

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

Propuesta

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

CONTENIDO

TÍTULO I. OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Artículo 3. Principios de la regulación del desarrollo urbano

Artículo 4. Relación entre instrumentos de planificación urbana

Artículo 5. Definiciones

TÍTULO II. REGULACIÓN DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. Régimen urbanístico

Artículo 6. Definición

Artículo 7. Clasificación del suelo

Artículo 8. Suelo urbano

Artículo 9. Suelo urbanizable

Artículo 10. Suelo no urbanizable

Artículo 11. Calificación del suelo

Artículo 12. Sistemas urbanísticos

Artículo 13. Zonas

Artículo 14. Zonificación

CAPÍTULO 2. Regulación de los sistemas urbanísticos

Artículo 15. Disposiciones generales

Artículo 16. Los sistemas urbanísticos

Artículo 17. La regulación de los sistemas urbanísticos

Artículo 18. Gestión y ejecución de los sistemas urbanísticos

Artículo 19. Provisión de suelo para el desarrollo de los sistemas urbanísticos

CAPÍTULO 3. Regulación de las zonas

Artículo 20. Disposiciones generales

Subcapítulo 1. Parámetros Urbanísticos

Artículo 21. Definición

Artículo 22. Parámetros que regulan la edificación en el suelo urbano y urbanizable

Artículo 23. Parámetros que regulan los usos

Artículo 24. Índice de usos de Suelo

Subcapítulo 2. Regulación de las zonas en suelo urbano

Artículo 25. Concepto de zona en suelo urbano

Artículo 26. Determinación de zonas en suelo urbano

Artículo 27. Parámetros urbanísticos en suelo urbano

Artículo 28. Zonas de reforma urbana sujetas a la formulación de un Plan Específico

Subcapítulo 3. Regulación de las zonas en suelo urbanizable

Artículo 29. Concepto de zona en suelo urbanizable

Artículo 30. Zonas de expansión urbana sujetas a la formulación de un Plan Integral

Subcapítulo 4. Regulación de las zonas en suelo no urbanizable

Artículo 31. Zona en suelo no urbanizable

Artículo 32. Área de preservación

TÍTULO III. PLANIFICACIÓN URBANA

Artículo 33. Planificación urbana

Artículo 34. Los Instrumentos de Planificación Urbana

CAPÍTULO 1. Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM)

Artículo 35. Definición y Alcances

Artículo 36. Aspectos regulatorios

Artículo 37. Contenido

Artículo 38. Formulación y aprobación

Artículo 39. Revisión del PDM

Artículo 40. Modificación puntual del PDM

CAPÍTULO 2. Plan de Desarrollo Urbano (PDU)

Artículo 41. Definición y Alcances

Artículo 42. Aspectos regulatorios

Artículo 43. Contenido

Artículo 44. Formulación y tramitación

Artículo 45. Revisión de los PDU

Artículo 46. Modificación puntual de los PDU

CAPÍTULO 3. Plan Específico (PE)

Artículo 47. Definición y Alcances

Artículo 48. Aspectos regulatorios

Artículo 49. Contenido

Artículo 50. Formulación y tramitación

Artículo 51. Integración de la regulación del PE en la regulación metropolitana

CAPÍTULO 4. Planeamiento Integral (PI)

Artículo 52. Definición y Alcances

Artículo 53. Aspectos regulatorios

Artículo 54. Documentación

Artículo 55. Formulación y tramitación

Artículo 56. Integración de la regulación del PI en la regulación metropolitana

CAPÍTULO 5. Plan Especial Urbanístico (PEU)

Artículo 57. Definición y alcances

Artículo 58. Aspectos regulatorios

Artículo 59. Documentación

Artículo 60. Formulación y tramitación

CAPÍTULO 6. Plan urbano distrital (PUD)

Artículo 61. Definición y alcances

Artículo 62. Contenido

Artículo 63. Formulación y tramitación

Artículo 64. Revisión y modificación

TÍTULO IV INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 65. Concepto y objeto

Artículo 66. Articulación y complementariedad ente instrumentos de gestión

CAPÍTULO 1. Reajuste de suelos

Artículo 67. Definición

Artículo 68. Articulación con los instrumentos de planificación derivada

Artículo 69. Articulación con los procesos administrativos de desarrollo urbano

Artículo 70. Proyecto de Reajuste de Suelo

Artículo 71. Unidad de Gestión Urbanística (UGU)

Artículo 72. Inscripción Registral del Reajuste de Suelos

CAPÍTULO 2. Transferencia de derechos de edificación

Artículo 73. Derechos de edificación

Artículo 74. Derechos Adicionales de Edificación Transferibles

Artículo 75. Adquisición de Derechos Adicionales de Edificación

CAPÍTULO 3. Contribución Especial por Obras Públicas

Artículo 76. Definición

Artículo 77. Identificación de las Obras Públicas

Artículo 78. Identificación de Contribuyentes

Artículo 79. Cálculo y Pago de la Contribución

CAPÍTULO 4. Proyectos Especiales de Desarrollo Urbano de Interés Público

Artículo 80. Definición

Artículo 81. Articulación con los instrumentos de planificación derivada

Artículo 82. Participación de propietarios y empresas desarrolladoras

Artículo 83. Bonos de edificabilidad

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

Primera.- Disposición derogatoria

Segunda.- Validez de los Planos de Zonificación de Usos de Suelo

Tercera.- Formulación del Plan de Desarrollo Metropolitano

Cuarta.- Continuidad de los procesos vigentes de cambio de zonificación

Quinta.- Continuidad de los procesos vigentes de aprobación de planes Específicos

PROYECTO DE ORDENANZA

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

Lima,

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA

POR CUANTO:

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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194º de la Constitución Política del Perú establece que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, asimismo, el artículo 195º inciso 6) y 8) de la Constitución indica que las municipalidades son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial; así como desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, sustentabilidad de los recursos naturales, transporte, tránsito, turismo, conservación de monumentos arqueológicos e históricos, colectivo, cultura, recreación y deporte;

Que, el artículo 70º de la Constitución Política dispone que la propiedad debe ser ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites que fija la Ley, precepto constitucional que recoge el principio de la función social de la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico.

Que, el Tribunal Constitucional ha reconocido que el bien común y el interés general son principios que componen la función social de la propiedad según lo decretado en las Sentencias del Tribunal Constitucional recaídas en los expedientes 008-2003 y 0048-2004 del 11 de noviembre de 2003 y primero de abril de 2005, respectivamente.

Que, el artículo VIII del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala que los Gobiernos Locales se sujetan a las disposiciones establecidas por las normas del sistema administrativo del Estado que por su carácter son de cumplimiento obligatorio;

Que, el artículo 161º de la Ley Orgánica de Municipalidades, antes citada, establece que la Municipalidad Metropolitana de Lima, tiene competencia y funciones especiales en materia de planificación, desarrollo urbano y vivienda;

Que, el artículo 38º del Texto Único Ordenado de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo 006-2017-VIVIENDA, dispone que las entidades públicas, a nivel nacional, regional y local deben propiciar estímulos e incentivos para la producción e inversión inmobiliaria, dando preferente atención a las edificaciones de interés social y a la conservación y recuperación del patrimonio cultural inmueble;

Que, las disposiciones urbanísticas así como los planos respectivos que se aprueban con ellas constituyen normas de orden público de observancia obligatoria, dado que representan la manifestación del interés público sobre el interés particular que debe primar en toda ordenación urbanística a fin de alcanzar un desarrollo urbano coherente, armónico y sostenible.

Que, en este marco regulatorio, la Municipalidad Metropolitana de Lima está facultada para establecer disposiciones en materia de regulación del desarrollo urbano y de los instrumentos que efectivizan el mismo en términos técnicos-normativos con el fin de alcanzar un ciudad más eficiente y sustentable;

Estando a lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas por los artículos 9°, 39°, 40° y 42° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades se presenta el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

ORDENANZA N° ML

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

TÍTULO I. OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 1. Objeto

La presente Ordenanza establece el marco regulador del proceso de planificación urbana y territorial de Lima, que comprende la formulación, tramitación y aprobación del Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima, los Planes de Desarrollo Urbano, los Planes Urbanos Distritales y de los instrumentos de planeamiento derivado, que tienen como finalidad el desarrollo y la ejecución de la planificación urbana.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza es de aplicación en todo el ámbito de la provincia de Lima, siendo de obligado para todos los actores del desarrollo urbano, sean personas: naturales, jurídicas, públicas o privadas.

Artículo 3. Principios de la regulación del desarrollo urbano

3.1 Función social de la propiedad: Reconoce que la propiedad privada permite un beneficio individual, que se logra en el marco de un beneficio común. En la propiedad no sólo reside un derecho, sino también un deber: la obligación de explotar el bien conforme a la naturaleza que le es intrínseca, así como las obligaciones de desarrollo urbano que les corresponden, pues sólo de esa manera estará garantizado el bien común.

3.2 Prevalencia del interés general sobre el particular: Se refiere a la subordinación del interés individual al interés general o bien común, con la finalidad de lograr un desarrollo urbano armónico que respete los derechos adquiridos por las personas.

3.3 Función pública de la planificación urbana

La planificación urbana establece las condiciones necesarias para la ocupación del suelo de la metrópoli con prevalencia del interés general, sin perjuicio del régimen de propiedad del suelo sobre el cual se aplica. Estas condiciones se refieren a la regulación del uso de suelo, la intensidad de su edificación, la edificabilidad, entre otras establecidas en la presente norma.

3.4 Distribución equitativa de cargas y beneficios: Corresponde a la necesidad que los propietarios tengan el tratamiento normativo que les garantice la misma participación de los beneficios en que participan de los procesos de desarrollo urbano y así mismo tengan el deber

de participar proporcional y equitativamente con las cargas del mismo.

3.5 **Equidad Urbanística:** Es el criterio que utiliza instrumentos de planificación urbana para resolver las inevitables desigualdades que sobre la propiedad genera la regulación urbanística.

3.6 **Fomento de usos mixtos y flexibilidad de la regulación:** Determina que los desarrollos urbanos deben buscar la generación de usos complementarios a fin de generar zonas de atención de servicios cercanas a los lugares de residencia de las personas.

3.7 **Gradualidad de la aplicación de la planificación urbana:** Se refiere al carácter progresivo de la regulación urbanística sobre las áreas de desarrollo informal y los procesos de urbanización no regulares.

3.8 **Aplicación de la gestión del riesgo de desastres y protección ambiental:** Corresponde a la inclusión de medidas de protección ambiental, manejo del cambio climático cuya finalidad es la protección de la población ante riesgos de desastres.

3.9 **Aplicación del desarrollo urbano sostenible:** la ordenación del uso de suelo público y privado, así como del subsuelo y sobresuelo para garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras.

3.10 **Inclusión social:** La atención a las necesidades sociales de acceso a la vivienda, la previsión y modernización de las infraestructuras, la mejora de los equipamientos existentes así como la previsión de nuevos equipamientos de manera que haya una oferta adecuada cuantitativa y cualitativamente y especialmente con relación a las viviendas; el desarrollo del sistema productivo, y el fomento de la diversidad económica y de la capacidad para hacer frente a los cambios sociales y las innovaciones tecnológicas.

3.11 **Participación Ciudadana:** releva la importancia de la participación de la ciudadanía en la formulación de políticas y propuestas de desarrollo urbano, así como en el fomento de su participación en la gestión urbana.

3.12 **La protección y gestión adecuada del medio ambiente y del patrimonio natural,** mediante la preservación de las funciones ecológicas del suelo, la mejora de la calidad ambiental, la gestión del paisaje para preservar los valores, la utilización racional de los recursos naturales y el fomento de la eficiencia energética mediante la elección de los emplazamientos y la ordenación de manera que tengan en consideración las condiciones geográficas y climáticas que pueden influir en el ahorro energético y el mejor mantenimiento de las edificaciones

3.13 **La protección del patrimonio cultural,** mediante la conservación, recuperación y mejora de los inmuebles que lo integran, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y tipologías arquitectónicas singulares, de los paisajes de valor cultural e histórico y de las formas tradicionales de ocupación humana del suelo

Artículo 4. Relación entre instrumentos de planificación urbana

4.1 De conformidad con el principio de jerarquía normativa, los instrumentos de planificación urbana está supeditado a las disposiciones de los planes de mayor rango. De tal forma, los instrumentos de planificación derivados están supeditados a lo determinado por la planificación urbana.

4.2 Los actos administrativos relacionados a la habilitación urbana o edificación que se aprueben no pueden contradecir ni alterar las disposiciones de las normas de los planes urbanísticos.

Artículo 5. Definiciones

5.1. **Beneficios y cargas del desarrollo urbano:** el desarrollo urbano genera cargas, como el costo de las cesiones de suelo público, indemnizaciones, urbanización y todo gasto que un instrumento de planificación imponga al suelo para su desarrollo, en cambio, el beneficio se refiere a la capacidad del suelo para generar beneficios económicos a través del desarrollo urbano, se determina principalmente en función de la edificabilidad y los usos admitidos. los beneficios lo constituyen el potencial de edificación de un suelo y las cargas los aportes en suelo a los sistemas urbanísticos, ambos son identificados por la planificación urbana.

5.2. **Desarrollo Urbano:** es un proceso de cambio y transformación del territorio y la ciudad

cuya finalidad es la generación de un hábitat adecuado para toda la sociedad. Incluye la planificación urbana, la inversión pública y privada en bienes y servicios urbanos; y los procesos administrativos a cargo del gobierno metropolitano.

5.3. **Empresas desarrolladoras:** cualquier agente económico, público o privado, natural o jurídico que participa del desarrollo urbano.

5.4. **Equipamiento Urbano:** servicios urbanos ofrecidos en un lugar determinado de las áreas urbanas. Poseen una localización específica, hacia donde se dirigen los ciudadanos a tomar el servicio, como colegios, centros de salud, hospitales, parques, centros comunales, entre otros.

5.5. **Fideicomiso de Desarrollo Urbano:** fideicomisos que consideran dentro de los bienes fideicometidos la propiedad del suelo, los derechos derivados del desarrollo urbano o la renta que genere su explotación.

5.6. **Infraestructura de servicios:** servicios urbanos ofrecidos en toda la malla urbana sin una localización precisa, como el saneamiento, la dotación de energía, la comunicación, el transporte entre otros.

5.7. **Instrumentos de Planificación Urbana:** documentos técnico-normativos que establecen las condiciones de regulación del desarrollo urbano y los mecanismos para la ejecución del mismo.

5.8. **Instrumentos derivados de planificación urbana:** documentos técnico-normativos que son identificados por los instrumentos de planificación urbana de nivel general y responden a una situación concreta del desarrollo urbano.

5.9. **Intervenciones urbanísticas:** Acciones encaminadas a diseñar y ejecutar proyectos y obras de urbanización y/o edificación, públicas y/o privadas en las áreas urbanas. Pueden ser ejecutadas por agencias públicas o por empresas desarrolladoras.

5.10. **Planificación Urbana:** proceso técnico-normativo que regula el desarrollo urbano y establece los mecanismos del desarrollo privado y público del territorio.

5.11. **Planos de Regulación de Uso del Suelo:** planos de la ciudad de Lima que determinan las condiciones del régimen del suelo: Plano de clasificación del suelo, plano de calificación del suelo. El Instituto Metropolitano de Planificación de Lima es el ente encargado de su custodia.

5.12. **Servicios Urbanos:** actividades que resuelven de manera colectiva las necesidades individuales de las familias y las empresas. Pueden ser equipamientos urbanos o infraestructura de servicios públicos.

5.13. **Zonificación de los usos del suelo:** es la técnica que divide el suelo en zonas y subzonas urbanas, según las condiciones normativas de desarrollo urbano con criterio de equidad urbanística. La zonificación regula el ejercicio del derecho de propiedad atendiendo al bien común.

TÍTULO II. REGULACIÓN DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. Régimen urbanístico

Artículo 6. Definición

6.1 El régimen urbanístico son las condiciones de regulación normativa del uso del suelo y el ordenamiento de la edificación. Se establece a través de:

- a. La Clasificación del suelo en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.
- b. La Calificación del suelo en sistemas y zonas.

Artículo 7. Clasificación del suelo

7.1 Es el componente del régimen de suelo que determina la naturaleza de la ocupación del

suelo según las siguientes clases:

- a) Suelo urbano
- b) Suelo urbanizable
- c) Suelo no urbanizable

7.2 La clasificación del suelo se establece en los Planos de Regulación del Uso del Suelo que contendrán los instrumentos de planificación urbana.

Artículo 8. Suelo urbano

8.1 Conforman el suelo urbano las áreas que la planificación urbana determina de manera expresa, sea porque habiendo estado sometidos a procesos de habilitación urbana tienen los servicios urbanos básicos o bien están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, aunque presenten un proceso de urbanización incompleto.

8.2 Los terrenos que, a pesar de contar con el reconocimiento legal y normativo del suelo urbano, están asentados en ubicaciones expuestas a altos peligros que generen riesgos no mitigables pueden ser clasificados como suelo urbano transitorio, que para efectos de los procesos de desarrollo urbano contará con toda la regulación urbanística de suelo urbano. La clasificación transitoria se levantará mediante la formulación de un instrumento de planificación derivada que lo justifique.

Artículo 9. Suelo urbanizable

9.1 Conforman el suelo urbanizable las áreas que la planificación urbana determine por ser considerados necesarios y adecuados para garantizar el sostenimiento del crecimiento de la población y de la actividad económica.

9.2 Para la transformación urbanística del suelo urbanizable en suelo urbano hace falta la formulación, tramitación y aprobación definitiva del Planeamiento Integral, que establezca las implicaciones de su incorporación al área urbana, tanto a nivel económico, ambiental y social, como de factibilidad de dotación de servicios básicos de infraestructura y equipamiento urbano.

Artículo 10. Suelo no urbanizable

Conforman el suelo no urbanizable las áreas que el planeamiento considera que deben estar protegidos y excluidos del proceso de urbanización, por sus valores naturales, ecológicos, culturales, paisajísticos, condiciones de riesgo o cualquier otro factor que justifique su conservación y preservación a fin de impedir su incorporación al suelo urbano y evitar su degradación.

Artículo 11. Calificación del suelo

11.1 Es el componente del régimen de suelo que determina la condición de uso del suelo. Se establece tanto para el suelo urbano, como el suelo urbanizable y el suelo no urbanizable. Se diferencian dos clases de suelo: los destinados a conformar Sistemas urbanísticos, y los destinados a usos o desarrollos privados denominados Zonas.

11.2 La planificación urbana establece el suelo para Sistemas Urbanísticos y Zonas, que se diferencian entre sí por su función y destino urbanístico: público para los sistemas urbanísticos y privado para las zonas.

11.3 La clasificación del suelo se establece en los Planos de Regulación del Uso del Suelo que contendrán los instrumentos de planificación urbana.

Artículo 12. Sistemas urbanísticos

12.1 Comprende los suelos, que cumplen una función pública para el otorgamiento y desarrollo de servicios urbanos, pueden ser de dominio público o privado, y definen la estructura general del territorio. Por su función en el territorio los sistemas se clasifican en cuatro grandes categorías:

- a. Sistema de movilidad y transportes.

- b. Sistema de espacios abiertos e infraestructura ecológica
- c. Sistema de equipamientos urbanos.
- d. Sistema de Infraestructura de servicios

12.2 Cada una de estas categorías puede englobar diferentes tipos y subtipos, en función de su rango, jerarquía y características específicas, según lo definan los instrumentos de planificación urbana respectivos.

Artículo 13. Zonas

Comprende los suelos destinados a usos privados. Las zonas se determinan y regulan tanto en suelo urbano, suelo urbanizable o en suelo no urbanizable.

- a. En suelo urbano, las zonas delimitan los tipos de tejidos urbanos, que se identifican y diferencian por su morfología y por los parámetros urbanísticos relativos a la lotización, edificación y usos que se determinen.
El Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano podrá establecer macrozonas como criterio de zonificación básico para orientar y regular la ordenación urbanística, que deberá ser concretada posteriormente en zonas y subzonas en los Planes de Desarrollo Urbano. Las zonas que establezcan los Planes de Desarrollo Urbano podrán, a su vez, ser divididas en diferentes tipos o subzonas con la finalidad de establecer gradientes en los parámetros urbanísticos de regulación.
- b. En suelo urbanizable, las zonas se concretan a través de la formulación del planeamiento derivado. Las zonas que definirá el planeamiento derivado podrán asimilarse a los mismos tipos de zonas definidas en el suelo urbano o bien crear subtipos de estas o nuevos tipos de zonas.
- c. En suelo no urbanizable, las zonas delimitan tipos de suelo que se diferencian principalmente por su naturaleza y uso, a los que se asignan diferentes niveles de protección.

Artículo 14. Zonificación

14.1 La zonificación es la técnica que divide el suelo en zonas a las que atribuye, con diverso grado de intensidad, un determinado destino, según lo determinado en el Artículo 13°.

14.2 Los Planes de Desarrollo Urbano contienen la clasificación y calificación de suelo, así como la zonificación, como instrumentos cartográficos normativos. El Instituto Metropolitano de Planificación es el depositario y custodio de estos instrumentos.

CAPÍTULO 2. Regulación de los sistemas urbanísticos

Artículo 15. Disposiciones generales

14.1 Los sistemas urbanísticos son el conjunto de elementos que proveen servicios urbanos a la metrópoli, son fundamentales para asegurar garantizar las condiciones de habitabilidad adecuadas para la población de la metrópoli.

14.2 Los sistemas deberán regularse por las determinaciones que establezcan la planificación urbana y la legislación sectorial vigente que afecte a cada tipo de sistema.

Artículo 16. Los sistemas urbanísticos

La regulación del uso del suelo establece los siguientes tipos de sistemas:

16.1 **Sistema de movilidad y transportes:** comprende el suelo necesario para asegurar el adecuado desarrollo de la función de movilidad., Incluye ello significa el suelo necesario para la vialidad, así como las infraestructuras y servicios de transporte en sus diferentes modalidades: aérea, marítima, ferrocarril, por cable u otra.

16.2 **Sistema de espacios libres e infraestructura ecológica:** comprende el suelo para asegurar los espacios públicos necesarios para la recreación y esparcimiento de los habitantes de la ciudad, así como la reserva necesaria de aquellas partes del territorio que prestan un

servicio ambiental a la ciudad.

16.3 Sistema de equipamientos urbanos: comprenden el suelo necesario para asegurar la adecuada habilitación de los equipamientos urbanos, entendiendo estos como los servicios que se prestan en un determinado lugar de la ciudad. Por su uso se clasifican en servicios de educación, salud, comercio de abastos, deportivo, administrativo, etc.

16.4 Sistemas de infraestructura de servicios: comprenden el suelo necesario para asegurar la adecuada prestación de los servicios de infraestructura urbana, entendiendo por estas: la distribución de energía, las comunicaciones, el saneamiento, la gestión de residuos y otros determinados por la Planificación urbana.

Artículo 17. La regulación de los sistemas urbanísticos

17.1 La planificación urbana determina la regulación específica de los sistemas y establece en base a sus características funcionales: jerarquía, rango o cualquier otro parámetro que afecte a su uso o determinadas dimensiones específicas necesarias para su implantación.

17.2 Así mismo, establece las necesidades de suelo para los diferentes sistemas y los delimita en los planos normativos respectivos.

Artículo 18. Gestión y ejecución de los sistemas urbanísticos

18.1 Los suelos privados calificados como sistemas serán adquiridos por la Administración Metropolitana, mediante alguno de los siguientes procedimientos: Aporte definido en los instrumentos de planificación urbana; expropiación por interés público; entrega anticipada de aportes o mediante la transferencia de los derechos de edificación.

18.2 En los suelos calificados como de sistemas de equipamientos urbanos e infraestructura de servicios, una vez sean de titularidad pública, se podrán otorgar concesiones administrativas u otros procedimientos análogos para la construcción y explotación de estos sistemas, en las condiciones y procedimientos establecidos por la legislación y de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

Artículo 19. Provisión de suelo para el desarrollo de los sistemas urbanísticos

La planificación urbana establece el suelo necesario para la implementación y desarrollo de los sistemas urbanísticos. El suelo delimitado afecta los predios como cargas. Se ejecuta la afectación en el proceso de habilitación urbana para suelo urbanizable y en la ejecución del Proyecto de Reajuste de Suelo en Suelo Urbano.

CAPÍTULO 3. Regulación de las zonas

Artículo 20. Disposiciones generales

19.1 En el suelo urbano y urbanizable la planificación urbana determina la división del suelo en diferentes tipos de zonas, en las que se establecen los parámetros urbanísticos de uso y edificación.

19.2 Los instrumentos de planificación urbana establecen los parámetros urbanísticos.

Subcapítulo 1. Parámetros Urbanísticos

Artículo 21. Definición

21.1 La regulación de la edificación y los usos en los diferentes tipos de zonas se efectúa mediante los parámetros urbanísticos.

21.2 Los parámetros son las disposiciones técnicas que establecen las características específicas de la edificación y el uso o usos a que pueden destinarse el suelo y las edificaciones, en las distintas clases de suelo y tipos de zonas.

Artículo 22. Parámetros que regulan la edificación en el suelo urbano y urbanizable

22.1. Los conceptos y definiciones que se enuncian a continuación hacen referencia a los

parámetros básicos que deben establecerse en la zonificación del planeamiento urbanístico, en los distintos tipos de zonas en suelo urbano, así como en los suelos urbanizables y urbanos sujetos a un planeamiento derivado. Los parámetros definidos en esta Ordenanza deberán complementarse con las definiciones y formas de aplicación establecidas en la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), para una completa regulación de los proyectos y procesos edificatorios.

- a. **Lote:** Superficie de suelo urbano en el cual se deberán aplicar los parámetros urbanísticos para poder proceder a su edificación.
- b. **Lote mínimo normativo:** Superficie mínima que debe tener un lote urbano según la zonificación asignada.
- c. **Frente mínimo del lote normativo:** Medida que determina el ancho del lote en relación a la vía o espacio público por el que recibe el acceso.
- d. **Área libre del lote:** Es la superficie de terreno donde no existen proyecciones de áreas techadas. Se calcula según establece la Norma G.040 del RNE.
- e. **Porcentaje de área libre del lote:** Porcentaje mínimo de suelo que debe quedar libre de edificación y sin área techada.
- f. **Altura máxima de la edificación:** Máxima dimensión vertical de una edificación. Se mide según establece la Norma G.040 del RNE.
- g. **Primer piso de la edificación:** Nivel de un edificio que está inmediatamente sobre el terreno natural, sobre el nivel de sótano o semisótano. Se determina según establece la Norma G.040 del RNE.
- h. **Área techada máxima:** Es la máxima superficie techada de la edificación, que se pueden construir en un lote. Se calcula según establece la Norma G.040 del RNE.
- i. **Retiro mínimo:** Es la mínima distancia que debe existir entre los límites de propiedad de un lote y el límite de la edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. Los retiros pueden ser frontales (a calle), laterales y posteriores (al fondo del lote).
- j. **Coefficiente de edificación:** Es el factor que define la relación que existe entre el área de edificación o de techo, respecto del área del lote. Se expresa en m² de área techada / m² de suelo.
- k. **Área bruta:** Es la superficie encerrada dentro de los linderos de la poligonal de un terreno rústico urbanizable. Sirve como área de referencia para el cálculo de los aportes de suelo y para el cálculo de la máxima área techada edificable, por aplicación del Índice Bruto de Edificabilidad, que determina el planeamiento urbanístico.
- l. **Densidad bruta máxima:** Es el indicador que determina el número máximo de habitantes que pueden alojarse en edificios residenciales en un Área Bruta de suelo urbanizable. Se expresa en Habitantes / hectárea.
- m. **Coefficiente bruto de edificación:** Es el indicador que determina la máxima área techada permitida en un Área Bruta de suelo. Se expresa en m² de área techada / m² de suelo.
- n. **Área neta:** Es la superficie de terreno resultante después de haberse efectuado las cesiones para vías y los aportes reglamentarios en un terreno rústico urbanizable. Sirve como área de referencia para el cálculo de la máxima área techada edificable, por aplicación del Índice Neto de Edificabilidad, que determina el planeamiento urbanístico.
- o. **Densidad neta máxima:** Es el indicador que determina el número máximo de habitantes que pueden alojarse en edificios residenciales en un Área Neta de suelo urbano. Se expresa en Habitantes / hectárea.
- p. **Coefficiente neto de edificación:** Es el indicador que determina la máxima área techada permitida en un área Neta de suelo. Se expresa en m² de área techada / m² de suelo.
- q. **Aporte:** Área de terreno habilitado destinado a recreación pública y servicios

públicos, que debe inscribirse a favor de la institución beneficiaria, y que es cedida a título gratuito por el propietario de un terreno rústico como consecuencia del proceso de habilitación urbana.

- r. **Área mínima de aportes:** Es la suma mínima de las superficies que se transfieren a las entidades beneficiarias para uso público como resultado del proceso de habilitación urbana. Se calcula sobre el Área bruta, menos las áreas que deban cederse para vías expresas, arteriales y colectoras.
- s. **Cesión para vías:** Área de terreno rústico destinado a vías que es cedida a título gratuito por el propietario de un terreno rústico como consecuencia del proceso de habilitación urbana.
- t. **Índice de usos del suelo:** Es la norma urbanística que determina los diferentes tipos de usos.
- u. **Número Mínimo de plazas de estacionamiento:** Es la cantidad mínima de plazas de estacionamiento para carros y vehículos de dos ruedas que deban tener los diferentes tipos de zona, en función de sus características de uso.

Artículo 23. Parámetros que regulan los usos

23.1 Los usos del suelo y la edificación se clasifican en categorías en función de la permisividad, la titularidad y el uso urbanístico.

23.2 Las clases de usos en función de la permisibilidad son:

Usos permitidos y Usos Prohibidos.

23.3. Las clases de usos en función de la titularidad son:

Públicos, Privados y Colectivos.

23.4 Las clases de uso urbanístico se establecen para el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

23.5 Los usos urbanísticos generales en suelo urbano y urbanizable son:

- Uso residencial.
- Uso comercial.
- Uso servicios.
- Uso Industrial.
- Uso educativo.
- Uso sanitario.
- Uso deportivo.
- Uso de atención social.
- Uso religioso.
- Uso Cultural.
- Uso administrativo.
- Uso recreativo y de ocio.
- Uso de estacionamiento.

23.6 Los usos urbanísticos generales en suelo no urbanizable son:

- Uso de vivienda rural.
- Uso agropecuario.
- Uso forestal.
- Uso de explotación de minas.
- Uso de pesca.

Artículo 24. Índice de usos de Suelo

El índice de usos del suelo es un instrumento vigente que determina las tipologías de usos y la permisividad y compatibilidad según los tipos de zonas. Las condiciones técnicas de la aplicación de este mecanismo serán reglamentadas mediante Decreto de Alcaldía emitido por la

Subcapítulo 2. Regulación de las zonas en suelo urbano

Artículo 25. Concepto de zona en suelo urbano

25.1 Zona es un área urbana que presenta una función característica y propia en su conformación morfológica y constituye un tejido urbano identificable. Las zonas en suelo urbano establecen las condiciones de la edificación que se puede llevar a cabo en los lotes de cada tipo de zona y de los usos que se pueden desarrollar en dicha edificación.

Artículo 26. Determinación de zonas en suelo urbano

26.1 El Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) califica el suelo urbano, mediante la definición y delimitación de “macrozonas”, con el objetivo de orientar y regular los procesos de desarrollo, transformación o conservación de determinados ámbitos del territorio.

26.2 Las Macrozonas podrán establecer parámetros urbanísticos con carácter normativo, en cuanto a usos y características de la edificación.

26.3 Los Planes de Desarrollo Urbano (PDU) y el planeamiento derivado (PE y PI) desarrollaran las “macrozonas” mediante la división del suelo en zonas y sub-zonas y el establecimiento de los parámetros urbanísticos (de uso y edificación) en cada una de ellas, de acuerdo con las directrices y normas establecidas en las Macrozonas del PDU.

26.4 Las zonas podrán subdividirse en subzonas para establecer graduaciones en alguno de los parámetros urbanísticos.

Artículo 27. Parámetros urbanísticos en suelo urbano

27.1 Las zonas, en suelo urbano, se diferencian entre sí y se regulan mediante la concreción de parámetros relativos a la lotización, edificación y usos permitidos. La planificación urbana establece los siguientes parámetros referidos al lote edificable:

- a. Las dimensiones normativas del lote.
- b. La altura máxima de la edificación en metros y el número máximo de pisos.
- c. El porcentaje mínimo de área libre.
- d. El coeficiente máximo de edificación.
- e. Los alineamientos o retiros respecto a la calle y a los linderos laterales y posteriores.
- f. El número mínimo de plazas de estacionamiento para vehículos automotores, para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad.
- g. La densidad máxima residencial.
- h. El uso del primer piso de las edificaciones.
- i. Los usos permitidos.

27.2 Los parámetros definidos en esta Ordenanza deberán complementarse con las definiciones y formas de aplicación establecidas en la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), para una completa regulación de los proyectos y procesos edificatorios.

27.3 Los instrumentos de planificación urbana establecen el Índice de usos del suelo.

Artículo 28. Zonas de reforma urbana sujetas a la formulación de un Plan Específico

28.1 En el suelo urbano el Plan de Desarrollo metropolitano (PDM) y los Planes de Desarrollo Urbano (PDU) pueden delimitar áreas específicas de suelo, sujetas a la redacción previa de un Plan Específico con el objetivo de establecer procesos de rehabilitación urbana, renovación, remodelación, transformación de uso, acabamiento de un tejido u otros procesos de cambio de un tejido urbano preexistente.

28.2 El PDM y los PDU establecerán, para este tipo de áreas, los parámetros urbanísticos relativos al coeficiente máximo de edificación, la densidad y los usos permitidos. Así mismo determinan los aportes de suelo destinados a uso público.

28.3 Estas áreas de suelo serán desarrolladas mediante los Planes Específicos (PE), que definirán la ordenación definitiva y los parámetros urbanísticos para la regulación detallada de los usos del suelo y las condiciones de edificación, siguiendo las directrices y normas establecidas previamente en el PDM o en los PDU.

28.4 Propietarios y empresas desarrolladoras podrán proponer áreas urbanas para ser desarrolladas mediante la elaboración de un Plan Específico previo. Esta calificación es aprobada por el Concejo Metropolitano en base a la opinión técnica del Instituto Metropolitano de Planificación.

28.5 Los Planes Específicos se ajustarán a las determinaciones normativas establecidas en el PDM y en los PDU. En caso de alterar alguna de estas determinaciones se deberá proceder previamente a la modificación puntual de la figura de planeamiento general (PDM o PDU).

Subcapítulo 3. Regulación de las zonas en suelo urbanizable

Artículo 29. Concepto de zona en suelo urbanizable

Las zonas en suelo urbanizable son áreas de suelo a ser desarrolladas en el futuro. Los instrumentos de planificación las determinan y establecen las condiciones para su transformación en suelo urbano.

Artículo 30. Zonas de expansión urbana sujetas a la formulación de un Plan Integral

30.1 En el suelo urbanizable, el Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) y los Planes de Desarrollo urbano (PDU) pueden determinar áreas específicas de suelo sujetas a la redacción previa de un Plan Integral con el objetivo de orientar y potenciar el desarrollo y la expansión de la ciudad.

30.2 Estas Áreas de suelo serán desarrolladas mediante los Planes Integrales (PI) que concretarán la ordenación definitiva y las zonas y parámetros urbanísticos para la regulación detallada de los usos del suelo y las condiciones de edificación, siguiendo las directrices y normas establecidas previamente en el PDM o en los PDU. Su ejecución se llevará a cabo mediante los proyectos de Habilitación Urbana.

30.3 El PDM y los PDU establecerán, para este tipo de áreas, los parámetros urbanísticos relativos al coeficiente máximo de edificación, la densidad y los usos permitidos. Así mismo podrán determinar los aportes de suelo destinados a uso público, además de los que correspondan a la aplicación de las Ordenanzas vigentes para el desarrollo de la Habilitación urbana correspondiente.

30.4 Estas Áreas de suelo serán desarrolladas mediante los Planes Integrales (PI) que concretarán la ordenación definitiva y las zonas y parámetros urbanísticos para la regulación detallada de los usos del suelo y las condiciones de edificación, siguiendo las directrices y normas establecidas previamente en el PDM o en los PDU. Su ejecución se llevará a cabo mediante los proyectos de Habilitación Urbana.

30.5 Propietarios y empresas desarrolladoras podrán proponer áreas urbanas para ser desarrolladas mediante la elaboración de un Plan Específico previo. En tal caso, la tramitación y aprobación dependerá del Instituto Metropolitano de Planificación y del Concejo Metropolitano.

30.6 Los Planes Específicos se ajustarán a las determinaciones normativas establecidas en el PDM y en los PDU. En caso de alterar alguna de estas determinaciones se deberá proceder previamente a la modificación puntual de la figura de planeamiento general (PDM o PDU).

Subcapítulo 4. Regulación de las zonas en suelo no urbanizable

Artículo 31. Zona en suelo no urbanizable

Las zonas, en suelo no urbanizable, son ámbitos en los que la planificación urbana establece los usos admitidos por excepción y los grados de protección y preservación que requiere,

incluyendo, en su caso, niveles de permisividad de la edificación, siempre y cuando esta esté vinculada al uso del suelo no urbanizable.

Artículo 32. Área de preservación

Corresponderá al Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) y a los Planes de Desarrollo Urbano (PDU) establecer la delimitación, clasificación y regulación de los diferentes tipos de áreas de suelo no urbanizable.

TÍTULO III. PLANIFICACIÓN URBANA

Artículo 33. Planificación urbana

Es el proceso constante de carácter técnico-normativo que establece las condiciones de regulación urbanística del desarrollo urbano. Se implementa a través de los instrumentos de planificación urbana.

Artículo 34. Los Instrumentos de Planificación Urbana

La planificación del territorio se lleva a cabo mediante los siguientes instrumentos de planificación urbana:

- a. Los instrumentos de planificación urbana de nivel general, que son el Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) y los Planes de Desarrollo Urbano (PDU).
- b. Los instrumentos de planificación derivada del PDM y de los PDU son los Planes Específicos (PE) y los Planes Integrales (PI).
- c. El instrumento de planificación urbana distrital es el Plan Urbano Distrital (PUD).

CAPÍTULO 1. Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM)

Artículo 35. Definición y Alcances

35.1 Es el instrumento técnico - normativo que orienta y regula la gestión territorial y el desarrollo urbano sostenible de Lima Metropolitana como territorio con una continuidad física, social y económica. Por su ámbito metropolitano e interdistrital, el Plan tendrá por objeto los siguientes alcances:

- a. Establecer la ordenación urbanística de todo el territorio metropolitano.
- b. Establecer determinaciones de interés provincial y metropolitano sobre desarrollo urbano sostenible, movilidad de personas, mercancías y transporte público.
- c. Determinar las reservas de suelo para la implantación de sistemas urbanísticos: infraestructuras viarias, ferroviarias, hidráulicas, energéticas, portuarias, aeroportuarias, de saneamiento y abastecimiento de agua, de telecomunicaciones, de equipamientos y otras de naturaleza similar, de alcance supradistrital.
- d. Establecer medidas de protección del suelo no urbanizable y criterios para su estructuración orgánica.
- e. Delimitar, en suelo urbano y urbanizable, las áreas estratégicas de desarrollo urbano, de tipo residencial y/o de actividad socio económica, de interés supramunicipal y establecer las determinaciones urbanísticas necesarias para proceder a su ejecución, mediante las figuras de planeamiento derivado necesarias.

35.2 El PDM tendrá una vigencia de 20 años

Artículo 36. Aspectos regulatorios

El Plan de Desarrollo Metropolitano establece directrices para la planificación urbana y normas de aplicación directa sobre el suelo, en términos de clasificación y calificación. En este sentido el PDM:

- a. Establece los ámbitos para la formulación de los Planes de Desarrollo Urbano a partir de grandes porciones del territorio de Lima Metropolitana.
- b. Determina la Clasificación del Suelo de Lima Metropolitana: suelo urbano, suelo

- urbanizable y suelo no urbanizable
- c. Determina la Calificación del Suelo de Lima Metropolitana: suelo para sistemas urbanísticos y suelo para macrozonas.
- d. Determina las Zonas Reforma Urbana sujetas a la formulación de un Plan Específico, en suelo urbano.
- e. Determina las Zonas de Expansión Urbana sujetas a la formulación de un Plan Integral, en suelo urbanizable.
- f. Formula directrices, determinaciones vinculantes y normativas, para las administraciones locales, para la formulación y ejecución de los planes derivados (PE y PI).
- g. Determina el suelo destinado a los sistemas urbanísticos de nivel metropolitano y su forma de implementación.

Artículo 37. Contenido

37.1 El Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano deberá contener la siguiente documentación general:

- a. Estudios justificativos.
- b. Memoria.
- c. Planos de Información.
- d. Planos de regulación del régimen de suelo: Clasificación y Calificación del Suelo.
- e. Normas de obligado cumplimiento.
- f. Programación de intervenciones urbanísticas.
- g. Delimitación, definición y regulación normativa de las áreas estratégicas de tipo residencial y de actividad económica.

37.2 En cuanto a la documentación relativa a las Áreas Estratégicas que el Plan identifique, deberá complementarse con los siguientes contenidos:

- a. Justificar las modificaciones que introduce el Plan Metropolitano respecto al Planeamiento vigente.
- b. Definir las condiciones generales de ordenamiento urbano que debe cumplir el Planeamiento Específico o Integral que, en su caso deba desarrollarse.
- c. Establecer los principales parámetros urbanísticos que deberán tenerse en cuenta en la modificación del planeamiento y, en su caso en la formulación de las figuras de planeamiento derivado.

Artículo 38. Formulación y aprobación

38.1 La formulación del Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) está a cargo del Instituto Metropolitano de Planificación y su proceso de aprobación es el siguiente:

- a. El Instituto Metropolitano de Planificación presenta la propuesta de PDM a la Municipalidad Metropolitana de Lima y a las Municipalidades Distritales de la provincia de Lima, quienes se encargarán de exhibir esta propuesta en sus 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 a través del Instituto Metropolitano de Planificación, realizará audiencias públicas con la propuesta del PDM, en las que participará la ciudadanía, las autoridades del Gobierno Nacional, las Municipalidades Distritales que la conforman y otros organismos de carácter nacional que residen en la Provincia, así como aquellas que constituyen la sociedad civil de Lima Metropolitana.
- c. La Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del Instituto Metropolitano de Planificación, recibirá dentro del plazo establecido en el numeral "1" 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 literal “a” analizará las recomendaciones y/u observaciones, e incluirá aquellas que considere técnicamente aplicables. Luego remitirá la propuesta final del PDM al Concejo Metropolitano para su discusión y aprobación mediante Ordenanza.

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

Artículo 39. Revisión del PDM

La revisión del PDU, se realizará a partir del momento en que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- a. El final del período de vigencia establecido en un máximo de 20 años.
- b. Cuando se produzcan disfunciones importantes entre las previsiones del Plan y las necesidades de transformación del uso del suelo para atender a nuevas demandas sociales en materia de vivienda, actividad económica o dotaciones.
- c. Cuando sea necesario alterar de forma sustancial la estructura general del territorio o bien de la clasificación del suelo.

Artículo 40. Modificación puntual del PDM

40.1 Cualquier alteración de las determinaciones del PDM que se produzca, que no se corresponda con ninguno de los supuestos previstos en el artículo anterior tendrá, tendrá la consideración de modificación puntual, incluso las alteraciones que comporten variaciones menores y aisladas en la clasificación y calificación del suelo.

40.2 La propuesta de modificación deberá razonar que no altera sustancialmente la coherencia de las previsiones del PDM y justificar la incidencia de las modificaciones sin que ello suponga la Revisión del Plan.

40.3 El procedimiento para la modificación puntual del PDM corresponden al mismo proceso que para su aprobación.

CAPÍTULO 2. Plan de Desarrollo Urbano (PDU)

Artículo 41. Definición y Alcances

41.1 Es el instrumento técnico - normativo que regula el desarrollo urbano de un área interdistrital de Lima Metropolitana. Se elabora en concordancia con el Plan de Desarrollo Metropolitano. Por su ámbito interdistrital, el Plan tendrá por objeto los siguientes alcances:

- a. Actuar como instrumento de ordenación urbanística que abarque más de un distrito. Su ámbito es definido por el Plan de Desarrollo Metropolitano.
- b. Definir la estructura general del territorio que se pretende ordenar y establecer las pautas para su desarrollo.
- c. Establecer las condiciones de desarrollo de los sistemas urbanísticos y zonas según las indicaciones del Plan de Desarrollo Metropolitano
- d. Desarrollar las actuaciones que el Plan de Desarrollo Metropolitano, de rango superior, determine.

41.2 El PDU tendrá una vigencia de 10 años.

Artículo 42. Aspectos regulatorios

42.1 Los Planes de Desarrollo Urbano establecen las normas de aplicación directa sobre el suelo, en términos de clasificación y calificación. En este sentido los PDU deberán:

- a. Calificar el suelo a nivel de zonificación urbana.
- b. Desarrollar los Sistemas Urbanísticos a nivel interdistrital.
- c. Determinar los indicadores de crecimiento, población, recursos y desarrollo económico y social del sistema urbano que justifiquen la conveniencia de cada actuación.

- d. Establecer provisiones sobre la disponibilidad de los recursos energéticos e infraestructuras para la dotación de los sistemas urbanísticos.
- e. Definir el sistema de espacios libres públicos y equipamientos y justificar el cumplimiento de los estándares fijados por el planeamiento.
- f. Establecer las determinaciones necesarias para conseguir una movilidad sostenible.

42.2 En suelo urbano las determinaciones deberán:

- a. Calificar el suelo mediante la zonificación de los usos de suelo.
- b. Calificar los suelos destinados a sistemas urbanísticos generales y locales, y justificar el estándar que cumple las necesidades de la población.
- c. Determinar, en todas las zonas, los parámetros urbanísticos y el índice de usos de suelo.
- d. Determinar los elementos arquitectónicos, arqueológicos, paisajísticos y medioambientales que deben ser protegidos en las diferentes zonas.
- e. Regular el uso del subsuelo en armonía con el interés general.
- f. Señalar las alineaciones y rasantes de las obras de urbanización, excepto en los ámbitos sujetos a un Plan Específico.
- g. Determinar los ámbitos en suelo urbano que deberán ser objeto de la formulación de un Plan Específico. Así mismo, determinar los parámetros de obligado cumplimiento y aquellos que serán variables, siempre que no alteren la edificabilidad.
- h. En los ámbitos de planeamiento derivado (PE), fijar el coeficiente bruto de edificación, la densidad bruta o neta, los usos principales y compatibles, los estándares para determinar las reservas mínimas para el sistema de espacios libres y equipamientos. Estos sectores pueden ser discontinuos.
- i. Determinar los elementos de urbanización que, en determinadas zonas, sean necesarios completar para que los terrenos adquieran la condición de suelo urbano.
- j. Determinar los elementos de urbanización que, en determinadas zonas, sean necesarios completar para que los terrenos adquieran la condición de suelo urbano.

42.3 En suelo Urbanizable las determinaciones deberán:

- a. Delimitar los ámbitos en suelo urbanizable que deberán ser objeto de la formulación de un Plan Integral para su desarrollo.
- b. Justificar los criterios de integración en el sistema urbano.
- c. En los ámbitos de Planeamiento derivado (PI), fijar el coeficiente bruto de edificación la densidad bruta, los usos principales y compatibles y los estándares para determinar las reservas mínimas para sistemas de espacio libre y equipamiento.

42.4 En suelo no urbanizable las determinaciones deberán:

- a. Establecer las regulaciones en las diferentes áreas a preservar de la urbanización, concretando el grado de protección.
- b. Establecer los parámetros de las edificaciones que, en cada caso, sean admisibles.
- c. Determinar el catálogo de elementos protegidos.

Artículo 43. Contenido

El Plan de Desarrollo Urbano deberá contener la siguiente documentación general:

- a. Memoria descriptiva y justificativa, con los estudios complementarios necesarios.
- b. Planos de diagnóstico.
- c. Planos normativos de clasificación y calificación de suelo.
- d. En suelo urbano, planos con el trazado de las redes básicas de agua, gas, energía eléctrica, comunicaciones y telecomunicaciones, y saneamiento.
- e. Las normas urbanísticas.
- f. El programa de intervenciones urbanísticas.
- g. Evaluación económica.
- h. El Informe medio ambiental.

Artículo 44. Formulación y tramitación

44.1 La formulación de los Planes de Desarrollo Urbanos (PDU) están a cargo del Instituto Metropolitano de Planificación su proceso de aprobación es el siguiente:

- a. Se presentará la propuesta de los PDU al Concejo Metropolitano de Lima de la Municipalidad Metropolitana de Lima y a las Municipalidades Distritales que sean parte del ámbito de aplicación del PDU. Estas se encargarán de exhibir esta propuesta en los locales municipales, sedes de organizaciones vecinales registradas como tal y a través de sus páginas 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 PDU, en las que participarán las Municipalidades Distritales, instituciones y otros organismos de carácter metropolitano o interdistrital o local 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 numeral "1" 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 numeral "1" analizará las recomendaciones y/u observaciones, e incluirá aquellas que considere técnicamente aplicables. Luego remitirá la Propuesta Final del PDU al Concejo Metropolitano para su discusión y sanción.

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

Artículo 45. Revisión de los PDU

45.1 La revisión de los PDU, se realizará a partir de que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a. El final del período de vigencia establecido en un máximo de 10 años.
- b. Cuando se produzcan disfunciones importantes entre las previsiones de los PDU y las necesidades de transformación del uso del suelo para atender a nuevas demandas sociales en materia de vivienda, actividad económica o dotaciones.
- c. Cuando sea necesario alterar de forma sustancial la estructura general del territorio o bien de la calificación del suelo.
- d. Cuando se revise el Plan de Desarrollo Metropolitano.

45.2 Los PDU de Lima Metropolitana son revisado de manera integral y aprobados en conjunto a partir del segundo año desde la fecha de su aprobación.

45.3 Los PDU de Lima metropolitana pueden ser modificados a partir de una macro zona por iniciativa pública o a solicitud de los propietarios de más de la mitad de los predios comprendidos en una macro zona.

Artículo 46. Modificación puntual de los PDU

46.1 Cualquier alteración de las determinaciones del PDU que se produzca, que no se corresponda con ninguno de los supuestos previstos en el artículo anterior, tendrá la consideración de modificación puntual, incluso las alteraciones que comporten variaciones menores y aisladas en la clasificación y calificación del suelo.

46.2 La propuesta de modificación deberá razonar que no altera sustancialmente la coherencia de las previsiones del PDM y del PDU y justificar la incidencia de las modificaciones sin que ello suponga la Revisión del mismo.

CAPÍTULO 3. Plan Específico (PE)

Artículo 47. Definición y Alcances

Es el instrumento técnico - normativo que regula el desarrollo urbano de las Zonas de Reforma Urbana sujetas a la redacción de un Plan Específico (PE), señaladas por el PDM o Los PDU. Se elabora en concordancia con el Plan de Desarrollo Metropolitano y los Planes de Desarrollo Urbano. Los alcances de este instrumento son:

- a. Completar o acabar la urbanización de un ámbito de suelo urbano deficitario o inacabado.
- b. Regular el uso del suelo mediante la determinación de los sistemas urbanísticos, zonas, parámetros urbanísticos e índice de usos de suelo.
- c. Implementar procesos de renovación urbana, regeneración urbana, reurbanización u otros que permitan la mejora de la habitabilidad de zonas ya urbanizadas de la ciudad.
- d. Establecer los instrumentos de gestión para ejecutar los proyectos de reforma urbana con objeto de generar remodelación, transformación de uso, reurbanización, saneamiento, etc.
- e. Establecer las condiciones urbanísticas para el cambio de clasificación del suelo urbano transitorio a suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.

Artículo 48. Aspectos regulatorios

Los planes específicos para la adecuada implementación en suelo urbano deberán:

- a. Calificar el suelo, regular los usos de suelo, y definir los parámetros de edificación y el índice de usos de suelo. Señalar las alineaciones y las rasantes.
- b. Concretar las reservas necesarias para sistemas, en caso de que no los hayan establecido otros instrumentos de planificación urbana de rango superior, tales como el PDM y los PDU.
- c. Establecer las condiciones y mecanismos de gestión del desarrollo propuesto: formular el Proyecto de Reajuste de Suelos o el Proyecto Especial de Desarrollo de Interés Público, formulando el diseño de unidades de gestión urbanística, reparto de cargas y beneficios o los fideicomisos de desarrollo urbano; según sea el caso.
- d. Establecer los proyectos de desarrollo urbano y/o habilitación urbana integral o parciales del ámbito de aplicación del PE.
- e. Las Áreas urbanas sujetas a la redacción de un PE podrán constituirse como zonas receptoras de derechos de edificabilidad transferibles, siempre y cuando mantengan el equilibrio de las reservas de suelo para sistemas urbanísticos.
- f. Proceder a la modificación previa o simultánea del Plan de Desarrollo Urbano vigente cuando se alteren los usos, la edificabilidad, las reservas de suelo para sistemas urbanos o la estructura urbana.

Artículo 49. Contenido

El Plan Específico deberá contener la siguiente documentación:

- a. Memoria y estudios justificativos.
- b. Justificación de que cumple las determinaciones de la planificación urbana general.
- c. Planos de información.
- d. Planos Normativos.
- e. Planos de urbanización (opcional).
- f. Normas reguladoras de los parámetros de uso y edificación del suelo en las zonas edificables.
- g. Evaluación económica y financiera que ha de justificar su viabilidad.
- h. Presupuesto general de las obras de infraestructura y servicios.
- i. Plan de etapas.
- j. Informe medio ambiental.

Artículo 50. Formulación y tramitación

50.1 La formulación de un Plan Específico (PE) puede ser ejecutado por la Municipalidad Metropolitana de Lima o por quién ella designe, las Municipalidades Distritales, los propietarios de los predios inmersos en el ámbito del Plan o por empresas desarrolladoras en convenio con los propietarios, su proceso de aprobación es el siguiente:

- a. Una vez formulado el PE se enviará al Instituto Metropolitano para su evaluación, terminada esta se dará el pase para la exhibición de la propuesta en la(s) Municipalidad(es) Distrital(es) en cuyo ámbito se formule el PE, en la página web del Instituto Metropolitano de Planificación, así como las sedes de organizaciones vecinales registradas como tal y a través de sus páginas web durante treinta (30) días calendario.
- b. El Instituto Metropolitano de Planificación recibirá dentro del plazo establecido en el numeral "1" 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 el distrito. Las mismas que serán analizadas y se incluirán aquellas que considere técnicamente aplicables. Luego de lo cual se remitirá el proyecto de Plan Específico al Consejo Metropolitano para su aprobación.

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

Artículo 51. Integración de la regulación del PE en la regulación metropolitana

La zonificación y las regulaciones que establezcan los Planes Específicos, una vez aprobados, pasarán a ser parte de la zonificación y normativa del PDM y del PDU correspondiente.

CAPÍTULO 4. Planeamiento Integral (PI)

Artículo 52. Definición y Alcances

Es el instrumento técnico - normativo que regula la transformación del suelo rústico en suelo urbano, en las Zonas de Expansión urbana sujetas a la redacción de un Plan Integral, señaladas en el PDM y en los PUD. Se elabora en concordancia con el Plan de Desarrollo Metropolitano y los Planes de Desarrollo Urbano. Los alcances de este instrumento son:

- a. Actuar como instrumento de ordenación urbanística del sector de suelo urbanizable determinado en el Plan de Desarrollo Metropolitano o en un Plan de Desarrollo Urbano.
- b. Definir la estructura general del territorio, ordenar los usos de suelo y vialidad del sector de suelo urbano a desarrollar.
- c. Establecer las condiciones de desarrollo de sistemas y zonas según las indicaciones del Plan de Desarrollo Metropolitano

Artículo 53. Aspectos regulatorios

Los Planes Integrales para la adecuada implementación en suelo urbanizable deberán:

- a. Calificar el suelo, definir los parámetros de edificación y el índice de usos de suelo. Señalar las alineaciones y las rasantes.
- b. Concretar las reservas necesarias para sistemas, en caso de que no los hayan establecido otros instrumentos de planificación urbana de rango superior, tales como el PDM y los PDU.
- c. Establecer las condiciones y mecanismos de gestión del desarrollo propuesto: formular el Proyecto de Reajuste de Suelos, formulando el diseño de unidades de gestión urbanística, reparto de cargas y beneficios o los fideicomisos de desarrollo urbano; según sea el caso.
- d. Establecer los proyectos de desarrollo urbano y/o habilitación urbana integral o parciales del ámbito de aplicación del PI.
- e. Precisar directamente las características de las obras de habilitación urbana.

- f. Proceder a la modificación previa o simultánea del Plan de Desarrollo Urbano vigente cuando se alteren los usos, la edificabilidad, las reservas de suelo para sistemas urbanos o la estructura urbana en el entorno del sector de suelo urbanizable objeto del PI.

Artículo 54. Documentación

El Plan integral deberá contener la siguiente documentación:

- a. Memoria y estudios justificativos.
- b. Planos de información.
- c. Planos Normativos de Calificación del suelo.
- d. Planos de urbanización (opcional).
- e. Normas reguladoras de los parámetros de uso y edificación del suelo en las zonas edificables.
- f. Evaluación económica y financiera que ha de justificar su viabilidad.
- g. Presupuesto de las obras de infraestructura y servicios.
- h. Plan de etapas.
- i. Justificación de que cumple las determinaciones de la planificación urbana general.
- j. Informe medio ambiental.

Artículo 55. Formulación y tramitación

51.1 La formulación de un Planeamiento Urbano (PI) puede ser ejecutado por la Municipalidad Metropolitana de Lima o por quién ella designe, las Municipalidades Distritales, los propietarios de los predios inmersos en el ámbito del Plan o por empresas desarrolladoras en convenio con los propietarios, su proceso de aprobación es el siguiente:

- a. Una vez formulado el PI se enviará al Instituto Metropolitano para su evaluación, terminada esta se dará el pase para la exhibición de la propuesta en la(s) Municipalidad(es) Distrital(es) en cuyo ámbito se formule el PI, en la página web del Instituto Metropolitano de Planificación, así como las sedes de organizaciones vecinales registradas como tal y a través de sus páginas web durante treinta (30) días calendario.
- b. El Instituto Metropolitano de Planificación recibirá dentro del plazo establecido en el numeral "1" 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 el distrito. Las mismas que serán analizadas y se incluirán aquellas que considere técnicamente aplicables. Luego de lo cual se remitirá el proyecto de Planeamiento Integral al Consejo Metropolitano para su aprobación.

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

Artículo 56. Integración de la regulación del PI en la regulación metropolitana

La zonificación y las regulaciones que establezcan los Planes Específicos, una vez aprobados, pasarán a ser parte de la zonificación y normativa del PDM y del PDU correspondiente.

CAPÍTULO 5. Plan Especial Urbanístico (PEU)

Artículo 57. Definición y alcances

57.1 Son instrumentos técnico-normativos para el desarrollo de las previsiones del planeamiento general.

57.2 Los alcances y regulaciones dependerán de la temática específica que pretendan desarrollar. Entre estas se pueden considerar, entre otras que sean necesarias, las siguientes:

- a. La protección del medio rural y del medio natural.
- b. Conservar, proteger, rehabilitar o mejorar ámbitos urbanos con características especiales.
- c. Proteger los valores ambientales, paisajísticos, del patrimonio arquitectónico o cultural, etc.

- d. Ordenar zonas emisoras o receptoras de transferencias de derechos edificatorios.
- e. El desarrollo del sistema urbanístico de comunicaciones y sus zonas de protección.
- f. El desarrollo del sistema urbanístico de equipamientos comunitarios.
- g. El desarrollo del sistema urbanístico de espacios libres públicos.
- h. La ordenación del subsuelo, si no es objeto de otra figura del planeamiento urbanístico derivado.
- i. La implantación de actividades vinculadas a la explotación de recursos naturales.
- j. Cualquier otra finalidad análoga.

Artículo 58. Aspectos regulatorios

58.1 Los planes especiales urbanísticos de desarrollo previstos expresamente en el planeamiento urbanístico general han de ajustar sus determinaciones a las del plan que desarrollan.

58.2 Los planes especiales urbanísticos de desarrollo no previstos expresamente en el planeamiento urbanístico general no pueden sustituirlo, en ningún caso, ni su función ordenación integral del territorio, por lo que no pueden alterar la clasificación del suelo ni pueden modificar los elementos fundamentales de la estructura general definidos por este. Por el contrario, pueden alterar otras determinaciones del planeamiento urbanístico general y establecer las limitaciones de uso que sean necesarias para alcanzar la finalidad que los justifica.

Artículo 59. Documentación

El Plan especial urbanístico deberá contener:

- a. Memoria descriptiva y justificativa.
- b. Ordenación prevista.
- c. Planos de información y normativos que correspondan.

Artículo 60. Formulación y tramitación

La formulación de un Planeamiento Especial Urbanístico es ejecutada por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

CAPÍTULO 6. Plan urbano distrital (PUD)

Artículo 61. Definición y alcances

61.1 Es el instrumento técnico - normativo que precisa la aplicación del Plan de Desarrollo Metropolitano a nivel distrital. Los alcances de este instrumento son:

- a. Su ámbito de planificación es el área urbana del distrito.
- b. Ordenar el tránsito en la red vial local y el tránsito de vehículos no motorizados en dichas vías.
- c. Determinar las disposiciones relativas al diseño urbano, ornato y mobiliario urbano.
- d. Determinar las condiciones de diseño vial en la red vial local
- e. Diseño de los espacios públicos y parques del distrito
- f. Identificación de proyectos de inversión pública y privada para el desarrollo urbano

61.2 Tiene una vigencia de 10 años.

Artículo 62. Contenido

El Plan Urbano Distrital debe considerar el siguiente contenido:

- a. Memoria y estudios justificativos.
- b. Planos de información.
- c. Plano de la red vial local
- d. Plano del sistema de espacios públicos y parques del distrito
- e. Ordenamiento y normativa del diseño vial en el distrito
- f. Propuesta de ordenamiento del ornato y mobiliario urbano del distrito

Artículo 63. Formulación y tramitación

63.1 La formulación de los Plan Urbano Distrital está a cargo de las Municipalidades Distritales su proceso de aprobación es el siguiente:

1. Las Municipalidades Distritales formularán sus propuestas de Planes Urbanos Distritales las mismas que serán enviadas al Instituto Metropolitano para su evaluación, luego de la misma la Municipalidad Distrital se encargarán de exhibir la propuesta en los locales municipales, sedes de organizaciones vecinales registradas como tal y a través de sus páginas web durante treinta (30) días calendario.
2. Dentro del mismo plazo de exhibición, la Municipalidad Distrital realizará audiencias públicas exponiendo la propuesta del PUD, en las que participarán instituciones y otros organismos de carácter distrital y vecinal que residen en el distrito y que constituyen la sociedad civil de Lima Metropolitana.
3. La Municipalidad Distrital recibirá dentro del plazo establecido en el numeral "1" 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 el distrito. Las mismas que serán analizadas y se incluirán aquellas que considere técnicamente aplicables. Luego de lo cual y previa revisión del Instituto Metropolitano de Planificación será aprobado por Acuerdo de Consejo Distrital la remisión del proyecto de Plan Urbano Distrital al Consejo Metropolitano para su aprobación.
4. El Instituto Metropolitano de Planificación recibirá el proyecto de Plan Urbano Distrital el mismo que será enviado al Concejo Metropolitano para su discusión y sanción.

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

Artículo 64. Revisión y modificación

Los PUD son revisados de manera integral y aprobados en conjunto a partir del segundo año desde la fecha de su aprobación.

TÍTULO IV INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 65. Concepto y objeto

Los instrumentos de gestión del desarrollo urbano, son arreglos organizacionales y de unión de intereses para la ejecución de proyectos de desarrollo urbano en el marco de los instrumentos de planificación. Se articulan con procesos administrativos de desarrollo urbano y promueven la inversión privada. Para efectos de esta ordenanza estos son:

- a. Reajuste de suelos
- b. Transferencia de derechos de edificación
- c. Contribución Especial por Obras Públicas
- d. Proyectos Especiales de Regeneración Urbana - Desarrollo Urbano
- e. Proyectos Especiales de Mejoramiento Urbano - Interés Social

Artículo 66. Articulación y complementariedad ente instrumentos de gestión

Los instrumentos de gestión se aplican de manera individual y asociada para la generación de intervenciones urbanísticas. Pueden aplicarse de manera simultánea dos más de ellos.

CAPÍTULO 1. Reajuste de suelos

Artículo 67. Definición

67.1 Es un acuerdo entre propietarios, gobierno local e inversionistas, por el cual un conjunto de lotes o predios urbanos o rústicos son acumulados en un solo gran lote y luego este es a su vez distribuido en lotes de dimensión y localización diferente según los instrumentos de planificación urbana derivados.

67.2 Mediante el reajuste de suelo se reconocen los derechos de propiedad sobre los predios originales y se establece el mecanismo de repartición de los beneficios y las cargas derivadas del desarrollo urbano entre los mismos.

67.3 Se aplica tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

67.4 Se aplica para gestionar e implementar propuestas de desarrollo urbano tanto de Planes Específicos como de Planeamientos Integrales. Para su implementación se requiere de un Proyecto de Reajuste de Suelo.

Artículo 68. Articulación con los instrumentos de planificación derivada

Los instrumentos de planificación derivada (Plan Específico y Planeamiento Integral) determinan las condiciones de desarrollo urbano: calificación del suelo, edificabilidad, parámetros urbanísticos e índice de usos de suelo. Mediante estas se formula el Proyecto de Reajuste de Suelo.

Artículo 69. Articulación con los procesos administrativos de desarrollo urbano

Los actos administrativos necesarios para la ejecución del Proyecto de Reajuste de Suelo se solicitan por la Unidad de Gestión Urbanística encargada de la implementación del Proyecto de Reajuste de Suelo según el marco normativo vigente.

Artículo 70. Proyecto de Reajuste de Suelo

Desarrolla las condiciones, características y detalles técnicos de un proyecto de desarrollo urbano-arquitectónico respondiendo a las condiciones de desarrollo de los instrumentos de planificación derivada, determina el diseño urbano en base a la determinación de aportes a sistemas y planteamiento de zonas de los instrumentos de planificación derivada. Así mismo, define las condiciones de gestión de la inversión, de aporte de los participantes y del mecanismo de reparto de cargas y beneficios del desarrollo urbano.

Artículo 71. Unidad de Gestión Urbanística (UGU)

71.1 Es un mecanismo asociativo de gestión del suelo, conformado por el gobierno local, personas naturales y/o jurídicas que actúan a partir de un proyecto de Reajuste de Suelo que los une, para desarrollar un sector de suelo urbano o un sector de suelo urbanizable con fines de renovación urbana, regeneración urbana, habilitación urbana (en sus distintas modalidades) o reurbanización.

71.2 La UGU puede generar a su vez un fideicomiso de desarrollo urbano con los aportes de los participantes del reajuste de suelo.

Artículo 72. Inscripción Registral del Reajuste de Suelos

Una vez aprobado el programa de Reajuste de Suelo donde se establezcan e individualicen los derechos y cargas de los propietarios participantes, éstos deberán inscribirse en la partida acumulada del Registro de Predios a fin de generar certificados transferibles y dotar de seguridad jurídica al futuro desarrollo.

CAPÍTULO 2. Transferencia de derechos de edificación

Artículo 73. Derechos de edificación

Es la facultad de disponer sobre la potencialidad de edificación del suelo urbano de un lote, otorgada por la regulación del suelo. Los predios rústicos dada su condición no urbana no podrán generar DAET mientras mantengan esa condición.

Artículo 74. Derechos Adicionales de Edificación Transferibles

Los Derechos de Edificación pueden ser transferidos de un lote generador a un lote receptor con fines de renovación urbana, regeneración urbana, habilitación urbana (en sus distintas modalidades), reurbanización, promoción del desarrollo urbano, promoción de la vivienda social u otros determinados por la reglamentación respectiva.

Artículo 75. Adquisición de Derechos Adicionales de Edificación

Derechos de edificación que pueden ser adquiridos para el aumento de la edificabilidad en algunas zonas de la ciudad, el Plan de Desarrollo Urbano determina las condiciones de acceso a este mecanismo.

CAPÍTULO 3. Contribución Especial por Obras Públicas

Artículo 76. Definición

Es un tributo que grava a los propietarios de los predios que son beneficiados por obras públicas ejecutadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Artículo 77. Identificación de las Obras Públicas

Los proyectos de inversión pública que ejecutan una Obra Pública deben estar registrados en el documento de Programación Multianual de Inversiones, precisándose en qué fecha aproximada será su ejecución y su naturaleza de proyecto a ejecutarse mediante Contribución Especial por Obra Pública.

Artículo 78. Identificación de Contribuyentes

Se identificarán los beneficiarios mediante los criterios de proximidad y articulación al servicio urbano que sea objeto de la Obra Pública.

Artículo 79. Cálculo y Pago de la Contribución

Se establecerá la alícuota de la contribución en base la cuantificación del beneficio potencial generado por la Obra Pública en el predio contribuyente.

CAPÍTULO 4. Proyectos Especiales de Desarrollo Urbano de Interés Público

Artículo 80. Definición

Son proyectos de interés público, identificados y promovidos por la Municipalidad Metropolitana de Lima, tienen como objetivo la renovación urbana, regeneración urbana, reurbanización de zonas deterioradas o con un desarrollo inconcluso de la metrópoli.

Artículo 81. Articulación con los instrumentos de planificación derivada

Los instrumentos de planificación derivada, Planes Específicos y Planeamientos Integrales, pueden identificar como mecanismo de implementación la ejecución de un Proyecto Especial de Desarrollo Urbano de Interés Público.

Artículo 82. Participación de propietarios y empresas desarrolladoras

La Municipalidad Metropolitana de Lima promueve la asociación de propietarios y desarrolladores privados mediante Reajuste de Suelo, Unidades de Gestión Urbanísticas y/o Fideicomisos de Desarrollo Urbano.

Artículo 83. Bonos de edificabilidad

La Municipalidad Metropolitana de Lima permitirá una mayor edificabilidad en las zonas de estos proyectos con fines de construcción o transferencia de derechos de edificación. La edificabilidad del proyecto estará determinada por el instrumento de planificación derivada respectivo.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

Primera. - Disposición derogatoria

Deróguense las siguientes ordenanzas:

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: Ordenanza que Aprueba el Reajuste de la Ordenanza N° 620-MML;

Ordenanza N°1467: Ordenanza que regula el procedimiento de aprobación de Planeamiento Integral en los procesos de independización de terreno rústico, habilitación urbana nueva o regularización de habilitación urbana ejecutada en la provincia de Lima;

Ordenanza N°1862: Ordenanza que regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del área metropolitana de Lima;

Ordenanza N°2086: Ordenanza que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana y derogan la Ordenanza N° 1911-MML; así como todas las ordenanzas que se contrapongan a la presente.

Segunda. - Validez de los Planos de Zonificación de Usos de Suelo

En tanto se aprueben los Planos de Desarrollo Urbano los planos de zonificación de usos de suelo y su reglamentación aprobados con anterioridad continuarán estando vigentes. La Ordenanza que aprueban el Plan de Desarrollo Metropolitano y las ordenanzas que aprueban los Planes de Desarrollo Urbano.

Tercera. - Formulación del Plan de Desarrollo Metropolitano

Encárguese al Instituto Metropolitano de Planificación la formulación del Plan de Desarrollo Metropolitano en cumplimiento de la presente ordenanza. Deberá presentarlo al Concejo Metropolitano para su aprobación hasta un año después del ingreso en vigor de la presente ordenanza.

Cuarta. - Continuidad de los procesos vigentes de cambio de zonificación

Las solicitudes de cambio de zonificación de los usos de suelo iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, continuarán su tramitación al amparo de la normativa urbanística bajo la cual empezaron su proceso.

Quinta. - Continuidad de los procesos vigentes de aprobación de planes Específicos

Siguen vigentes y continúan hasta su culminación los procesos de evaluación de Planes Específicos en los diferentes marcos normativos. El Plan de Desarrollo Metropolitano determina la calificación de suelo de las antiguas Zonas de Reglamentación Especial, su confirmación o asignación de regulación.