

**INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACIÓN
Municipalidad Metropolitana de Lima**

Ayuda Memoria

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL MARCO REGULADOR
DE LA PLANIFICACIÓN URBANA Y TERRITORIAL DE
LIMA**

Problema regulatorio

La regulación del desarrollo urbano en la provincia de Lima está desarrollada en diversas ordenanzas que no guardan un todo sistemático, así mismo esta regulación no permite el adecuado desarrollo de las actividades urbanas pues la forma de su regulación es muy estricta y no permite que las actividades urbanas puedan generarse según la demanda de la población.

Las siguientes son las Ordenanzas que regulan el desarrollo urbano de la provincia:

- **Ordenanza N°228:** Ordenanza sobre clasificación del suelo metropolitano por condiciones generales de uso
- **Ordenanza N°620:** Ordenanza Reglamentaria del Proceso de Aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, de planes urbanos distritales y actualización de la zonificación de los usos del suelo de Lima Metropolitana
- **Ordenanza N°719:** Aprueba el Reajuste de la Ordenanza N° 620-MML
- **Ordenanza N°933:** Establece los Índices de Uso del Área de tratamiento Normativo I
- **Ordenanza N°1862:** Regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del área metropolitana de Lima
- **Ordenanza N°2086:** Regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana y derogan la Ordenanza N° 1911-MML

Por último, la normativa limeña se encuentra desfazada respecto a la normativa nacional Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (D.S.022-2016-VIVIENDA) y corresponde adecuar la regulación del desarrollo urbano a los instrumentos de gestión generados en la norma nacional.

Objeto de regulación

El objeto de regulación es el proceso de desarrollo urbano, es decir, la forma en que los actores públicos y privados hacen uso del suelo urbano para la edificación y la localización de actividades privadas y servicios urbanos.

Objetivo de la norma

Establecer las condiciones normativas del desarrollo urbano, es decir, las condiciones técnicas e instrumentos de planificación del desarrollo urbano; así como las condiciones para la implementación y gestión de los servicios urbanos. Con la finalidad de garantizar las condiciones adecuadas para el desarrollo de la población.

Desarrollo de la norma

La norma contiene cuatro partes:

- Objeto y principios generales
- Regulación del uso del suelo
- Planificación urbana
- Instrumentos de gestión del desarrollo urbano

Objeto y principios generales

Parte conceptual primera que determina el objeto de regulación y el objetivo de la norma, así mismo, plantea las definiciones y principios, siendo los de mayor impacto los siguientes:

- Función social de la propiedad
- Prevalencia del interés general sobre el particular
- Distribución equitativa de cargas y beneficios

Regulación del uso del suelo

Determina dos formas de regular el uso del suelo:

Régimen de Suelo		Descripción
Clasificación del suelo	Suelo urbano	Con uso urbano partícipe de las actividades reguladas para ello y bajo las prescripciones normativas
	Suelo urbanizable	Con potencial uso urbano, se desarrolla como urbano según las condiciones regulatorias
	Suelo no urbanizable	No tienen actividades urbanas, pueden albergar actividades para Sistemas Urbanísticos
Calificación del suelo	Zonas (uso y desarrollo privado)	Destinadas al uso privado del suelo, donde se desarrollen las actividades urbanas.
	Sistemas urbanísticos (uso y desarrollo público)	Destinadas al uso público del suelo donde se desarrollen servicios urbanos como: <ul style="list-style-type: none"> • Vialidad y movilidad urbanas • Espacios abiertos e infraestructura ecológica • Equipamientos urbanos • Infraestructura de servicios

Los suelos en la provincia de Lima tendrán una clasificación que determina su condición de desarrollo urbano y una calificación que determina su calidad de desarrollo público o privado. Así mismo se definen los parámetros urbanísticos (de edificación e índice de usos) para el desarrollo de las zonas.

Planificación urbana

Determina los instrumentos de planificación urbana mediante los cuales se va a regular el suelo. Estos son:

Planes Generales	Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM)	Desarrollan completamente la Clasificación del Suelo, y la clasificación hasta macro zonas Determina algunas intervenciones concretas que pueden ser proyectos de desarrollo urbano públicos o público-privados
	Plan de Desarrollo Urbano (PDU)	Desarrollan completamente la calificación del suelo con la zonificación de toda el área a planificar (parámetros y reglamento). También identifican de desarrollo urbano públicos o público-privados

Planes Derivados	Plan Especial (PE)	Se desarrollan en Suelo Urbano. En la zonificación, se establecen Zonas de Reforma Urbana en los que estos PE desarrollan una calificación especial.
	Planeamiento Integral (PI)	Se desarrollan en Suelo Urbanizable. Califican el suelo en zonas y sistemas según las condiciones generales determinadas por el PDM o los PDU.
	Plan Especial Urbanístico (PEU)	Se desarrollan en Suelo Urbano y/o Suelo Urbanizable, determinan las condiciones para el desarrollo de los sistemas urbanísticos
Planes Distritales	Plan Urbano Distrital (PUD)	Establecen las condiciones de ornato y paisajismo de los distritos

La norma establece las condiciones técnicas de desarrollo, de aprobación, modificación y actualización.

Instrumentos de gestión del desarrollo urbano

Determina las condiciones de aplicación de diversos instrumentos presentes en la normativa peruana:

- **Reajuste de suelos:** a implementarse tanto en suelo urbano como suelo urbanizable, a complementarse tanto con PE o PI, permite generar proyectos de escala en entornos de atomización predial. Se puede complementar con Fideicomisos de Desarrollo Urbano y/o Unidades de Gestión Urbanística.
- **Transferencia de Derechos de Edificación:** a implementarse para la implementación de sistemas urbanísticos, permitiendo la consecución del suelo necesario para equipamientos e infraestructuras urbanas.
- **Contribución Especial por Obras Públicas:** permite prorratear los costos de una obra pública entre los predios beneficiarios.
- **Proyectos Especiales de Desarrollo Urbano:** en entornos urbanos deteriorados y/o no desarrollados, se diseña un proyecto de intervención que puede utilizar una adecuación y/o articulación de cualquiera de los instrumentos anteriores.