÍTULO V PLAN URBANO DISTRITAL

### Artículo 26°.- Definición

El Plan Urbano Distrital - PUD, es un instrumento técnico y de gestión local mediante el cual se promueven y desarrollan acciones de tratamiento y de regulación urbana local con sujeción a las disposiciones del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano y la normativa respectiva; es formulado y aprobado por la correspondiente Municipalidad Distrital.

### Artículo 27°.- Contenidos del Plan Urbano Distrital

El Plan Urbano Distrital deberá contener:

- 27.1 El Plan Urbano Distrital, se encargará de los siguientes asuntos y materias:
- Las consignadas en el numeral 4) del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972; es decir, de la infraestructura urbana en general necesaria para el desarrollo local y la identificación de inmuebles en estado ruinoso y la calificación de tugurios;
  - Las disposiciones que les sean encargadas por el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano.
- 27.2 El Plan Urbano Distrital orientará sus acciones, a los aspectos siguientes:
- El tratamiento de áreas urbanas locales del distrito, con fines de renovación urbana.
  - El sistema vial y el tránsito vehicular local.
  - El control, la protección y conservación ambiental de áreas distritales.
  - El equipamiento de educación, salud, recreación y seguridad a nivel local.
  - La priorización de programas y proyectos de inversión urbana distrital.
  - La identificación de áreas públicas distritales aptas para la inversión privada.
  - Los retiros de edificaciones.
  - Las disposiciones relativas al ornato y mobiliario urbano.

### Artículo 28°.- Participación ciudadana.





La metodología que se aplique en el proceso de formulación del Plan Urbano Distrital, incluirá fórmulas, procedimientos y mecanismos de participación vecinal en dicho proceso.

**Artículo 29º.- Supeditación y concordancia con el PMDU**

El Plan Urbano Distrital debe estar supeditado y en concordancia con el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano, teniendo en cuenta lo siguiente:

29.1 La propuesta del Plan Urbano Distrital será formulado y aprobado por la Municipalidad Distrital con estricta supeditación y concordancia al PMDU y la normativa vigente sobre el particular.

29.2 La Municipalidad Metropolitana procederá a la evaluación y ratificación del Plan Urbano por Ordenanza Metropolitana.

Dicho Plan será publicado en el Diario Oficial El Peruano para su entrada en vigencia, luego de ser ratificado por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

29.3 Carecerán de valor técnico, legal y administrativo los Planes Urbanos que contravengan las políticas, estrategias, objetivos, metas y programas del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano.

**Artículo 30º.- Aprobación del Plan Urbano Distrital**

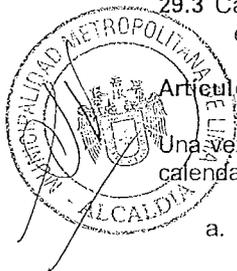
Una vez formulado, la aprobación del Plan Urbano Distrital debe desarrollarse en cuarenta y cinco (45) días calendario y ceñirse al procedimiento siguiente:

- a. La Municipalidad Distrital exhibirá la propuesta del Plan en sus locales y a través de su página Web, durante treinta (30) días calendario.
- b. La Municipalidad Distrital, dentro del plazo señalado y en base a las políticas de participación ciudadana, realizará audiencias públicas sobre el contenido del Plan, convocando a las organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de su jurisdicción.
- c. Las personas naturales o jurídicas del distrito, dentro del plazo establecido, presentarán sus observaciones y recomendaciones por escrito, debidamente sustentadas.
- d. El Equipo Técnico responsable de la elaboración del Plan Urbano Distrital, en el término de los quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido incluirá las recomendaciones o las desestimarán emitiendo pronunciamiento fundamentado.
- e. El Concejo Municipal Distrital mediante Ordenanza, aprobará el Plan Urbano, que será remitido a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su ratificación mediante Ordenanza Metropolitana.
- f. La Municipalidad Metropolitana de Lima, en uso de sus competencias y funciones específicas exclusivas y metropolitanas especiales establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades, previa evaluación técnica del Instituto Metropolitano de Planificación en el cual se verifique que el Plan Urbano está supeditado y concordado al PMDU, procederá a la ratificación del Plan Urbano Distrital por Ordenanza Metropolitana, el cual tendrá un horizonte de vigencia de diez (10) años.
- g. El Concejo Municipal Distrital podrá proponer modificaciones al Plan Urbano en un plazo menor al establecido en el párrafo precedente, las cuales se sujetarán al procedimiento de aprobación señalado en el presente artículo.

TITULO II

INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA

CAPITULO I





COORDINACIÓN METROPOLITANA

SUB CAPÍTULO I  
COMISIÓN DE COORDINACIÓN

**Artículo 31°.-** Comisión de Coordinación Metropolitana para la Gestión del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano.

La Comisión de Coordinación Metropolitana estará integrada por representantes de las Municipalidades Provinciales de Lima y Callao que tendrá como principal atribución disponer las acciones, medidas y/o estudios para la adecuada implementación y ejecución del Plan Metropolitano de Desarrollo urbano del Área Metropolitana y de proponer proyectos, convenios y regulaciones que resulten necesarios. El Instituto Metropolitano de Planificación propondrá el Reglamento de la mencionada Comisión a efectos de regular su funcionamiento.

SUB CAPÍTULO II  
ÁREAS INTERDISTRITALES

**Artículo 32°.-** Definición y Finalidad

Las Áreas Interdistritales de Lima Metropolitana son ámbitos territoriales integrados por dos o más distritos contiguos, que se determinan en base a criterios de homogeneidad territorial y antecedentes de articulación interdistrital, con fines de planificación y gestión desconcentrada de Lima Metropolitana.

Las municipalidades distritales que conformen las áreas interdistritales que se establezcan en el Sistema Metropolitano de Planificación deberán coordinar, de la manera más eficiente, los mecanismos necesarios para atender los aspectos aprobados en el PMDU y en los demás instrumentos que se desprendan de éste.

SUB CAPÍTULO III  
DISPOSICIONES URBANÍSTICAS METROPOLITANAS

**Artículo 33°.-** Normas urbanísticas metropolitanas

Las normas urbanísticas metropolitanas aprobadas por el Concejo Metropolitano de Lima son disposiciones de carácter general que, entre otros, regulan el uso, la ocupación, aprovechamiento del suelo metropolitano, entre otros, y fijan los parámetros urbanísticos correspondientes, las mismas que se expiden con arreglo a las competencias y atribuciones.

**Artículo 34°.-** Finalidad de las normas metropolitanas

Las normas urbanísticas metropolitanas aseguran la coherencia y consecución de los objetivos y estrategias establecidas por el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano; así como las políticas y estrategias urbanas. Estas normas urbanísticas metropolitanas prevalecen sobre las demás normas que expidan las municipalidades distritales u otras entidades públicas.

**Artículo 35°.-** Supeditación de municipalidades distritales

Las municipalidades y entidades que integran la provincia de Lima deberán acatar y ceñirse a los objetivos, criterios y regulaciones definidos por la Municipalidad Metropolitana de Lima en los asuntos y en las materias que la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 le confiere competencia.



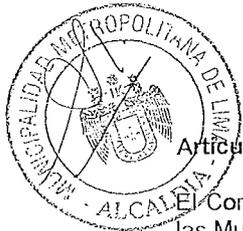
**Artículo 36°.- Control de competencias o atribuciones delegadas**

La Municipalidad Metropolitana de Lima en su condición de administración delegante, podrá controlar el ejercicio de las competencias, facultades y/o atribuciones delegadas a las municipalidades distritales de la Provincia de Lima en materia de urbanismo y planificación a cuyo efecto podrá:

- a. Emitir directivas técnicas de carácter general;
- b. Recabar, en cualquier momento información sobre la facultad delegada, pudiendo formular reparos; y
- c. Proceder a la corrección de los excesos o de las deficiencias observadas. Toda delegación de competencia debe ser ejercida bajo el principio de literalidad.

Entiéndase que toda delegación efectuada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en materia de urbanismo y planificación, a las municipalidades distritales que comprenda, deberá ser ejercida por el Concejo Distrital respectivo.

En caso de comprobarse la transgresión a las facultades delegadas, de acuerdo a Ley se revocará la delegación, previo dictamen de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura de la Municipalidad Metropolitana de Lima.



**CAPITULO II  
CONTROL Y FISCALIZACIÓN**

**Artículo 37°.- Control Urbano Ambiental Territorial**

El Control Urbano Ambiental Territorial corresponde tanto a la Municipalidad Metropolitana de Lima, como a las Municipalidades Distritales del ámbito Metropolitano, para lo cual se tendrá en cuenta las consideraciones siguientes:

- 37.1 La Municipalidad Metropolitana de Lima y las Municipalidades Distritales de la Provincia de Lima controlan el uso de las tierras, con arreglo a las disposiciones de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, y el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano, en especial de las áreas agrícolas, las áreas costeras, las áreas reservadas para equipamiento urbano y otros fines urbanos y las áreas y zonas de riesgos.
- 37.2 Declárese de prioritario interés metropolitano las acciones de control territorial-urbano y ambiental en el en ámbito de Lima Metropolitana.

**Artículo 38°.- Perfeccionamiento del Sistema de Control Urbano**

Las acciones de control urbano y ambiental que realicen las Gerencias Municipales de Fiscalización y Control, Gerencia de Desarrollo Urbano y la Gerencia del Ambiente de la Municipalidad Metropolitana de Lima y las gerencias que hagan sus veces en las municipalidades distritales, deberán consistir en la detección y tipificación de las infracciones y la aplicación de las sanciones, debiendo evaluar, además, la eficacia de los sistemas, de los planes y de las normas y de formular, en consecuencia, las medidas correctivas necesarias a fin de garantizar su desarrollo urbano sostenible. Corresponderá a dichos órganos de línea, de acuerdo a las materias de sus competencias y funciones, proponer al Concejo Municipal correspondiente la tipificación de las infracciones así como las sanciones correspondientes por el incumplimiento de la normativa urbana y ambiental pertinente.





**Artículo 39°.- Objetivos del control urbano ambiental territorial**

Las acciones de control urbano ambiental territorial que desarrollen, de manera permanente la Municipalidad Metropolitana de Lima y las municipalidades distritales de la provincia de Lima, incidirán, entre otros, en lo siguiente:

- a. Señalización preventiva, comunicación, fiscalización y supervisión de la preservación de las áreas agrícolas, Centro Histórico de Lima, área costera, recursos naturales (paisaje) y las reservas ambientales;
  - b. Identificación y sanción de los usos no conformes con la zonificación y la normatividad vigente.
  - c. Identificación de las trasgresiones a las normas y los reglamentos de conservación del patrimonio cultural (zonas monumentales), natural (paisaje), habilitación urbana y edificación;
  - d. Uso indebido de los derechos de vía, márgenes de ríos y lugares peligrosos por construcciones de cualquier tipo y uso;
  - e. Identificación y sanción y/o regularización según el caso, de construcciones ejecutadas sin la correspondiente licencia;
  - f. Vertimientos o disposición de residuos sólidos y líquidos, no autorizados;
  - g. Ubicación de instalaciones o elementos agresivos al ambiente y el paisaje;
  - h. Uso indebido de espacios públicos. Verificación y sanción y/o desocupación de los espacios públicos; y
  - i. Destrucción y deterioro de áreas verdes.
- Otras que defina el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano.

**CAPITULO III  
FINANCIAMIENTO Y PROYECTOS URBANOS**

**SUB CAPÍTULO I  
FINANCIAMIENTO**

**Artículo 40°.- Inversión y recursos públicos**

Las inversiones y recursos públicos, de corto, mediano y largo plazo de las entidades y organismos del Gobierno Nacional, incluyendo de los Organismos Públicos Descentralizados y de las Municipalidades, deberán adecuarse y tener en cuenta las orientaciones, disposiciones y proyectos del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano.

**Artículo 41°.- Cofinanciamiento de proyectos urbanos**

El financiamiento de los proyectos urbanos calificados de prioritarios por los planes territoriales metropolitanos podrán cofinanciarse con recursos públicos o privados, en especial los que tengan por objetivo atender el déficit de áreas verdes y equipamientos e infraestructura urbana en general, a cuyo efecto las entidades municipales y las municipalidades distritales podrán celebrar convenios de co-financiamiento o contratos de participación a fin de incorporar a inversionistas privados en las mismas.

**SUB CAPÍTULO II  
PROYECTOS URBANOS**

**Artículo 42°.- Rol Central de los Proyectos Urbanos**

El Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano debe otorgar un rol central a los proyectos urbanos estructurantes y a la identificación de oportunidades para realizarlos, a su diseño urbano y puesta en marcha y a sus impactos sobre el entorno.

**SUB CAPÍTULO III  
PLAN DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICACIÓN**





**Artículo 43°.- Plan de Transferencia de Derechos de Edificación – PTDE**

El Plan de transferencia de derechos de Edificación es el instrumento técnico, dentro de la planificación de la ciudad, que tiene por objeto regular la transferencia de los derechos de edificación definidos en las políticas del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano, determinando las Zonas Generadoras de Derechos de Edificación – ZGDE y las Zonas Receptoras de Derechos de Edificación – ZRDE.

**Artículo 44°.- Finalidad**

La finalidad del Plan de Transferencia de Derechos de Edificación es la de (i) proteger y conservar las zonas monumentales de la Provincia de Lima y el Centro Histórico – Patrimonio de la Humanidad, (ii) preservar las áreas agrícolas, (iii) preservar e implementar áreas para la creación o ampliación de espacios públicos o para la ampliación de vías en el área urbana de la ciudad y (iv) otras que se estime pertinente.

**SUB CAPÍTULO IV  
REESTRUCTURACIÓN PREDIAL**

**Artículo 45°.- Finalidad de la Reestructuración Predial**

La Reestructuración Predial tiene por finalidad distribuir de manera equitativa los beneficios y las obligaciones derivadas de un proyecto y de permitir el reordenamiento y el saneamiento de los predios comprendidos en el mismo. La Reestructuración Predial podrá ser efectuada dentro de los procesos de Reurbanización, entendida como el proceso de recomposición de la trama urbana existente. Corresponderá a la Gerencia Municipal de Desarrollo Urbano proponer la regulación pertinente para los procesos de Reurbanización.

**CAPITULO IV  
EQUIPAMIENTOS URBANOS**

**Artículo 46°.- Contenido General**

El Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano consignará la ubicación y dimensión del equipamiento urbano público y/o privado, así como las provisiones o reservas de espacios con fines de equipamiento social de Lima Metropolitana, las que se declaran de necesidad pública y de preferente interés metropolitano.

**Artículo 47°.- Protección de los bienes de dominio público**

Las áreas para equipamiento urbano consignadas en el PMDU así como los aportes reglamentarios provenientes de las habilitaciones urbanas, que se constituyan como bienes de dominio público, tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables.

**Artículo 48°.- Nuevos Instrumentos de Gestión Urbanística**

El Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano, podrá contemplar nuevos instrumentos de gestión urbanística, además de los indicados en el presente título, regulando el desarrollo y la aplicación de los mismos.

**DISPOSICIONES FINALES y COMPLEMENTARIAS**

**PRIMERA.- Asignación de recursos presupuestales**

La Gerencia Metropolitana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, proveerá los recursos para la formulación de los estudios del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano.

**SEGUNDA.- Reglamento de Aportes Reglamentarios Urbanos y Edificatorios**





La elaboración del proyecto de ordenanza sobre Aportes Reglamentarios Urbanos y Edificatorios estará a cargo de una Comisión conformada por representantes del Instituto Metropolitano de Planificación, SERPAR, la Gerencia de Desarrollo Urbano y la Gerencia del Ambiente de la Municipalidad Metropolitana de Lima. Dicha Comisión deberá elaborar su propuesta en un plazo máximo de noventa (90) días calendarios, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, y al término de dicho plazo remitirla al Concejo Metropolitano para su aprobación.

**TERCERA.- Reglamento de Usos No Conforme**

La elaboración del proyecto de Reglamento de Usos No Conforme deberá ser propuesto por la Gerencia Municipal de Desarrollo Urbano en un plazo máximo de noventa (90) días calendarios, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, y al término de dicho plazo remitirla al Concejo Metropolitano para su aprobación. Sin perjuicio de la formulación y aprobación del citado reglamento resulta plenamente aplicable desde la vigencia de la presente ordenanza las sanciones establecidas en el Anexo 1.

**CUARTA.- Cambios de zonificación**

Los cambios de zonificación en Lima Metropolitana seguirán siendo reguladas por las disposiciones contenidas en la Ordenanza N° 1617-MML y su modificatoria Ordenanza N° 1631-MML.

En los procesos de cambio de zonificación regulados por las ordenanzas precitadas deberá tenerse presente que las municipalidades distritales deberán elevar la propuesta de cambio de zonificación a la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Acuerdo de Concejo dentro del plazo establecido para tal efecto; vencido dicho plazo, de no haber emitido opinión la Municipalidad Distrital, el interesado podrá continuar con el trámite del cambio de zonificación en la Municipalidad Metropolitana de Lima, debiendo consignarse este hecho en la Ordenanza respectiva.

**QUINTA.- Infracciones y sanciones**

Incorpórese a la Ordenanza N° 984-MML publicada el 07 de enero del 2007, y sus modificatorias Ordenanza N° 1014-MML y Ordenanza N° 1718-MML, que aprueba el Régimen Municipal de Aplicación de Sanciones Administrativas derivadas de la Función Fiscalizadora, el cuadro de Infracciones y Sanciones aplicables dentro de la jurisdicción de la Municipalidad Metropolitana de Lima, que como Anexo forma parte de la presente Ordenanza.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**PRIMERA.- Derogatoria de ordenanza N° 620 y modificatorias**

Deróguese y déjese sin efecto la Ordenanza N° 620-MML, a excepción de su artículo 30°, modificado por la Ordenanza N° 719-MML, relativo a la identificación, calificación y características técnicas para el uso del suelo, según las distintas zonas urbanas establecidas en los Cuadros N° 1 - Zonificación Residencial, N° 2 - Zonificación Comercial y N° 3 - Zonificación Industrial; así como las que se opongan a la presente ordenanza.

Los procesos de Reajuste de zonificación presentados a la Municipalidad Metropolitana de Lima antes de la entrada en vigencia de la presente ordenanza continuarán su trámite conforme a las disposiciones contenidas en la ordenanza N° 620-MML.

**SEGUNDA.- Derogatoria de delegaciones**

Deróguese toda disposición municipal que disponga la delegación de competencias metropolitanas a las municipalidades distritales que comprenda, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, planificación y desarrollo urbano.

**POR TANTO  
MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA.**

En Lima **23 DIC. 2014**

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
IVONE CARRIZOSA LIZARRAGA  
SECRETARÍA GENERAL DE CONCEJO

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
SUSANA VILLARAN DE LA PUENTE  
ALCALDESA





ANEXO

LINEA DE ACCIÓN 00: URBANISMO  
0.0 PLANEAMIENTO URBANO

Código	Infracción	Sanción	Medida complementaria
00-0000	Ocupar o permitir la ocupación de predios para el desarrollo de usos distintos a los permitidos por la zonificación metropolitana. (*)	4 (Multa por cada área menor o igual a una hectárea)	Clausura, paralización y/o demolición Retiro, y/o
00-0000	Ocupar o permitir la ocupación de predios en áreas no permitidas dentro del suelo no urbanizable o en las zonas de expansión urbana. (*)	4 (Multa por cada área menor o igual a una hectárea)	Clausura, paralización y/o demolición Retiro, y/o
00-0000	Ocupar o permitir la ocupación de predios sin contar con el Informe de Evaluación de Riesgo emitido por la autoridad competente, cuando éste sea exigible. (*)	4 (Multa por cada área menor o igual a una hectárea)	Clausura, paralización y/o demolición Retiro, y/o
00-0000	Ocupar o permitir la ocupación de predios sin contar con el Planeamiento Integral aprobado por la autoridad competente, cuando éste sea exigible. (*)	4 (Multa por cada área menor o igual a una hectárea)	Clausura, paralización y/o demolición Retiro, y/o
00-0000	Ocupar o permitir la ocupación de predios contraviniendo los parámetros urbanísticos y edificatorios aprobados en los Planes Urbanos. (*)	4 (Multa por cada área menor o igual a una hectárea)	Clausura, paralización y/o demolición Retiro, y/o

(\*) El doble de la sanción pecuniaria, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales, según sea el caso, que se imponga a la persona natural o jurídica que cometa cualquiera de las presentes infracciones establecidas, se impondrá al Alcalde de la Municipalidad Distrital y al Gerente de Desarrollo Urbano o quien haga sus veces, que permita y/o autorice la ocupación.