



**"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"**  
**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA**  
**ORDENANZA MUNICIPAL N°050-2025/MDPN**

Punta Negra, 25 de noviembre 2025.

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA**

**POR CUANTO:**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DISTRITAL DE PUNTA NEGRA**

**VISTO:** El Informe N°336-2025-SGDEYT/GDT/MDPN, Informe N°280-2025-GDT/MDPN, Informe N°297-2025-SGECYSYD-GDSYSM/MDPN, Informe N°583-2025-GDSYSM/MDPN, Memorándum N°1096-2025-GM/MDPN, Informe N°557-2025-OGAJ/MDPN, Memorándum N°1099-2025-GM/MDPN, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por el artículo único de la Ley de Reforma Constitucional – Ley N° 30305, establece que las Municipalidades son los órganos de gobierno local, tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, prescribe que la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Asimismo, en el artículo 195° de la Constitución suscribe que, los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, así como la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo, de manera que son competentes para organizar, reglamentar y administrar los servicios públicos locales de su responsabilidad, desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de salud, saneamiento y medio ambiente;

Que, artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales, representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral sostenible y armónico de su circunscripción. Además, en el artículo X, precisa que los gobiernos locales promueven el desarrollo integral, para viabilizar el crecimiento económico, la justicia social y la sostenibilidad ambiental. La promoción del desarrollo local es permanente e integral. Las municipalidades provinciales y distritales promueven el desarrollo local, en coordinación y asociación con los niveles de gobierno regional y nacional, con el objeto de facilitar la competitividad local y propiciar las mejores condiciones de vida de su población.

Que, el artículo 49°, numeral 49.1 de la Ley N° 27783 Ley de Bases de la Descentralización, establece que el Gobierno Nacional y los Gobiernos Regionales y Locales, mantienen relaciones de coordinación, cooperación y apoyo mutuo, en forma permanente y continua, dentro del ejercicio de su autonomía y competencias propias, articulando el interés nacional con los de las regiones y localidades;

Que, con Ordenanza N°02767-2025 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, se aprueba el Plan de Desarrollo Urbano de Lima Bañeros del Sur 2025-2034. PDU LIMA BALNEARIOS DEL SUR 2034, que constituye el instrumento técnico normativo que servirá para orientar el desarrollo urbano sostenible de los cinco distritos que conforman el Área Interdistrital Metropolitana de Lima Bañeros del Sur (AIM Lima Bañeros del Sur): Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar y Pucusana;

Que, con Informe N°336-2025-SGDEYT-GDT/MDPN, de fecha 17 de noviembre de 2025, la Subgerencia de Desarrollo Económico y Turismo, precisa la necesidad de fortalecer el aprovechamiento ordenado y sostenible de las zonas de Caranga y Jime, ubicadas en la zona de expansión urbana del distrito de Punta Negra y forma parte del Plan Específico "Entre Olas y Lomas", aprobado mediante Ordenanza N°2632-MML de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Que, con Informe N°280-2025-GDT/MDPN, de fecha 14 de noviembre de 2025, la Gerencia de Desarrollo Territorial propone el Proyecto de ORDENANZA DECLARANDO DE PRIORITARIO INTERÉS Y URGENTE NECESIDAD DISTRITAL LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL DISTRITO DE PUNTA NEGRA en





"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA

**ORDENANZA MUNICIPAL N°050-2025/MDPN**

consideración a la Ordenanza N°02767-2025 de la Municipalidad Metropolitana de Lima que aprueba el Desarrollo Urbano de Lima Balnearios del Sur 2025-2034.

Que, con Informe N°297-2025-SGECSYD-GDSYSM/MDPN, de fecha 17 de noviembre de 2025, la Subgerencia de Educación, Cultura, Salud y Deporte, concluye que el proyecto de ordenanza antes mencionado, constituye una medida indispensable para salvaguardar los derechos fundamentales de la población de la zona, por tanto, es viable su aprobación.

Que, con Informe N°557-2025-OGAJ/MDPN, de fecha 17 de noviembre de 2025, la Oficina General de Asesoría Jurídica, opina que es procedente aprobar el proyecto de ordenanza.

Que, con Memorándum N°1099-2025-GM/MDPN, de fecha 17 de noviembre de 2025, Gerencia Municipal, remite los actuados a la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria, con la finalidad de elevarlos al Concejo Municipal y sean sometidos a debate y deliberación. Por lo que, en conformidad con lo establecido por el numeral 4 del artículo 20 de la Ley Orgánica de Municipalidades N°27972, el Concejo Municipal aprobó por **VOTO MAYORITARIO** con dispensa de lectura y aprobación del Acta, la siguiente:

### **ORDENANZA DENOMINADA "DECLARANDO DE PRIORITARIO INTERÉS Y URGENTE NECESIDAD DISTRITAL LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DEL DISTRITO DE PUNTA NEGRA"**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1°:** El presente Reglamento constituye el instrumento técnico-normativo y legal para la ordenación integral del territorio urbano del distrito de Punta Negra; y como tal regula y define el régimen jurídico, administrativo y urbanístico del suelo y edificaciones, para la aplicación de la nueva propuesta de Zonificación, que está enmarcada en la Ordenanza N° 02767-2025 de la Municipalidad de Lima Metropolitana que aprueba el PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LIMA BALNEARIOS DEL SUR 2025-2034, PDU LIMA, que constituye el instrumento técnico normativo que servirá para orientar el desarrollo urbano sostenible del distrito de Punta Negra.

El Instituto Metropolitano de Planificación - IMP es el órgano encargado del seguimiento y actualización periódica del PDU (Plan de Desarrollo Urbano) en coordinación con las Municipalidades, que establecerán un programa de participación ciudadana para la actualización del PDU, promoviendo la transparencia y la comunicación efectiva con la comunidad en el marco de las normas sobre la materia.


**Artículo 2°:** Establece definiciones, características, criterios técnicos (de ocupación y construcción), y compatibilidades para el uso del suelo en cada una de las Zonas establecidas en el Plano de Zonificación Urbana del distrito; señalando requisitos exigibles para las habilitaciones urbanas y edificaciones.

Para la formulación del presente Reglamento se ha considerado como base lo establecido en la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, en el D.S. N° 004-2011-VIVIENDA, así como en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE vigente, y otras disposiciones de las diferentes instituciones que tienen relación con las actividades que se desarrollan dentro del área urbana.


Esta complementación o ampliación de normas estarán referidas a:

- a) Alineamiento de fachadas, normalizando retiros frontales en caso de considerarse necesarios para ampliación de vías o por fines de ornato.
- b) Tratamiento de espacios públicos: pisos, fachadas, mobiliario urbano y otros elementos concernientes al ornato urbano.
- c) Diseño y colocación de avisaje, anuncios comerciales, señalización de tránsito, nomenclatura de calles y similares.
- d) Diseño de postes de alumbrado y normas para el tendido de cables de electricidad.
- e) Tratamiento de cierres a los terrenos sin construir.
- f) Construcciones provisionales como kioscos de venta y otros establecimientos de servicios ubicados en espacios públicos.
- g) Tratamiento de pasajes peatonales.






**Artículo 3°:** El ámbito de aplicación de la Zonificación abarca toda la superficie incluida dentro del límite urbano determinado en el Plano de Zonificación Urbana, incluyendo el suelo urbano y urbanizable; es decir, el área actualmente que se encuentra en el **área de expansión urbana definidas dentro del Plan de Desarrollo Urbano.**



**Artículo 4°:** Los documentos de conformidad de proyectos de habilitaciones urbanas, licencias de construcción y cualquier constancia o certificación que emita la autoridad, así como las disposiciones administrativas o reglamentarias relacionadas al uso del suelo y otras actividades afines, quedan sujetas a lo establecido en el presente Plan de Desarrollo Urbano de Lima Bañeros, que establece la clasificación de los diferentes usos y actividades urbanas.

**Definiciones:**




**Área Urbana:** Es la superficie de la ciudad actualmente ocupada con actividades urbanas (suelo urbano) y las áreas de expansión urbana programadas por el Plan de Desarrollo Urbano destinada a albergar actividades urbanas (suelo urbanizable). Constituye el territorio sujeto a las disposiciones legales de zonificación urbana.

**Área de Expansión Urbana:** Son las áreas señaladas por el Plan de Desarrollo Urbano para cubrir los requerimientos de espacio físico para el crecimiento poblacional de la ciudad, según los horizontes de planeamiento trazados. Se le denomina también Suelo Urbanizable.


**Zonificación Urbana:** Es la distribución normativa de los usos de suelos de la ciudad, constituyendo un instrumento básico para el planeamiento del desarrollo urbano.

**Zonas:** Corresponden a las superficies de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo, así como de las condiciones de edificación, señaladas en el Plano de Zonificación General y destinadas a los diversos usos del suelo que se establecen en el Plan de Desarrollo Urbano.




**Usos Compatibles:** Son los usos que pueden coexistir sin que ninguno de ellos pierda las características y efectos que le son propios, todo ello sin perjuicio de que su independencia haga necesaria ciertas restricciones en la intensidad y forma de los usos.

**Plano de Zonificación Urbana:** Es el documento gráfico donde se señalan las diferentes Zonas de usos del suelo urbano y las compatibilidades de usos permitidos por cada zona.




**Reglamento de Zonificación Urbana:** Instrumento técnico - normativo y legal del Plano de Zonificación Urbana. Establece las características de los usos del suelo en cada una de las zonas señaladas en el Plano de Zonificación, las dimensiones normativas de lotes, porcentajes de áreas libres, retiros, estacionamientos, densidades y características de la habilitación en las áreas de expansión urbana.

**Habilitación Urbana:** Es el proceso de cambio de uso de la tierra para fines urbanos, que requiere la ejecución de diversas obras de infraestructura urbana y de servicios.



**Habilitación Urbana para Uso Residencial:** Toda habilitación urbana destinada a la construcción de viviendas y de sus servicios complementarios.

**Habilitación Urbana para Uso Industrial:** Toda habilitación urbana destinada a la construcción de locales industriales y de sus servicios complementarios.



**Aportes:** Son las contribuciones obligatorias y gratuitas de un porcentaje del área bruta total del terreno a ser habilitado, que sirven como reserva de áreas para el equipamiento residencial básico. Están establecidos normativamente por el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

**Equipamiento Básico Residencial:** Corresponde a las áreas locales complementarias a la vivienda destinada para fines recreacionales (parques); educativos (centro de educación inicial, primaria, secundaria, etc.) salud (centro de salud, posta médica, etc.), y a otros fines que requiera la urbanización a la que pertenecen.





**"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"**  
**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA**  
**ORDENANZA MUNICIPAL N°050-2025/MDPN**

**Infraestructura Urbana:** Son las instalaciones necesarias para el óptimo desarrollo de las actividades urbanas; comprende básicamente las redes de agua potable, de alcantarillado, de energía eléctrica, de telecomunicaciones, de drenaje pluvial y las vías urbanas.

**Densidad:** Es un indicador de la intensidad con que es usado el suelo urbano en las zonas residenciales.

Densidad = Población / Área, se expresa en Hab./Ha.

**Densidad Bruta:** Es la población que habita en una determinada área considerando las manzanas, pistas, veredas, áreas libres urbanas, equipamientos, otros usos, etc.

Se aplica para fines de habilitación urbana y se considera para efectos de su cálculo un promedio de 543 habitantes por unidad de lote, vivienda o departamento. Se expresa en:

Hab. /Ha. Bruta.

**Densidad Neta:** Es la población que habita en un área utilizada exclusivamente para vivienda, descontando las áreas ocupadas por vías, parques, equipamiento, otros usos, etc.

Se aplica para fines de edificación, considerando como promedio para efectos de su cálculo un promedio de cinco (5) habitantes por unidad de lote, vivienda o departamento.

Se expresa en: Hab. /Ha. Neta.

**Área Mínima Normativa de Lote:** Es la mínima superficie de lote que se establece para cada zona y constituye la unidad básica para la aplicación de normas de la zonificación.

**Frente Normativo de Lote:** Longitud mínima recomendable para el frente de lote que da a un espacio público como vías, parques, etc.

**Área Libre de Lote:** Porcentaje mínimo de la superficie de lote que no debe estar construida ni techada.

**Altura de Edificación:** Altura máxima en metros o N° de pisos que puede alcanzar una edificación, a partir del nivel promedio de la vereda pública.

**Coefficiente de Edificación:** Índice que, multiplicado por el área del lote, permite establecer el máximo de área que se puede construir.

**Línea de Propiedad:** Es la línea que delimita el lote o predio del espacio público (vía, parques, etc.).

**Línea Municipal de Fachada:** Es la línea que delimita el plomo de las fachadas en un espacio urbano (calles, plazas, alamedas, etc.).

**Retiro:** Es la separación obligatoria entre la línea de propiedad y la línea municipal tomada esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas, y a todo lo largo del frente o de los frentes del lote.

**Estacionamiento:** Número de espacios mínimos para el estacionamiento de vehículos. Estos espacios deberán reservarse dentro de los límites del lote o en zonas expresas de acuerdo a la reglamentación.

**Seguridad Física ante Desastres:** Es el conjunto de previsiones, medidas preventivas, intervenciones específicas, y normas destinadas a mitigar los efectos destructivos de los peligros naturales y antropogénicos (por acción del hombre) que pueden ocurrir en la ciudad o en un territorio determinado.



"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA**  
**ORDENANZA MUNICIPAL N°050-2025/MDPN**

**Peligro Natural:** Son aquellos elementos del medio ambiente físico, o del entorno físico, perjudicial al hombre y causado por fuerzas ajenas a él.

**Zona de Peligro Muy Alto:** Es la zona en la cual la ocurrencia de fenómenos naturales ejerce una fuerza devastadora que afecta a todas las edificaciones, causando pérdidas humanas y materiales. (Zona de cauces naturales)

**Zona de Peligro Alto:** Zona en donde el grado de afectación de los fenómenos naturales es intensa, pudiendo causar la pérdida de la mayoría de construcciones vulnerables, pero donde es posible reducir los efectos negativos con medidas de mitigación.

**Zona de Peligro Medio:** Es la zona donde las amenazas naturales se presentan con mediana intensidad, causando daños moderados.

**Zona de Peligro Bajo:** Es la zona no amenazada por fenómenos naturales intensos.

**REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA  
  
MG. LOURDES CATALINA VEGA MENDEZ  
Jefe de la Oficina General de Atención al Ciudadano  
y Gestión Documentaria

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA  
  
EULOGIO HUYHUA CCACCYA  
ALCALDE

