

# **Aprueban 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° 620**

### CONCORDANCIAS

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA

POR CUANTO:

El Concejo Metropolitano en Sesión Ordinaria de la fecha; y,

CONSIDERANDO:

Que, con fecha 20 de junio de 1991, se aprobó la actualización del Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima y Callao, 1990 - 2010, vigente hasta la fecha, el cual establece la caracterización de Lima hasta ese periodo, la Visión-Objetivo de desarrollo de la Ciudad, así como la concepción del Plan, los Objetivos, Políticas y Estrategias Generales y Específicas, el ordenamiento físico-urbano de Lima, su acondicionamiento territorial, la zonificación del suelo, el sistema vial metropolitano y el programa de inversiones para desarrollar Lima. Este Plan se fundamentó en el Plan Piloto de Estructuración Urbana que se formulo durante la gestión municipal 1984 - 1986 y en el Proyecto Especial del PLAN MET que se formulo durante la gestión municipal 1987 - 1989;

Que, entre los años 1990 y 2003, se han concluido y aprobado diversos Estudios Complementarios y Planes Específicos de desarrollo para la ciudad de Lima, entre ellos: el Plan Maestro de Desarrollo de la Costa Verde, el Plan del Centro de Lima, el Reglamento del Centro Histórico, el Plan Vial Metropolitano, el Plan de Transporte Urbano, el Sistema de Terminales Terrestres; así como diversos Estudios de Pro Inversión y Proyectos para diferentes áreas de la ciudad, como intercambios viales, vías expresas, viaductos, ensanches y prolongación de avenidas, entre otros;

Que, entre los años 1990 y 2002, se han aprobado y actualizado mas de sesenta Planos de Zonificación Distrital, para calificar los usos del suelo de cada uno de los predios, sectores y zonas de Lima Metropolitana, en base a un tipología muy compleja y diversificada, que ha establecido que para esta ciudad, (i) se reconozcan mas de treinta y cinco tipos de Zonas diferentes, entre ellas, mas de doce Zonas Residenciales, (ii) se hayan creado y apliquen distintas normas reglamentarias de zonificación provincial e índices de uso para la ubicación de actividades urbanas, (iii) se multipliquen los expedientes de los propietarios de predios solicitando modificaciones a los planos de zonificación oficiales, (iv) hayan aumentado los casos de ocupaciones, habilitaciones y construcciones informales, (v) se esté perdiendo la visión integral de desarrollo de la ciudad metropolitana en cuanto a la ocupación del suelo; todo lo cual, tiene una negativa incidencia en la formación de los valores inmobiliarios y en el ornato, orden y funcionalidad de Lima;

Que, la Municipalidad Metropolitana de Lima, en ejercicio de su competencia constitucional en materia de Planificación Urbana, aprobó la Ordenanza N° 134-MML el 19 de diciembre de 1997, con el fin de reglamentar la Actualización y Reajuste del Plano de Zonificación General de Usos del Suelos de Lima Metropolitana, regulando los procesos de evaluación de los Planos Distritales de Zonificación y los trámites de los Expedientes iniciados por los propietarios inmobiliarios solicitado modificaciones a los mismos; habiéndose comprobado sin embargo, luego de más de siete años de aplicación de la referida norma y dada la pujante dinámica urbana actual de Lima, que los procedimientos siguen siendo dilatados e inoperantes en muchos casos;

Que, luego de mas de doce años de aplicación del Plan de Desarrollo y sus Estudios complementarios y, dada la especial actividad social, económica y física que ahora presenta Lima, con su desordenada ampliación territorial, crisis ambiental, déficits de infraestructura y servicios y la drástica modificación de las tendencias de usos de la tierra urbana, es necesario y urgente revisar y actualizar esos planteamientos, a fin de mejorar la conducción del desarrollo de la ciudad en los próximos años;

Que, de acuerdo al Artículo 79 numeral 1.1) y 1.2) de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, del 26 de mayo de 2003, son funciones exclusivas de las Municipalidades Provinciales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación Ambiental y Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial;

Que, de conformidad con el Artículo 161 incisos 1, 2, 6 y 7 de la Ley Orgánica de Municipalidades, compete a la Municipalidad Metropolitana de Lima las funciones especiales de: mantener y ampliar la infraestructura metropolitana, controlar el uso del suelo y determinar las zonas de expansión, constituir el sistema metropolitano de parques, planificar y definir la red vial metropolitana, promover la ejecución de programas de vivienda para familias de bajos recursos, diseñar y ejecutar programas de renovación urbana, promover servicios en casos de desastres, fomentar la inversión privada en proyectos de infraestructura metropolitana, coordinar el saneamiento ambiental de la Metrópoli, organizar el sistema de eliminación de residuos sólidos, entre otras;

Que, habiéndose promulgado el Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA del 3 de octubre de 2003, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 6 del mismo mes, mediante el cual se aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y establece lineamientos y procedimientos en materia de aprobación del Plan de Acondicionamiento Territorial, Plan de Desarrollo Urbano y Esquemas de Zonificación, los cuales deben seguir las Municipalidades del

país, es necesario adecuar lo establecido en la normatividad precitada, para su aplicación dentro de la jurisdicción de la provincia de Lima;

Que, de acuerdo al Artículo 157 numeral 3) de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, compete al Concejo Metropolitano velar por el respeto de la Constitución Política del Perú, la Ley Orgánica de Municipalidades y las ordenanzas que dicte, garantizando la autonomía política, económica y administrativa del gobierno municipal metropolitano de Lima;

De conformidad con lo establecido por la Constitución Política del Perú y la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972; y lo opinado por las Comisiones Metropolitanas de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura en su Dictamen N° 031-2004-MML-CMDUVN y de Asuntos Legales en su Dictamen N° 037-2004-CMAL;

Aprobó la siguiente:

## **ORDENANZA REGLAMENTARIA DEL PROCESO DE APROBACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE LIMA, DE LOS PLANES URBANOS DISTRITALES Y DE ACTUALIZACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA**

### **CAPÍTULO I**

#### **FINALIDAD, OBJETIVOS Y ALCANCES**

**Artículo 1.-** La presente Ordenanza tiene por finalidad regular el proceso de evaluación, actualización y aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano en la provincia de Lima y sus Planes Urbanos Distritales, así como de modernización del actual Plano de Zonificación General de los Usos del Suelo y los Planos de Zonificación Distrital que operan para este ámbito provincial, en función a los nuevos indicadores de desarrollo físico, ambiental, social y económico que actualmente registra la Metrópoli.

**Artículo 2.-** La presente reglamentación se constituye en uno de los principales instrumentos del gobierno municipal, para orientar la aplicación de las políticas de desarrollo físico-urbano-ambiental en la ciudad metropolitana de Lima, Capital de la República del Perú.

**Artículo 3.-** El presente Reglamento se aplica en el ámbito de la provincia de Lima; siendo de cumplimiento obligatorio de todas las Municipalidades Distritales que la conforman.

### **CAPÍTULO II**

#### **DEL PLAN METROPOLITANO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

**Artículo 4.-** El Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima (PLAM de Lima), es el instrumento de gobierno municipal que permite orientar la distribución equilibrada de la población en el ámbito provincial, promover el aprovechamiento sostenible de sus recursos naturales y económicos, así como desarrollar el uso racional de su infraestructura, equipamiento y servicios, fundamentándose en los principios rectores de densificar e intensificar el uso del suelo, preservar y mejorar el medio ambiente, promover la iniciativa privada en la ejecución de los programas y proyectos de inversión, priorizar la inversión pública en los sectores deficitarios y de pobreza urbana, propiciar la participación de la sociedad civil en la planificación del territorio, concertar permanentemente con el gobierno central, gobiernos municipales y el sistema de

cooperación internacional y aplicar técnicas de simplificación administrativa para facilitar el oportuno desarrollo de la metrópoli. Para ello, el PLAM de Lima establecerá:

- 4.1. La nueva Visión del desarrollo físico-espacial de la Metrópoli de Lima y sus áreas territoriales;
- 4.2. Las Políticas, Estrategias, Objetivos y Metas del desarrollo;
- 4.3. Los Programas, Proyectos y Acciones sectoriales;
- 4.4. Las proyecciones demográficas;
- 4.5. La organización físico-espacial de las actividades económicas, sociales y político-administrativas;
- 4.6. La estructuración de la Metrópoli y su territorio en Áreas Urbanas y de Expansión Urbana, Áreas Agrícolas y de Aptitud Agrícola, Áreas de Extracción Minera, Áreas de Conservación Ambiental y Reserva Natural;
- 4.7. La Zonificación de los Usos del Suelo Urbano y su normativa;
- 4.8. El Plan de Obras de Infraestructura Económica en puertos, aeropuertos, vías férreas, carreteras, terminales terrestres, canales;
- 4.9. El Plan de Vías, de Tránsito y de Transporte Urbano y su normativa;
- 4.10. Los Planes de Infraestructura de los Servicios Básicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, gas, comunicaciones;
- 4.11. La ubicación del Equipamiento de Salud, Educación, Cultura y Administración;
- 4.12. Los Sistemas de Comercialización de Alimentos, de Limpieza Pública y de Seguridad Ciudadana;
- 4.13. El Sistema de Parques y Recreación, con su infraestructura en plazas, áreas verdes, playas, ríos, bosques y áreas naturales;
- 4.14. El Sistema de Seguridad Física, identificando las áreas de riesgo para el asentamiento poblacional;
- 4.15. La Programación de Vivienda, reglamentando las áreas de crecimiento espacial y densificación urbana;
- 4.16. Los Programas de desarrollo de Asentamientos Humanos Informales, para el tratamiento de las áreas urbanas con insuficiencia de servicios básicos, infraestructura, equipamiento y vivienda;
- 4.17. Los Programas de Destugurización, para el mejoramiento de las áreas urbanas y construcciones antiguas, ruinosas y con hacinamiento poblacional;

4.18. La actualización del Plan del Centro Histórico de Lima, declarado patrimonio cultural de la humanidad y los Programas de Preservación, Restauración y Rehabilitación de las otras áreas e inmuebles de valor histórico, cultural y monumental;

4.19. Los Programas de Conservación y Restauración de las zonas históricas y monumentales de la metrópoli;

4.20. La actualización del Plan de Desarrollo de la Costa Verde y de las áreas litorales de la Provincia;

4.21. Los Programas de Desarrollo de las Cuencas de los Ríos Chillón, Rímac y Lurín;

4.22. Los Programas de Conservación de las Áreas Agrícolas, Forestales y Pastoreo

4.23. El Programa de Usos y Explotación de Zonas Mineras;

4.24. Los Programas de Protección y Mejoramiento Ambiental;

4.25. El Sistema de Inversiones Metropolitanas para sustentar el desarrollo de la ciudad y sus áreas territoriales;

4.26. La delimitación de las áreas que requieren de Planes Específicos.

**Artículo 5.-** El Sistema de Inversiones Metropolitanas (SIM), es el instrumento técnico de gestión del PLAM de Lima, que permite programar y promover las inversiones del sector público y privado en áreas principales del territorio metropolitano, el cual básicamente debe contener:

5.1. Información actualizada del contexto metropolitano en aspectos catastrales, legales, sociales, económicos, culturales y otros, sobre determinadas áreas prioritarias de desarrollo en la metrópoli.

5.2. Indicadores sobre la viabilidad de ejecutar determinados programas y proyectos de inversión, incluyendo información sobre los valores de la propiedad inmobiliaria, zonificación de los usos del suelo, factibilidad de servicios, accesibilidad, transporte y otros.

5.3. Programas de Inversiones, actuales y futuros, del sector público y privado, describiendo fundamentalmente los tipos de emprendimientos inmobiliarios en materia de vivienda, comercio, industria, turismo, infraestructura, equipamiento, servicios y otros, que existen o requiere el desarrollo de la metrópoli.

**Artículo 6.-** Las Unidades de Gestión de Inversión Urbana (UGIU s) constituyen mecanismos de asociación conformadas por personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas y/o privadas, con el objeto de ejecutar Programas o Proyectos importantes (Megaproyectos) para el desarrollo de la Metrópoli, en áreas de propiedad estatal o privada, localizados en áreas urbanas o extra urbanas, en temas de:

6.1. Habilitación Urbana.

6.2. Renovación Urbana o de Reurbanización.

6.3. Especiales de Vivienda, Turismo, Comercio, Recreación, Servicios, Equipamiento o Infraestructura Vial.

**Artículo 7.-** Para constituir una Unidad de Gestión de Inversión Urbana, los propietarios y promotores que se asocien, podrán adoptar cualquiera de las modalidades empresariales y financieras que existen de conformidad con la normativa vigente sobre la materia y que está prevista en la Ley General de Sociedades y sus normas conexas. Para sustentar su Programa u Proyecto de Inversión, las Unidades presentarán Estudios a nivel de Perfil o de Prefactibilidad ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, la que realizará la evaluación correspondiente y dispondrá, mediante Resolución de Alcaldía, su inscripción en el Registro del Sistema de Inversiones Metropolitanas de Lima.

El Programa o Proyecto de Inversión a nivel de Estudio de Factibilidad que posteriormente presente la Unidad, previa evaluación técnica, legal, económica y financiera por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima, se aprobará por Ordenanza y se considerará prioritario para el desarrollo de la Metrópoli, otorgándosele un plazo máximo para el inicio de las obras.

El Programa o Proyecto de Inversión deberá estar comprendido dentro de los Objetivos del PLAM de Lima o de uno de sus Planes Específicos.

Las UGIU s podrán plantear la redefinición de la estructura predial y la integración inmobiliaria de los terrenos que comprende su Programa o Proyecto de Inversión, en base a los Planes Específicos aprobados.

Los proyectos a ser ejecutados por las UGIU s deberán sujetarse a las normas sobre habilitaciones y construcción contenidas en este Reglamento, en el Provincial y Nacional vigentes.

**Artículo 8.-** Las inversiones a corto, mediano y largo plazo de los organismos del Gobierno Nacional, incluyendo de los Organismos Públicos Descentralizados y del Gobierno Regional y Locales, se adecuarán al PLAM de Lima.

*Artículo 9.- El Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima (IMP), es el órgano responsable de formular el nuevo PLAM de Lima en un plazo de doce (12) meses, tomando como base el vigente Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima-Callao, 1990-2010, sus Estudios y Planes complementarios, así como toda la información sectorial disponible sobre el ámbito provincial. (\*)*

**(\*) Párrafo sustituido por el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 719](#), publicada el 29-10-2004, cuyo texto es el siguiente.**

**Artículo 9.-** El Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima (IMP), es el órgano responsable de formular el nuevo PLAM de Lima dentro de un plazo de dieciocho (18) meses, tomando como base el vigente Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima-Callao, 1,990-2010, sus Estudios y Planes complementarios, así como toda la información sectorial disponible sobre el ámbito provincial.

Para el cumplimiento de esta responsabilidad, el IMP deberá coordinar con todos los órganos municipales metropolitanos, incluyendo sus Comisiones de Regidores y Municipalidades Distritales de Lima, Municipalidades Provinciales vecinas, así como con todas las dependencias del sector público, instituciones del sector privado y organizaciones representativas de la ciudadanía, que tengan responsabilidades en el desarrollo de la Capital del Perú.

CONCORDANCIAS: [Ordenanza N° 1505 \(Prorrogan vigencia del Plan de Desarrollo Metropolitano Lima-Callao 1990-2010\)](#)

**Artículo 10.-** Una vez concluida la propuesta del PLAM de Lima, el trámite de su aprobación se debe desarrollar en ciento cincuenta (150) días calendario y ceñirse al procedimiento siguiente:

10.1. La Municipalidad Metropolitana de Lima exhibirá la propuesta del PLAM de Lima en sus locales, en las Municipalidades Distritales de la jurisdicción y a través de su página Web, durante noventa (90) días calendario: Por única vez, se publicará un Resumen Ejecutivo en el Diario Oficial El Peruano.

10.2. La propuesta del PLAM de Lima, se remitirá simultáneamente en consulta final al Gobierno Nacional, a través de la Oficina del Primer Ministro, así como a las Municipalidades Distritales de su jurisdicción y a la Municipalidad de la provincia Constitucional del Callao, para que, dentro del plazo establecido en el numeral anterior, emitan sus observaciones y recomendaciones.

10.3. La Municipalidad Metropolitana de Lima, dentro del plazo señalado y en base a las políticas de participación ciudadana, realizará audiencias públicas sobre el contenido del PLAM de Lima, convocando en particular a los organismos del Gobierno Nacional y Municipalidades Distritales, así como a las Universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.

10.4. Las personas naturales o jurídicas de la metrópoli, formularán sus observaciones y recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el numeral 10.1 del presente artículo.

10.5. El Instituto Metropolitano de Planificación responsable de la elaboración del PLAM de Lima, en el término de sesenta (60) días calendario posteriores al plazo establecido en el numeral 10.1, incluirá las recomendaciones o las desestimará emitiendo pronunciamiento fundamentado.

**Artículo 11.-** Concluido el procedimiento establecido en el artículo anterior, el Concejo Metropolitano mediante Ordenanza aprobará el PLAM de Lima, el cual tendrá un horizonte de vigencia de diez (10) años. Dentro de la Visión-Objetivo del PLAM de Lima, el IMP es responsable de revitalizar y afirmar anualmente su horizonte de vigencia.

Sólo por razones de necesidad de desarrollar proyectos de trascendencia nacional o regional no previstos en el PLAM de Lima, el Concejo Metropolitano podrá en un plazo menor aprobar ampliaciones que no contraríen la Visión Objetivo del PLAM, las mismas que se someterán al procedimiento establecido en el artículo anterior.

**Artículo 12.-** La Municipalidad Metropolitana de Lima podrá aprobar modificaciones al PLAM de Lima y son las siguientes:

12.1. Trazos de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras, las que se someterán al procedimiento establecido en el Artículo 10 de la presente Ordenanza.

12.2. Supresión, reducción o reubicación de las áreas de reserva para equipamiento educativo, de salud o recreativo, las que se someterán al procedimiento establecido en el Artículo 34 de la presente Ordenanza.

12.3. Las que cambien la Zonificación Comercial, Industrial, Pre Urbana, Recreacional, Monumental, Otros Usos, de Reglamentación Especial o impliquen la modificación de densidades en las Zonas Residenciales; las que se someterán al procedimiento establecido en el Artículo 34 de la presente Ordenanza.

No se consideran modificaciones al PLAM de Lima, las adecuaciones de trazo de los ejes de vías producto de la morfología del suelo o del diseño de las Habilitaciones Urbanas, siempre que se mantenga la continuidad de las mismas.

**Artículo 13.-** Corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima y las Municipalidades Distritales, ejecutar las acciones de promoción y control dirigidas al cumplimiento del PLAM de Lima.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LOS PLANES ESPECÍFICOS**

**Artículo 14.-** El Plan Específico es el instrumento técnico normativo mediante el cual, el sector público o el sector privado, pueden desarrollar en detalle y complementar las disposiciones del PLAM de Lima en aquellas áreas identificadas y delimitadas como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE).

**Artículo 15.-** El Plan Específico debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

15.1. La delimitación y características del área.

15.2. Los valores de la tierra urbana y bienes inmuebles.

15.3. Los objetivos del Plan Específico respecto a:

a. Optimizar el uso del suelo y la propiedad predial.

b. Dotar, ampliar o mejorar la calidad de los espacios y servicios públicos.

15.4. El tipo de intervención urbana a desarrollarse: habilitación, renovación o reurbanización.

15.5. Los programas y proyectos a ejecutarse.

15.6. La propuesta de Zonificación y Vías, detallando el trazado general y características del espacio público.

15.7. Las etapas de desarrollo del Plan Específico, programas de ejecución y de financiamiento.

15.8. La localización de Equipamientos (educación, salud, recreación, administración).

**Artículo 16.-** En aquellas áreas identificadas y delimitadas en el PLAM de Lima como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE), aptas para desarrollar Planes Específicos, 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 PLAM de Lima a la Municipalidad Metropolitana para su aprobación por Ordenanza.

**Artículo 17.-** El trámite de aprobación de un Plan Específico debe desarrollarse en noventa (90) días calendario y ceñirse al procedimiento siguiente:

17.1. La Municipalidad Metropolitana de Lima exhibirá la propuesta del Plan Específico en sus locales, en las Municipalidades Distritales en donde se ubica el Plan y a través de su página Web, durante sesenta (60) días calendario.

17.2. La propuesta del Plan Específico se remitirá en consulta a las Municipalidades Distritales involucradas, 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.

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

17.4. El equipo técnico responsable de la elaboración del Plan Específico, en el término de treinta (30) días calendario posteriores al plazo establecido en el Inciso 17.1, incluirá las recomendaciones o las desestimaré emitiendo pronunciamiento fundamentado.

**Artículo 18.-** Concluido el procedimiento establecido en el artículo anterior, el Concejo Metropolitano aprobará el Plan Específico mediante Ordenanza. El PLAM de Lima incorporará los Planes Específicos aprobados, haciendo mención expresa a su correspondiente Ordenanza.

## **CAPÍTULO IV**

### **DEL PLAN URBANO DISTRITAL**

**Artículo 19.-** El Plan Urbano Distrital es el instrumento técnico normativo mediante el cual se precisan, desarrollan y aplican las disposiciones del PLAM de Lima a nivel del ámbito de un distrito.

**Artículo 20.-** El Plan Urbano Distrital debe considerar fundamentalmente los siguientes aspectos:

20.1. Su propuesta de crecimiento urbano, ya sea en expansión o en densificación, de conformidad con los lineamientos del PLAM de Lima.

20.2. La Vialidad y el tránsito vehicular local, en estricta sujeción a los lineamientos del Sistema Vial Metropolitano.

20.3. Los Retiros, Alturas y Áreas Libres de las edificaciones, de conformidad con los patrones de construcción existentes, sus tendencias y los Planos de Zonificación Distrital que aprueba la Municipalidad Metropolitana.

20.4. Las disposiciones relativas al ornato y mobiliario urbano.

20.5. La dotación de estacionamientos en las Zonas Comerciales y Residenciales.

20.6. La identificación de las áreas públicas aptas para la inversión privada.

20.7. La Identificación de Zonas de Reglamentación Especial (ZRE), apropiadas para desarrollar Planes Específicos; por ejemplo en temas de Restauración de zonas Históricas y Monumentales del Distrito; de Renovación en zonas antiguas, ruinosas y con hacinamiento poblacional; de Seguridad Física en áreas de riesgo y vulnerables a catástrofes y fenómenos naturales; entre otros.

**Artículo 21.-** Corresponde a las Municipalidades Distritales formular y aprobar su Plan Urbano y normativa específica, en estricta sujeción a los lineamientos de la Municipalidad Metropolitana de Lima, del PLAM de Lima, sus Reglamentos y normas conexas.

**Artículo 22.-** Una vez formulado, el trámite de aprobación del Plan Urbano Distrital debe desarrollarse en noventa (90) días calendario y ceñirse al procedimiento siguiente:

22.1. La Municipalidad Distrital exhibirá la propuesta del Plan en sus locales y a través de su página Web, durante sesenta (60) días calendario.

22.2. La propuesta del Plan Urbano Distrital, simultáneamente, se remitirá para opinión de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a fin que dentro del plazo establecido en el inciso 22.1 emita sus observaciones y recomendaciones.

22.3. 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 universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de su jurisdicción.

22.4. Las personas naturales o jurídicas del distrito, dentro del plazo establecido en el Inciso 22.1 del presente artículo, formularán sus observaciones y recomendaciones por escrito, debidamente sustentadas.

22.5. El Equipo Técnico responsable de la elaboración del Plan Urbano Distrital, en el término de los treinta (30) días calendario posteriores al plazo establecido en el Inciso 22.1, incluirá las recomendaciones o las desestimaré emitiendo pronunciamiento fundamentado. La Municipalidad Distrital se pronunciará específicamente sobre las observaciones y recomendaciones que presente oficialmente la Municipalidad Metropolitana de Lima.

22.6. Carecerán de valor técnico, legal y administrativo, los Planes Urbanos Distritales que contravengan las Políticas, Estrategias, Objetivos, Metas y Programas de Desarrollo del PLAM de Lima, especialmente, los referidos a la Zonificación General de los Usos del Suelo y el Sistema Vial Metropolitano de Lima.

**Artículo 23.-** Concluido el procedimiento establecido en el artículo anterior, el Concejo Distrital mediante Ordenanza, aprobará el Plan Urbano Distrital, el cual tendrá un horizonte de vigencia de diez (10) años. La Municipalidad Distrital, en estrecha coordinación con el Instituto Metropolitano de Planificación, es responsable de revitalizar y afirmar anualmente el horizonte de vigencia de su Plan Distrital.

**Artículo 24.-** La Municipalidad Metropolitana de Lima, en uso de sus competencias y funciones específicas exclusivas y metropolitanas especiales establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades, procederá a la evaluación y ratificación del Plan Urbano Distrital por Ordenanza Metropolitana, dentro de los treinta (30) días siguientes.

**Artículo 25.-** El Concejo Distrital podrá aprobar modificaciones al Plan Urbano Distrital en un plazo menor al establecido en el artículo anterior:

25.1. Para los casos que alteren los aspectos señalados en el artículo 20, las modificaciones se sujetarán al procedimiento señalado en el artículo 22 de la presente Ordenanza.

25.2. Para los casos de modificaciones a: (i) la Zonificación, (ii) la localización del Comercio, Industria, Equipamiento de Educación, Salud, Administración y Recreación y (iii) la extensión y ubicación de las Zonas de Reglamentación Especial, aptas para desarrollar Planes Específicos, éstas se sujetarán al procedimiento establecido en el Artículo 34 de la presente Ordenanza.

**Artículo 26.-** Corresponde a las Municipalidades Distritales ejecutar las acciones de promoción y control dirigidas al cumplimiento del Plan Urbano Distrital.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LA ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO**

**Artículo 27.-** La Zonificación es el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, permitiendo la localización compatible, equilibrada y armónica de sus actividades con fines de vivienda, producción, comercio, industria, equipamiento, servicios, recreación, turismo, cultura, protección ambiental y de defensa civil, posibilitando la ejecución de programas y proyectos de inversión pública y privada en habilitaciones, rehabilitaciones, reurbanizaciones, remodelaciones, renovaciones y en edificaciones nuevas, restauraciones o de saneamiento en áreas no desarrolladas, incipientes, informales o degradadas, garantizando el uso más apropiado, conveniente y oportuno del suelo urbano de la metrópoli, incluyendo sus áreas territoriales circundantes.

**Artículo 28.-** La Zonificación regula el ejercicio del derecho de uso del suelo de la propiedad inmueble y se concreta en Planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso de suelo no consideradas en los Planos de Zonificación.

Las normas de Zonificación son técnicamente sólidas, económicamente viables, socialmente justas y de consistente vigencia. Son amplias en su contenido y sencillas en su tipología. La Zonificación de Lima tiene como principales objetivos: (i) fortalecer el mercado de suelos; (ii) alentar la inversión inmobiliaria pública y privada, sea empresarial, comunal o particular, con normas claras y confiables; (iii) aplicar nuevas tecnologías para una gestión más productiva del suelo urbano; (iv) densificar e intensificar el uso del suelo urbano; (v) integrar con eficiencia las actividades urbanas compatibles; (vi) promover la más alta calidad del medio ambiente en el ámbito provincial; (vii) desanimar los procesos informales; (viii) simplificar los procedimientos y eliminar los sobrecostos administrativos; (ix) defender los derechos de la comunidad urbana y (x) generar una transparente cooperación entre la población y sus autoridades locales.

**Artículo 29.-** De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes, se consignarán solamente los siguientes tipos de Zonas Generales:

**29.1. Residenciales (R);** son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente al uso de vivienda, pudiendo aceptar además otros usos compatibles. Los Esquemas o Planos de Zonificación sólo consignarán Zonas de Alta Densidad (R-DA), Zonas de Media Densidad (R-DM), Zonas de Baja Densidad (R-BD), "Zonificación Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) y "Zona Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA)" **(1)(2)(3)**

**(1) Categoría incorporada por la [Cuarta Disposición Final de Ordenanza N° 912](#), publicada el 03 marzo 2006.**

**(2) De conformidad con el [último párrafo de la Cuarta Disposición Final de la Ordenanza N° 912](#), publicada el 03 marzo 2006, para el caso de Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB), las características generales de la Zonificación son: Vivienda Unifamiliar; Lote Mínimo: 1,000-2,000 m<sup>2</sup>; Frente Mínimo: 20-25 ml.; Altura de Edificación: 2 pisos; Área Libre: 60-80%.**

**(3) De conformidad con la [Cuarta Disposición Final de la Ordenanza N° 920](#), publicada el 30 marzo 2006, se incorpora en el presente artículo, la categoría de Zonificación Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA) cuyas características generales son: Vivienda Multifamiliar; Lote Mínimo 800 m<sup>2</sup>; Frente Mínimo: 18 ml.; Altura de Edificación: más de 12 pisos; Área Libre: 40%.**

**29.2. Industriales (I);** son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de producción. Los Esquemas o Planos de Zonificación sólo consignarán Zonas de Industria Pesada Básica (I-4), Zonas de Gran Industria (I-3) y Zonas de Industria Liviana (I-2)

**29.3. Comerciales (C);** son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos. Los Esquemas o Planos de Zonificación sólo consignarán Zonas de Comercio Metropolitano (CM), Zonas de Comercio Distrital (CD) y Zonas de Comercio Vecinal (CV).

**29.4. Habilitación Recreacional (HR);** son las áreas urbanas o extra-urbanas destinadas a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como Plazas, Parques, Campos y Centros Deportivos, Juegos Infantiles, etc.

**29.5. Otros Usos (OU);** son las áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para usos especiales no clasificados anteriormente, como centros cívicos; establecimientos administrativos del estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos; establecimientos institucionales representativos del sector público o privado, nacional o extranjero; establecimientos religiosos, asilos, orfanatos; grandes establecimientos deportivos y espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos; establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas;

*Los Campos y Centros de Educación Universitaria se calificarán como (OU-EU), los Colegios Secundarios y de Primaria como (OU-EB) y los Centros Hospitalarios como (OU-H). El resto de establecimientos educativos y de salud pueden instalarse en las otras Zonas Urbanas, de conformidad con el Reglamento y el Índice Provincial para la Ubicación de Actividades Urbanas. (1)(2)*

(1) De conformidad con la [Cuarta Disposición Final de la Ordenanza N° 912](#), publicada el 03 marzo 2006, se incorporan las calificaciones: "el Equipamiento **Educativo - Colegios Primario y Secundario (E1), Equipamiento Educativo - Institutos (E2), Equipamiento Educativo - Universidades (E3) y Equipamiento Educativo - Escuelas de Post-Grado (E4)**".

(2) De conformidad con la [Cuarta Disposición Final de Ordenanza N° 912](#), publicada el 03 marzo 2006, se derogan las calificaciones OU-EU y OU-EB del presente artículo.

**29.6. Servicios Públicos (SP);** son las instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas.

*29.7. Reglamentación Especial (RE); son las áreas urbanas, semi-rústicas o extra-urbanas, con o sin construcciones, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, en las que se pueden aplicar disposiciones reglamentarias especiales para mantener o mejorar su proceso urbano. En este tipo de zonas, también se incluyen los programas del Fondo MiVivienda. (\*)*

(\*) **Inciso 29.7, sustituido por el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 719](#), publicada el 29-10-2004, cuyo texto es el siguiente.**

**"Inciso 29.7. Reglamentación Especial (RE);** son las áreas urbanas, semirústicas o extraurbanas, con o sin construcciones, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, en las que se pueden aplicar disposiciones reglamentarias especiales para mantener o mejorar su proceso urbano:'

**29.8. Monumental (M);** son las áreas urbanas o extra-urbanas, en donde se localizan construcciones o vestigios que poseen valor cultural, artístico, arquitectónico o histórico, que es preciso conservar y restaurar.

**29.9. De Reserva Natural (RN);** son las áreas extra-urbanas o localizadas dentro del radio urbano, representativas de nuestra naturaleza y que poseen calidad paisajista, como Playas, Ríos, Lagunas, Humedales, Bosques, Cerros.

**29.10. Pre Urbanas (PU);** son las extensiones inmediatas al radio urbano; en donde, de conformidad con el Plan Urbano y Esquema de Zonificación, podrían ser habilitadas para granjas o huertas.

**29.11. De Producción Agrícola (AGR);** son las extensiones localizadas fuera del radio urbano, dedicadas a la producción primaria y que no están calificadas como urbanas, ni urbanizables por el PLAM de Lima.

**29.12. Mineras (MIN);** son las extensiones localizadas fuera del radio urbano, dedicadas a la extracción primaria de tierra. El PLAM de Lima, fija la temporalidad de ese uso y su incorporación al continuo urbano.

**Artículo 30.-** La identificación, calificación y características técnicas para el uso del suelo según las distintas Zonas Urbanas, quedan establecidas de acuerdo a los lineamientos generales contenidos en los siguientes Cuadros:

**CUADRO N° 1 : ZONIFICACION RESIDENCIAL (\*)**

ZONIFICACION	USOS	DENSIDAD	LOTE	FRENTE	ALTURA	ÁREA LIBRE
		AD BRUTA				
		<i>y (NETA)</i>	NORMATIVO	NORMATIVO	EDIFICACIÓN	(recomendable)
		<i>(hab/ha)</i>	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(rango)	(*)
			(*)	(*)	(*)	
Residencial de Baja Densidad	Unifamiliar	45-110 (70-165)	1,000-350	20-15	1-3 pisos	60%-40%
(R-DB)	Multifamiliar	(660)	200	10	1-4 pisos	40%
	Conj. Resid.	(600)	2,500	35	1-5 pisos	50%
Residencial de Media Densidad	Unifamiliar	200-330 (330-500)	90-120-150	06-8	1-3 pisos	30%
(R-DM)	Multifamiliar	(600)	150	8	1-5 pisos	40%
	Conj. Resid.	(880)	2,500	35	5 pisos	50%

Residencial de Multifamiliar	400-1,200	450-800	15-20	5 pisos	35%
Densidad Alta (R-DA)	(880-2,250)			1.5 (a+r)	
Conj. Resid.	(1,350-2,250)	2,500	35	1.5 (a+r)	50%-60%

(\* **Cuadro N° 1 - ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL**, sustituido por el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 719](#), publicada el 29-10-2004, por el siguiente:

**"CUADRO N° 1 : ZONIFICACION RESIDENCIAL**

ZONIFICACIÓN	USOS	DENSIDAD LOTE NETA HAB/HA MÁXIMA	MÍNIMO M2	FRENTE MÍNIMO ML	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (PISOS)	ÁREA LIBRE %
<b>R-DB</b>	UNIFAMILIAR	250	200	10	3	40
	MULTIFAMILIAR	660	450	15	4	60
<b>R-DM</b>	UNIFAMILIAR	330 - 560	90	6	3	30
	MULTIFAMILIAR	830 - 1400	150	8	5	30 - 40
	CONJUNTO RESIDENCIAL	1000 - 1400	800	20	5	50
<b>R-DA</b>	MULTIFAMILIAR	2500	510	17	1.5 (a+r)	40
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2500	2500	35	1.5 (a+r)	60

(\* Para su aplicación en las áreas consolidadas de la ciudad, imprescindiblemente se tendrán en cuenta los patrones constructivos predominantes y las tendencias de edificación que se registran.

**NOTAS: (\*)**

(i) En las Zonas de Densidad Baja, a propuesta de las Municipalidades Distritales, pueden admitirse densidades menores a las normadas.

(ii) En las Zonas de Densidad Media y algunos sectores de las Zonas de Densidad Alta, a propuesta de la Municipalidad Distrital, se admite el uso de Industria Elemental y Complementaria, Talleres y actividades no peligrosas, ni molestas para el uso residencial predominante; aplicándose en esos casos las normas detalladas en el Reglamento de Zonificación de Lima y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

(iii) Las Zonas de Densidad Alta, primordialmente se calificarán sobre los predios localizados en los Ejes Viales principales (Nacionales, Regionales, Expresas, Semi-expresas, Arteriales, Colectoras, Avenidas) de la ciudad Metropolitana.

(iv) En las Zonas de Reglamentación Especial (ZRE), los Proyectos de Habilitación Urbana y de Edificación con fines residenciales, se sujetarán a las Normas Específicas que son vigentes (por ejemplo Mi Vivienda), o a las normas, que para tales casos excepcionales, proponga la Municipalidad Distrital.

(v) En todas las Zonas, los proyectos Multifamiliares y de Conjuntos Residenciales, también pueden admitir soluciones tipo: Quinta; aplicándose en esos casos los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios específicos y vigentes para este tipo de proyectos.

**(\*) NOTAS sustituidos por el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 719](#), publicada el 29-10-2004, cuyo texto es el siguiente.**

### "NOTAS:

(i) En todas las Zonas Residenciales, a propuesta de las Municipalidades Distritales, excepcionalmente y considerando las características y perfil urbano del Sector, pueden admitirse densidades menores o mayores a las normadas.

(ii) En todas las Zonas Residenciales, a propuesta de las Municipalidades Distritales, se admite el uso de Industria Elemental y Complementaria, Talleres y actividades no peligrosas, ni molestas para el uso residencial predominante aplicándose en esos casos las normas detalladas en el Reglamento de Zonificación de Lima y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

(iv) Los Proyectos de Vivienda destinados a promover el Acceso de la Población a la Propiedad Privada de la Vivienda, podrán edificarse en Zonas Residenciales de Densidad Media (R-DM) y Residenciales de Densidad Alta (R-DA), de acuerdo a los parámetros normativos aprobados para cada distrito.

(v) En todas las Zonas, los proyectos Multifamiliares y de Conjuntos Residenciales, también admiten soluciones tipo: Quinta y Condominio; aplicándose en esos casos los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios específicos y vigentes para este tipo de proyectos.

### CUADRO Nº 2 : ZONIFICACION COMERCIAL

ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO (hab)	LOTE MÍNIMO	ALTURA DE EDIFICACIÓN	RESIDENCIAL COMPATIBLE
Zona Comercio	De 300,000	Existente / Según	1.5 (a+r)	
Metropolitano	a 1 000,000	Proyecto	10 pisos	RDA



(CM)				22 pisos	
Zona Comercio	De 300,000	Existente / Según			
Inter. y Distrital	a 500,000	Proyecto	7 pisos		RDA/RDM
(CD)					
Zona Comercio	De 2,500	Existente / Según			
Vecinal	a 7,500	Proyecto	4 pisos		RDM
(CV)					

### CUADRO Nº 3 : ZONIFICACION INDUSTRIAL

ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	FRENTE MINIMO (ml)	ALTURA DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE (dentro del lote)	USO PERMITIDO
Zona de Industria Pesada-Básica	Molesta y peligrosa	Según necesidad	Según proyecto	Según proyecto	Según proyecto	Según proyecto
(I-4)						
Zona de Gran Industria	Molesta con cierto grado de peligrosidad	2,500	30	Según proyecto	Según proyecto	Industria Liviana (hasta 20%)
(I-3)						
Zona de Industria Liviana-Elemental	No molesta, ni peligrosa	300-1,000	10-20	Según proyecto	Según proyecto	Industria Elemental (hasta 20%)
(I-2)						

**Artículo 31.-** En los Planos de Zonificación y en las áreas de expansión urbana, los Equipamientos de nivel metropolitano, nivel zonal y nivel distrital para Educación, Salud, Administración, Seguridad, Recreación y otros Servicios Públicos programados en el PLAM de Lima y en los Planes Urbanos Distritales, se ubicarán en calidad de Áreas de Reserva para dichos fines. La localización de los referidos Equipamientos son definitivas cuando se trate de terrenos de propiedad estatal y referenciales cuando se trate de terrenos de propiedad privada. En estos últimos casos, los Planes Específicos, Programas y Proyectos de Inversión establecerán su ubicación definitiva.

Estas áreas se calculan en base a lo establecido en el PLAM de Lima, el Reglamento de Zonificación de Lima y, supletoriamente, el Reglamento Nacional de Construcciones.

**Artículo 32.-** Las Habilitaciones Residenciales de tipo: Recreacional, Club, Temporal, Vacacional o Semi-rústicas, cuando se incorporen al Área Urbana, se calificarán como Zonas Residenciales de Baja Densidad (R-BD).

Las áreas de expansión urbana para fines residenciales que se incorporen al PLAM de Lima, se calificarán preferentemente como Zonas Residenciales de Densidad Media (R-DM).

**Artículo 33.-** En las vías locales, la delimitación de las Zonas Residenciales (ZR), preferentemente debe uniformizar ambos frentes de calle.

## CAPÍTULO VI

### DE LOS CAMBIOS DE LOS PLANOS DE ZONIFICACIÓN

**Artículo 34.-** Los procedimientos para los Cambios de la Zonificación se refieren a dos procesos de diferentes niveles: **(i) El Reajuste Integral** de la actual Zonificación General de Lima y los Planos de Zonificación Distrital, y **(ii) Los Cambios Específicos** de Zonificación que tramitan los recurrentes en procesos particulares.

**34.1. EI 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.

El Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) de la Municipalidad Metropolitana de Lima, es el órgano responsable de dirigir el proceso de Reajuste Integral de la Zonificación de Lima en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días siguientes a la aprobación de la presente Ordenanza, tomando como base el vigente Plano de Zonificación General de Lima, los Planos oficiales de Zonificación Distrital, el Reglamento de Zonificación, el Índice de Usos para la Ubicación de las Actividades Urbanas y todas las normas complementarias que se hayan aprobado en los últimos años.

Este reajuste se realizará simultáneamente para el ámbito metropolitano y ámbitos distritales, dentro de una metodología técnica interactiva entre lo general y lo específico, según el siguiente procedimiento:

34.1.1. Cada Municipalidad Distrital, siguiendo estrictamente los lineamientos que se establecen en el Capítulo V de este Reglamento, actualizará su respectivo Plano de Zonificación Distrital dentro de los sesenta (60) días siguientes a la aprobación de la presente Ordenanza y lo remitirá conjuntamente con su Reglamento y Cuadros como propuesta al IMP de Lima.

Vencido el plazo señalado en el punto anterior, el IMP procederá a adecuar y actualizar los Planos de Zonificación de los Distritos que no cumplan con la remisión de los mismos, los que serán remitidos posteriormente a las Municipalidades Distritales correspondientes, a fin de continuar con el procedimiento señalado en la presente Ordenanza.

*34.1.2. Dentro de los treinta (30) días siguientes, el IMP de Lima revisará la propuesta de Zonificación Distrital, la compatibilizará e integrará dentro de la concepción general de desarrollo de la ciudad metropolitana y la devolverá con las recomendaciones del caso a la Municipalidad Distrital. En este período, el IMP tendrá especial consideración en evaluar la propuesta de calificación de las áreas urbanas y los ejes viales de trascendencia metropolitana.*

34.1.3. Dentro los treinta (30) días siguientes, la Municipalidad Distrital hará exhibición pública de la propuesta de Zonificación, a fin 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.

34.1.4. La Municipalidad Distrital, en el término de los treinta (30) días siguientes al plazo anterior, incluirá las recomendaciones o las desestimaré emitiendo informe fundamentado de cada caso y remitirá la propuesta definitiva de Zonificación Distrital al IMP.

34.1.5. Concluido el procedimiento anterior, dentro de los treinta (30) días siguientes, el IMP formulará un Informe Técnico Definitivo sobre la propuesta de Zonificación Distrital. (\*)

**(\*) Numerales 34.1.2, 34.1.3, 34.1.4 y 34.1.5, sustituidos por el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 719](#), publicada el 29-10-2004, cuyos textos son los siguientes.**

"34.1.2 Dentro de los noventa (90) días calendarios posteriores a la publicación de la presente Ordenanza modificatoria, el IMP compatibilizará e integrará las diversas propuestas distritales recibidas, elaborando la propuesta de Reajuste Integral del Plano de Zonificación General de Lima Metropolitana, así como el Reglamento de Zonificación y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. Dicha Propuesta podrá ser presentada por etapas, así como por Ejes Viales y Sectores Urbanos de nivel Metropolitano que puedan comprender uno o más distritos.

34.1.3 El IMP remitirá a cada Municipalidad Distrital, un Plano de la Propuesta de Zonificación de Lima Metropolitana que corresponda a su jurisdicción y entorno colindante, la cual deberá ser exhibida durante los treinta (30) días calendario siguientes a su recepción, en lugares públicos del local municipal y agencias municipales, así como ser publicada en su página Web; a fin que los propietarios y agentes sociales y económicos, públicos o privados, involucrados en el desarrollo del distrito, puedan formular sus observaciones y recomendaciones debidamente sustentadas y por escrito. (\*)

**(\*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 788](#), publicada el 24 Junio 2005, se autoriza al Instituto Metropolitano de Planificación, a fin que en cada caso y previa evaluación, pueda ampliar el plazo establecido en el Artículo 34 numeral 34.1.3 de la Ordenanza N° 620-MML del 4 de abril de 2004 modificada por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 719-MML del 29 de octubre de 2004.**

34.1.4 La Municipalidad Distrital, en el término de los quince (15) días calendario siguientes al plazo anterior, emitirá su respectivo Informe de Opinión, sustentando la inclusión u oposición a las observaciones y recomendaciones presentadas por los propietarios y agentes y lo remitirá al IMP. Concluido este plazo, de no recibirse el Informe de Opinión del distrito, éste se considerará favorable a la propuesta presentada.

34.1.5 Dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes al plazo anterior, el IMP formulará un Informe Técnico Definitivo sobre la propuesta de Reajuste Integral del Plano de Zonificación General de Lima Metropolitana, el Reglamento de Zonificación y el Índice de Usos de la Provincia para la Ubicación de Actividades Urbanas, remitiéndolo a la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y

Nomenclatura por etapas, por Ejes Viales o por Sectores Urbanos de nivel Metropolitano que involucren uno o más distritos, para su aprobación por Ordenanza.

34.1.6. El Esquema o Plano de Zonificación de cada Distrito se aprobará mediante Ordenanza del Concejo Metropolitano de Lima.

34.1.7. El Plano de Zonificación General de Lima, el Reglamento de Zonificación y el Índice de Usos Provincial para la Ubicación de Actividades Urbanas, se aprobará mediante Ordenanza del Concejo Metropolitano de Lima, cuando el IMP considere que el proceso de compatibilización e integración de la zonificación distrital-metropolitana, ha logrado un avance significativamente apropiado para el desarrollo de Lima.

34.2. Los **CAMBIOS ESPECÍFICOS** de los Planos de Zonificación; se refieren al proceso técnico de evaluar y declarar procedentes o no, las solicitudes que presentan los propietarios de inmuebles privados o públicos, para modificar las calificaciones de zonificación que recaen sobre sus predios, a fin de lograr mayores rendimientos en la acción de urbanizar, construir o funcionar en la ciudad de Lima.

El procedimiento es atendible, si el pedido del propietario coincide con el objetivo de desarrollo de la zona y la ciudad.

Este proceso se realizará según el siguiente procedimiento:

34.2.1. Los Expedientes formulados por los propietarios de predios, por triplicado, se presentarán directamente a la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano (DMDU) de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

34.2.2. La DMDU, dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha de ingreso del Expediente, obligatoriamente remitirá una (01) copia del mismo al Instituto Metropolitano de Planificación y una (01) copia a la Municipalidad Distrital en donde se ubica el predio, a fin que, dentro de los treinta (30) días siguientes, emitan Opinión Técnica sobre el tema de la solicitud. Transcurrido el plazo señalado, de no haberse recibido las opiniones solicitadas, se entenderán como opinión favorable al pedido de Cambio de Zonificación.

**CONCORDANCIA:** [Decreto de Alcaldía N° 072-2004, Artículo Tercero, numeral 3.1](#)

*34.2.3. La Municipalidad Distrital correspondiente, dentro del plazo señalado en el numeral anterior, solicitará la opinión de la población vecina involucrada, a través del Formato de Consulta Vecinal que será aprobado por Decreto de la Alcaldía Metropolitana y que establecerá radios de acción para las consultas vecinales. Transcurrido el plazo señalado de treinta (30) días, si la Municipalidad Distrital no hubiese remitido el resultado de la consulta vecinal, la Municipalidad Metropolitana de Lima realizará la misma a través de su Oficina de Participación Vecinal. (\*)*

**CONCORDANCIA:** [Decreto de Alcaldía N° 072-2004, Artículo Tercero, numeral 3.3](#)

**(\*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 738](#), publicado el 18-12-2004, se precisa el presente artículo cuyo texto es el siguiente:**

"34.2.3.- La Municipalidad Distrital correspondiente dentro del plazo señalado en el numeral anterior, solicitará opinión de la población vecina involucrada, a través del Formato de Consulta Vecinal aprobado por Decreto de Alcaldía N° 072-2004. Transcurrido el plazo señalado de treinta (30) días hábiles, si la

Municipalidad Distrital no hubiese remitido el resultado de la consulta vecinal, la Municipalidad Metropolitana de Lima realizará la misma a través de una publicación en el Diario Oficial El Peruano, cuyo costo será asumido por el administrado. Las opiniones de los vecinos comprometidos directa o indirectamente, se recepcionarán por la Mesa de Partes de la Municipalidad Metropolitana de Lima en el plazo de 15 días posteriores a la publicación, el cual se adicionará al plazo total establecido en el inciso 34.2.4 .

34.2.4. La DMDU, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la fecha de ingreso del Expediente a la Municipalidad de Lima y bajo responsabilidad, alcanzará a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura del Concejo Metropolitano, el Expediente de Cambio Específico de Zonificación, adjuntando su propio Informe Técnico, conjuntamente con los Informes del Instituto Metropolitano de Planificación y de la Municipalidad Distrital.

34.2.5. La Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, cuando la complejidad de la propuesta en estudio lo justifique, podrá solicitar Informes adicionales a otras dependencias municipales, universitarias, gremiales u órganos especializados del Poder Ejecutivo o del Sector Privado.

34.2.6. En caso que exista interés social o probado interés público en desarrollar proyectos de inversión importantes para la ciudad, las propuestas de Cambios Específicos de Zonificación también pueden ser promovidas por: (a) la propia Municipalidad Metropolitana de Lima; (b) las Municipalidades Distritales y (c) los órganos del Gobierno Central. En todos estos casos, se seguirá el procedimiento establecido en el inciso 34.2.

CONCORDANCIA: [Acuerdo N° 022](#)

*34.2.7. El Expediente conteniendo la propuesta de Cambio Específico de la Zonificación vigente, se aprobará mediante Ordenanza del Concejo Metropolitano de Lima. (\*)*

**(\*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 738](#), publicado el 18-12-2004, se precisa el presente artículo cuyo texto es el siguiente:**

"34.2.7.- El Expediente conteniendo la propuesta de Cambio Específico de la Zonificación vigente, se aprobará mediante Ordenanza del Concejo Metropolitano de Lima; entendiéndose por zonificación vigente, a los Planos de Zonificación Distrital, sus Reglamentos e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas oficiales a la fecha. (\*)

**(\*) De conformidad con la [Tercera Disposición Final de la Ordenanza N° 933](#), publicada el 05 mayo 2006, se dispone que en el Distrito de Villa El Salvador no son de aplicación el presente artículo y el Artículo Primero de la Ordenanza N° 738-MML.**

#### CONCORDANCIAS

**Artículo 35.-** 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.

*Artículo 36.- Las solicitudes de Cambio Específicos de Zonificación, deberán adjuntar obligatoriamente los siguientes documentos: (i) Título de propiedad; (ii) Plano de ubicación y de localización; (iii) Plano perimétrico del predio; (iv) Plano de levantamiento de usos actuales del suelo en la zona en donde se ubica el predio; (v) Fotografías; (vi) Plano de la zonificación actual; (vii) Plano de la propuesta de Cambio de Zonificación; (viii) Memoria descriptiva, sustentando la propuesta de cambio (\*)*

**(\*) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 738](#), publicado el 18-12-2004, se precisa el presente artículo cuyo texto es el siguiente:**

**Artículo 36.-** Las solicitudes de Cambio Específicos de Zonificación, deberán adjuntar obligatoriamente los siguientes documentos: (i) Título de propiedad, de ser persona jurídica, acreditar vigencia de poder de Registros Públicos; (ii) Plano de ubicación y de localización, referido a coordenadas UTM; (iii) Plano perimétrico del predio, referido a coordenadas UTM y cuadro de datos técnicos; (iv) Plano de levantamiento de usos actuales del suelo en la zona en donde se ubica el predio, (v) Fotografías; (vi) Plano de la Zonificación actual donde se grafique la ubicación del predio, (vii) Plano de la propuesta de Cambio de Zonificación, (viii) Memoria descriptiva, sustentando la propuesta de cambio. Los numerales (ii), (iii), (iv), (vi), (vii) y (viii), serán suscritos por profesional colegiado Ingeniero o Arquitecto, adjuntando el Certificado de Habilidad Profesional respectivo; además, los Planos deberán ser remitidos en archivos digitales.

*Artículo 37.- En ningún caso se aprobarán Cambios Específicos de Zonificación por un solo predio de extensión menor, 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. (\*)*

**(\*) Artículo sustituido por el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 719](#), publicada el 29-10-2004, cuyo texto es el siguiente:**

**Artículo 37.-** 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.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.-** Autorizar al Alcalde Metropolitano de Lima para que, mediante Decreto de Alcaldía, apruebe el Reglamento sobre Consulta Vecinal para la aplicación de los procedimientos de Cambios Específicos del Plano de Zonificación de los Usos del Suelo en el ámbito provincial de Lima.

**Segunda.-** Los propietarios que tengan expedientes en trámite antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, podrán acogerse a esta en un plazo de 90 días, previo desistimiento ante la Municipalidad Distrital en donde inició el trámite.

**Tercera.-** La aplicación de las disposiciones establecidas en el Capítulo V de la presente Ordenanza, regirán a partir de la aprobación de cada uno de los Esquemas o Planos de

Zonificación Distrital por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima. El Instituto Metropolitano de Planificación tendrá en cuenta las particularidades físico-espaciales de cada distrito.

**Cuarta.-** El Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima remitirá a la Comisión de Desarrollo Urbano Vivienda y Nomenclatura del Concejo Metropolitano de Lima, en un plazo de 30 días, los expedientes de Cambio de Zonificación que a la fecha tengan un informe técnico formulado.

**Quinta.-** En caso de existir conflicto normativo entre la presente Ordenanza y cualquier otra norma de igual o inferior jerarquía, será de aplicación la presente Ordenanza para la provincia de Lima.

**Sexta.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**Sétima.-** Las solicitudes de Cambios Específicos de Zonificación que hayan sido presentadas por los Recurrentes a las Municipalidades Distritales desde el 1 de enero de 2004 hasta el 3 de abril de 2004 con sujeción a la derogada Ordenanza N° 134-MML, deberán ser remitidas a la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, con la Opinión Técnica y Consulta Vecinal correspondiente, a fin de continuar el trámite con adecuación a la Ordenanza N° 620-MML y de acuerdo a los Planos de Zonificación Distritales vigentes.

**Octava.-** Deróguese la Ordenanza N° 372-MML, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 1 de abril de 2002, la cual establece como Zona de Reglamentación Especial (ZRE), las áreas de terreno seleccionadas para desarrollar Programas destinados a promover el Acceso de la Población a la Propiedad Privada de la Vivienda. (\*)

(\*) **Sétima y Octava Disposiciones Transitorias incorporadas por el [Artículo Segundo de la Ordenanza N° 719](#), publicada el 29-10-2004.**

**Novena.-** Suspéndase por 90 días, la aplicación del procedimiento de Cambios Específicos de Zonificación para las solicitudes que ingresen entre el 15 de diciembre del 2004 y el 15 de marzo del 2005, en tanto se culmine el Proceso de Aprobación del Reajuste Integral de la actual Zonificación General de Lima, debiéndose reiniciar dicho procedimiento el 16 de marzo del 2005. (\*)

(\*) **Novena Disposición Transitoria incorporada por el [Artículo Segundo de la Ordenanza N° 738](#), publicado el 18-12-2004**

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

**Única.-** Deróguese la Ordenanza N° 134-MML del 19 de diciembre de 1997, norma Reglamentaria de Actualización y Reajuste del Plano de Zonificación General de Lima Metropolitana.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.

En Lima, el primero de abril de dos mil cuatro.

LUIS CASTAÑEDA LOSSIO

Alcalde