



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento



# REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

---

Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano

Seminario de Planificación Territorial y Urbana – PADCAT MVCS

2023

# **REGLAMENTO – LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

---



Fortalecer y hacer más efectiva la Planificación Urbana a través de un sistema articulado



Impulsar una ocupación del suelo sostenible y eficiente brindando nuevos mecanismos de gestión urbana



Garantizar una mayor cantidad y calidad de Vivienda de Interés Social, equipamientos urbanos y espacios públicos

### REGLAMENTO 1: Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana

### REGLAMENTO 2: Instrumentos de Gestión del Suelo

### REGLAMENTO 3: Vivienda de Interés Social

### REGLAMENTO 4: Operador Público del Suelo



Articulación con el Sistema Nacional de Planeamiento Estratégico (SINAPLAN)



Participación ciudadana efectiva



Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP)



Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano



Conformación físico-espacial del Desarrollo Urbano Sostenible



Zonificación

# Reglamento Ley DUS

---

## Objeto de la Ley

El presente Reglamento tiene por objeto desarrollar las disposiciones sobre el acondicionamiento territorial y la planificación urbana del desarrollo urbano sostenible, regulados en la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

## Finalidad

El presente Reglamento tiene por finalidad promover y establecer las condiciones para lograr el desarrollo urbano sostenible, impulsando una ocupación del suelo sostenible, eficiente, equitativa, segura y racional, permitiendo tener ciudades seguras, accesibles, justas, sostenibles y diversas, y que, a su vez, permitan proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio en las ciudades y centros poblados del país.





# SICCEP

Las categorías del SICCEP se establecen a partir de la clasificación de los continuos poblados, según su cantidad de población, densidad de viviendas y pertenencia a un conglomerado. Los centros poblados reciben la categoría del continuo poblado al que pertenecen.

| SISTEMA DE CIUDADES Y CENTROS POBLADOS | Unidades Espaciales             | CATEGORÍA DE CONTINUO POBLADO |                          |                             | Población                    | Rango Jerárquico |
|----------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------|
|                                        |                                 | Continuo Dinamizador          | Pertenece a Conglomerado | No pertenece a Conglomerado |                              |                  |
|                                        | Dinamiza: -Sistema Nacional     | Metrópolis Nacional (Urbano)  | -                        | -                           | -                            | 1°               |
|                                        | Dinamiza: -Macrosistema         | Metrópolis Regional (Urbano)  | -                        | -                           | -                            | 2°               |
|                                        | Dinamiza: -Sistema              | Ciudad Mayor (Urbano)         | -                        | -                           | De 100,001 a 500,000 hab.    | 3°               |
|                                        | Dinamiza: -Sistema - Subsistema | Ciudad Intermedia (Urbano)    | -                        | -                           | De 20,001 a 100,000 hab.     | 4°               |
|                                        |                                 | Ciudad Menor (Urbano)         | -                        | -                           | De 5,001 a 20,000 habitantes | 5°               |
|                                        |                                 | Villa (Urbano)                | -                        | -                           | De 2,001 a 5,000 habitantes  | 6°               |
|                                        |                                 | -                             | Pueblo (U-R)             | Pueblo (Rural)              | De 1,001 a 2,000 habitantes  | 7°               |
|                                        |                                 | -                             | Caserío (U-R)            | Caserío (Rural)             | De 51 a 1,000 habitantes     | 8°               |

# PATDU

Instrumentos de  
Acondicionamiento  
Territorial

**PAT**

Plan de Acondicionamiento  
Territorial

Instrumentos de  
Planificación  
Urbana

**PDM**

Plan de Desarrollo  
Metropolitano

**PDU**

Plan de Desarrollo Urbano

**EU**

Esquema de Acondicionamiento  
Urbano

Instrumentos de  
Planificación  
Urbana  
Complementarios

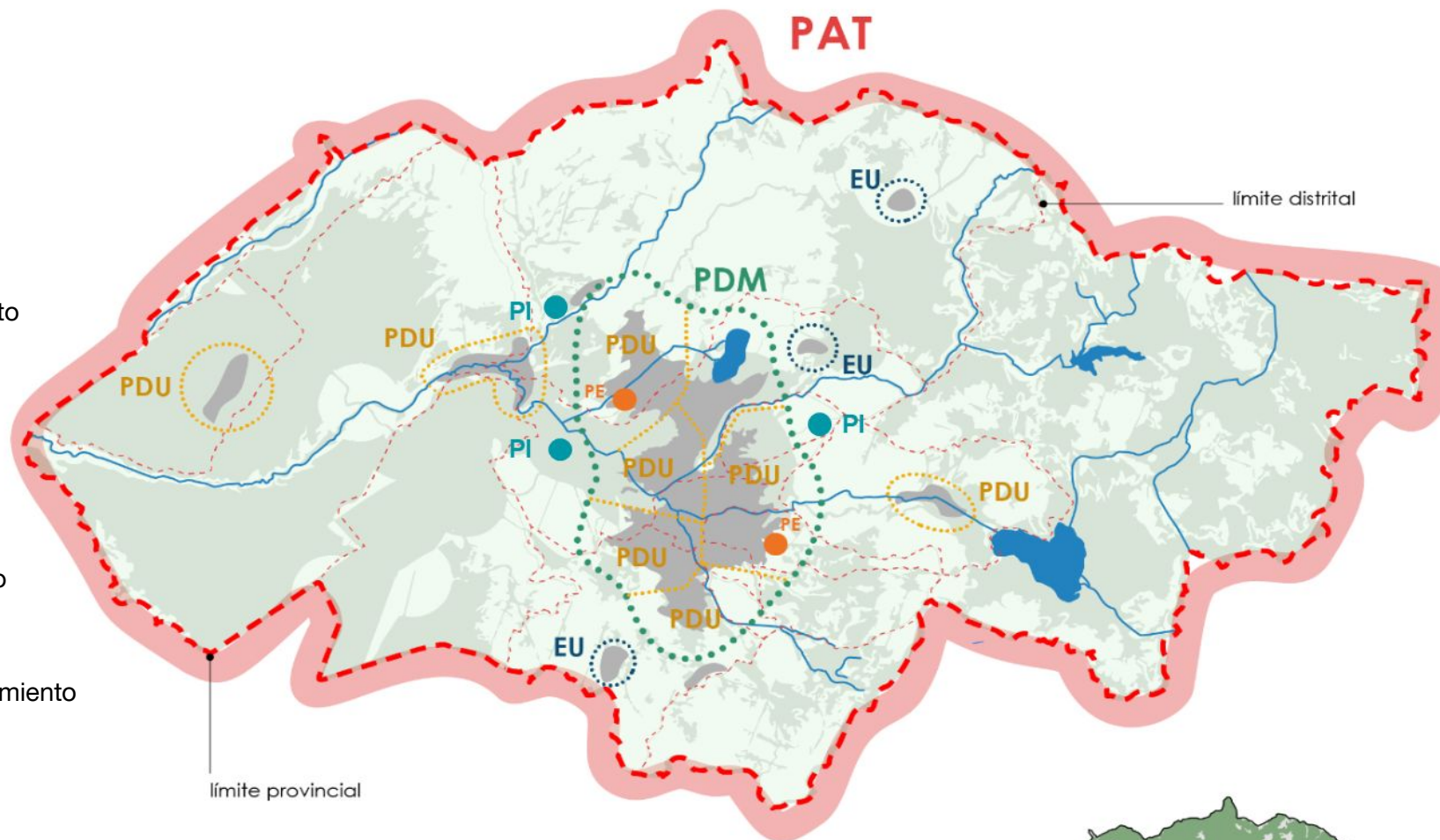
**PE**

Plan Específico

**PI**

Planeamiento Integral

Planes  
Temáticos



Delimitación del ámbito de  
Intervención de los planes

PAT —  
área urbana —  
área de expansión urbana —  
área de protección al entorno/  
área rural —



# PATDU

Aprobación  
del Plan

10 años

20 años

Horizonte del Plan

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

PAT, PDM

PDU, EU, PE, PI

|                                  | PAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | PDM (Nacional)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Resumen Ejecutivo                | <ul style="list-style-type: none"> <li>El Resumen Ejecutivo, que incluye un breve desarrollo de los contenidos mínimos del Plan.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Diagnóstico                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>El diagnóstico del ámbito de estudio en relación a los principales problemas y oportunidades que condicionan el desarrollo urbano, articulados a la PNVU.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Delimitación                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>La delimitación y características del ámbito de intervención.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Modelo de desarrollo             | <ul style="list-style-type: none"> <li>La visión, el modelo de desarrollo del ámbito de intervención.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Gestión de desastres             | <ul style="list-style-type: none"> <li>El análisis de riesgo en materia de gestión de riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, la identificación de las zonas con condiciones de protección ambiental y ecológica; incluyendo además, las medidas de prevención y reducción del riesgo, así mejoras de la calidad ambiental.</li> </ul>                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Inversiones                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>El Programa de Inversiones.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Seguimiento y evaluación         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Los mecanismos de implementación, seguimiento, evaluación y actualización del Plan.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Lineamientos y estrategias       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Los lineamientos de política, estrategias, objetivos y metas para el desarrollo territorial del ámbito.</li> <li>Los lineamientos para los Instrumentos de Planificación Urbana correspondientes al ámbito de intervención del PAT, a fin de garantizar una adecuada coordinación y articulación de acciones.</li> </ul>                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Las estrategias de intervención metropolitana que permitan resolver las demandas del ámbito de intervención.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                |
| SICCEP // Estructuración urbana  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Identificación y definición de las categorías, rangos jerárquicos y roles de los continuos poblados que conforman el territorio provincial, en el marco de lo dispuesto en el SICCEP.</li> <li>La propuesta de Unidades de Acondicionamiento Territorial en el ámbito de intervención, que orientan el uso y ocupación sostenible del suelo, sobresuelo y subsuelo de la jurisdicción provincial, incluyendo un análisis de sus implicancias ambientales.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>La estructuración urbana del área metropolitana, compuesta por la identificación de macrozonas, zonas, sectores, áreas de tratamiento normativo, unidades de gestión territorial u otras.</li> <li>La delimitación de áreas que deben contar con su correspondiente Plan de Desarrollo Urbano.</li> </ul>                                              |
| Sistemas urbanísticos            | <ul style="list-style-type: none"> <li>La propuesta de Movilidad Urbana y Rural en el ámbito provincial, que considera los Planes Viales Provinciales elaborados por el Proyecto especial de Infraestructura de Transporte Nacional.</li> <li>La propuesta de servicios públicos e infraestructura económica productiva.</li> </ul>                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>La propuesta de sistemas urbanísticos (Sistema de Equipamiento Urbano, Sistema de Espacios Públicos, Sistema de Infraestructura de Servicios y Sistema de Movilidad Urbana) a nivel metropolitano.</li> <li>El Plan Provincial de Espacios Públicos de acuerdo a lo establecido en la Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos.</li> </ul> |
| Clasificación del suelo          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>La clasificación del suelo.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Planes temáticos                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>La identificación de Planes Temáticos para los Sistemas Urbanísticos.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Instrumentos de Gestión de suelo |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>La propuesta para la implementación de los instrumentos de gestión del suelo previstos en la Ley que resulten pertinentes.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |



## PDM (Regional)

## PDU

## EU

Resumen Ejecutivo

Diagnóstico

Modelo de desarrollo

Estructuración urbana

Clasificación del suelo

Gestión de desastres

Zonificación

Sistemas urbanísticos

Inversiones

Seguimiento y evaluación

Delimitación

Estrategias de vivienda

Instrumentos de Gestión de  
suelo

Reasentamiento

Plan Provincial de Espacios  
Públicos

Estrategias de intervención

Planes temáticos

- El Resumen Ejecutivo, que incluye un breve desarrollo de los contenidos mínimos del Plan.
- El diagnóstico del ámbito de estudio en relación a los principales problemas y oportunidades que condicionan el desarrollo urbano, articulados a la PNVU vigente.
- La visión, el modelo de desarrollo y estructuración urbana del ámbito de intervención.
- La clasificación del suelo.
- El análisis de riesgo en materia de gestión de riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, la identificación de las zonas con condiciones de protección ambiental y ecológica; incluyendo además, las medidas de prevención y reducción del riesgo, así como las acciones que mejoren la calidad ambiental, de ser el caso.
- La zonificación del ámbito de intervención.
- La propuesta de sistemas urbanísticos (Sistema de Equipamiento Urbano, Sistema de Espacios Públicos, Sistema de Infraestructura de Servicios y Sistema de Movilidad Urbana) a los que hace referencia el Art. 23 de la Ley.
- El Programa de Inversiones.
- Los mecanismos de implementación, seguimiento, evaluación y actualización del Plan.

- La delimitación del ámbito de intervención.
- Las estrategias de generación y densificación del suelo urbano y acceso a la vivienda, sustentado en la proyección de la demanda de vivienda.
- La propuesta para la implementación de los instrumentos de gestión del suelo previstos en la Ley que resulten pertinentes.
- Las estrategias para la reubicación de personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad social o asentadas en zonas de riesgo no mitigable, de corresponder.

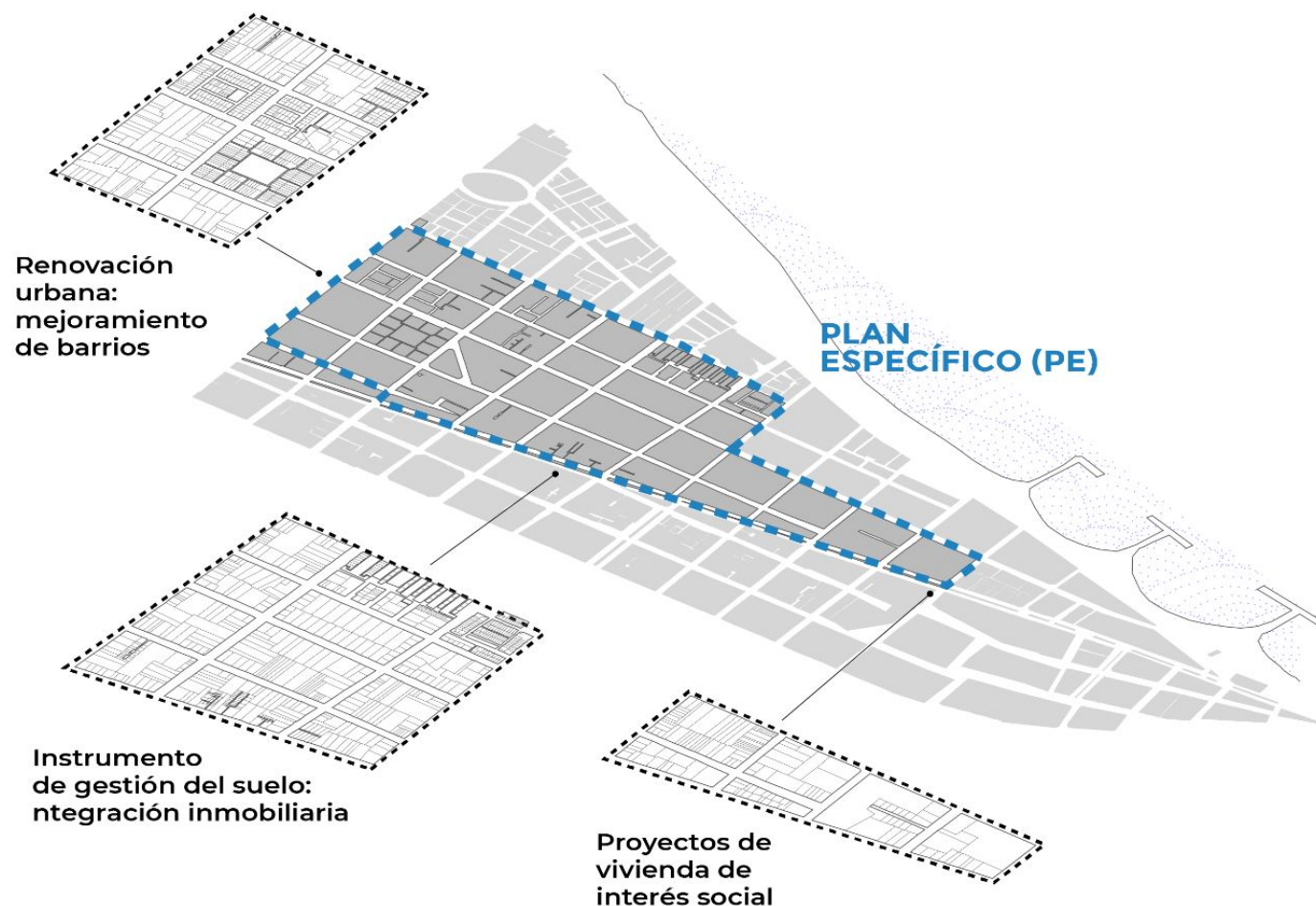
- El Plan Provincial de Espacios Públicos de acuerdo a lo establecido en la Ley N°31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, como parte de la propuesta de Sistemas Urbanísticos.

- Las estrategias de intervención metropolitana que permitan resolver las demandas del ámbito de intervención.

- Las estrategias de desarrollo urbano-rural y ambiental para lograr el desarrollo sostenible.

- La identificación de Planes Temáticos para los Sistemas Urbanísticos.

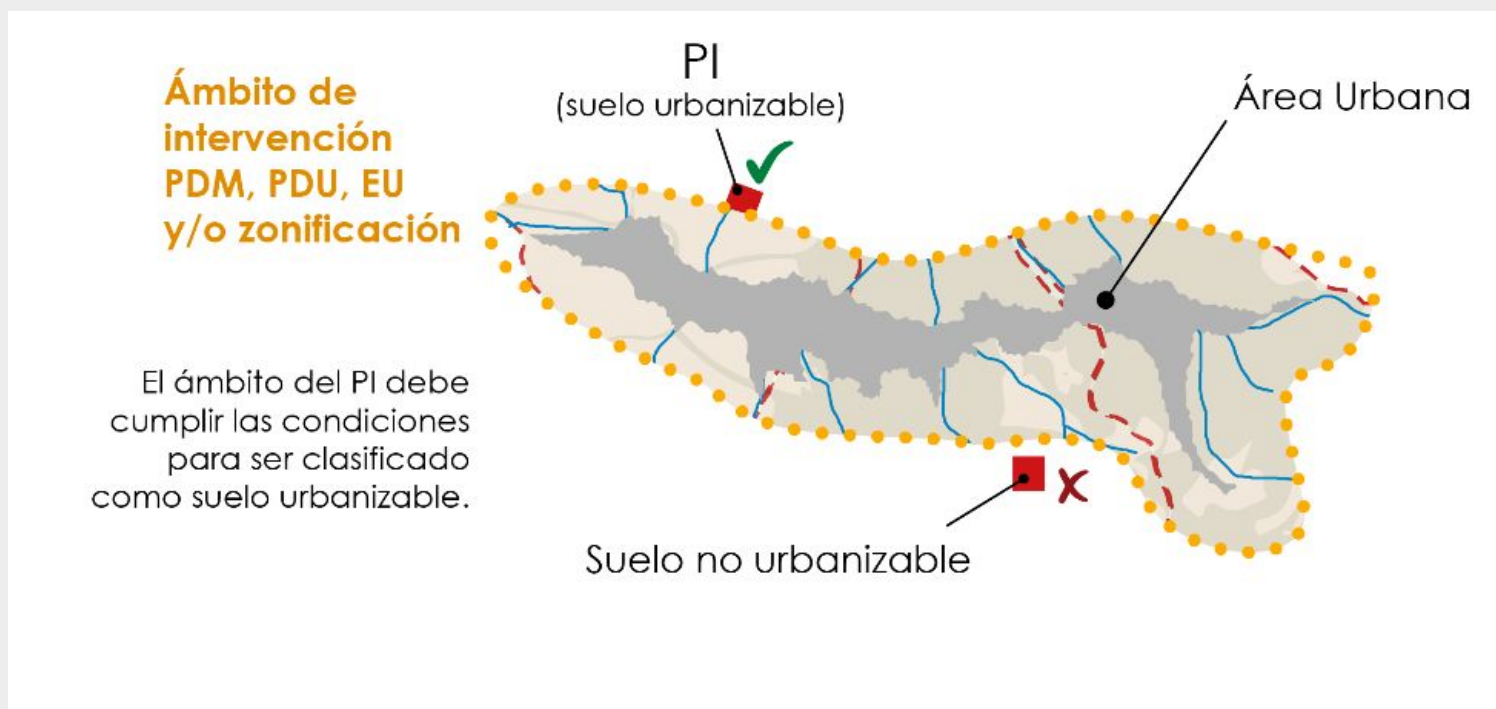
# PLAN ESPECÍFICO



**Para sectores identificados como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) que ameritan un tratamiento integral especial identificados en los Instrumentos de Planificación Urbana.**

Las municipalidades distritales en coordinación con la municipalidad provincial, pueden tomar la iniciativa de elaborar las ZRE mediante los PE. Asimismo, informa de ello al MVCS, al Gobierno Regional, y a los actores sociales identificados. En caso el PE se desarrolle en zonas con niveles de riesgo medio o alto mitigable se informa al Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres.

# PLAN ESPECÍFICO



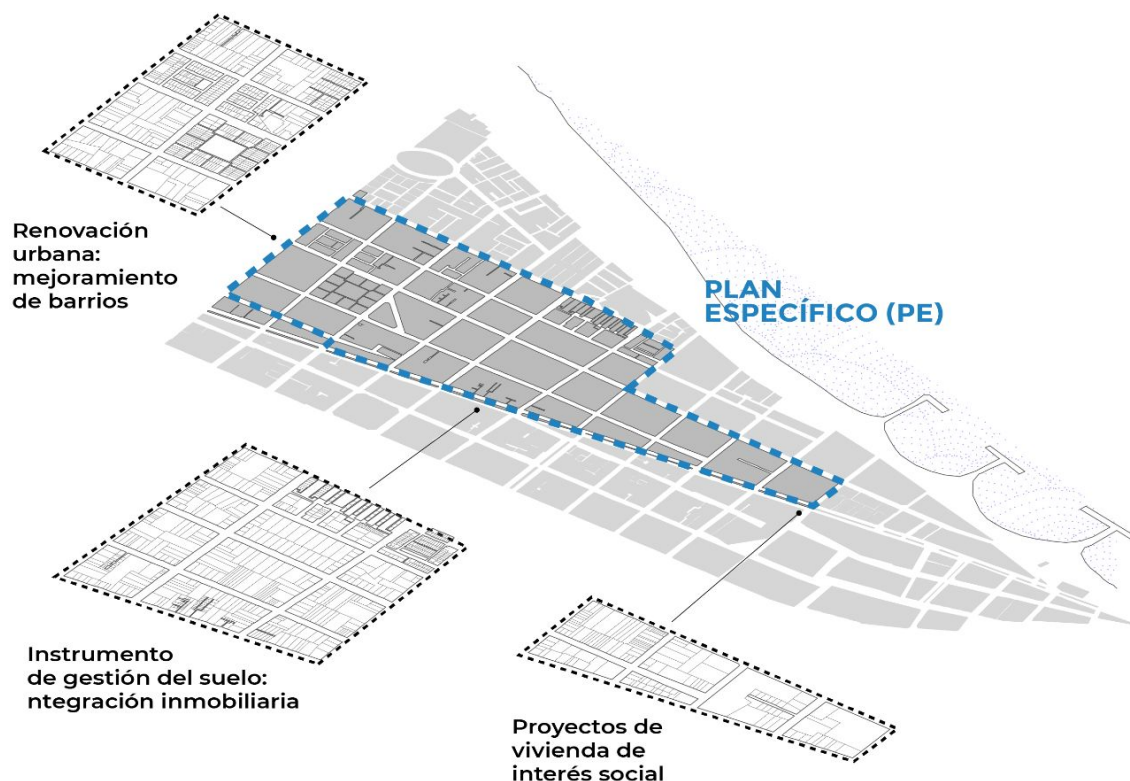
**Para predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana que cumplan las condiciones para ser clasificados como suelo urbanizable inmediato.**

**Quinta Disposición Complementaria Final.- Plazo para la formulación de Planeamientos Integrales:**

Cumplido el plazo para la adecuación de los planes al Reglamento (18 meses desde la entrada en vigencia)

|                                  | PE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | PI                                                                                                                                       |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Diagnóstico                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>El diagnóstico del ámbito de intervención en relación a los objetivos del PE.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>El análisis integral del impacto sobre el instrumento de planificación urbana vigente.</li> </ul> |
| Delimitación                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>La delimitación del ámbito de intervención establecido en el PDM, PDU o EU.</li> <li>El análisis de riesgo en materia de gestión de riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, la identificación de las zonas con condiciones de protección ambiental y ecológica; incluyendo además, las medidas de prevención y reducción del riesgo, así mejoras de la calidad ambiental.</li> <li>La zonificación del ámbito de intervención.</li> <li>La ubicación y características del equipamiento urbano y espacios públicos.</li> <li>Los mecanismos de implementación, seguimiento, evaluación y actualización del Plan.</li> </ul> |                                                                                                                                          |
| Gestión de desastres             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                          |
| Zonificación                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                          |
| Equipamiento y E.P.              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                          |
| Seguimiento y evaluación         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                          |
| Objetivos y estrategias          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Los objetivos que persigue el PE, acorde con el PDM, PDU o EU que determina su elaboración.</li> <li>Las estrategias del PE para lograr un desarrollo urbano sostenible.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Los objetivos, estrategias y necesidades del PI.</li> </ul>                                       |
| Integración urbana               | <ul style="list-style-type: none"> <li>La propuesta de red de vías primarias y vías locales y su integración a la trama urbana más cercana.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                          |
| Instrumentos de Gestión de suelo | <ul style="list-style-type: none"> <li>La propuesta para la implementación de los instrumentos de gestión del suelo previstos en la Ley que resulten pertinentes.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                          |
| Financiamiento de Programas      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Los programas y proyectos a ejecutarse, especificando su financiamiento.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                          |

# PLANES ESPECÍFICOS



**Para sectores identificados como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) que ameritan un tratamiento integral especial identificados en los Instrumentos de Planificación Urbana.**

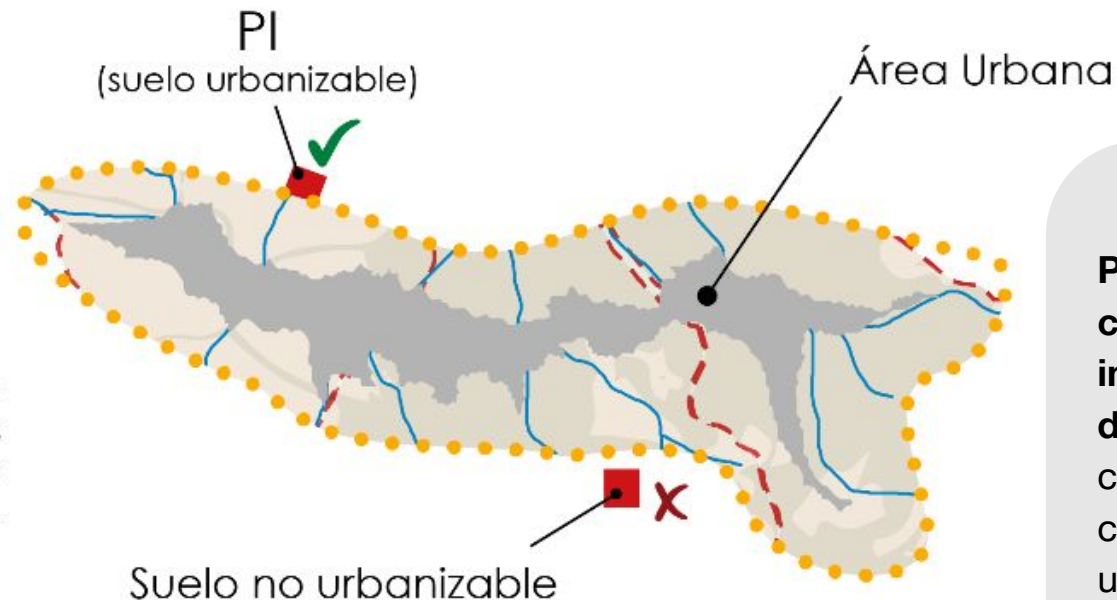
Las municipalidades distritales en coordinación con la municipalidad provincial, pueden tomar la iniciativa de elaborar las ZRE mediante los PE. Asimismo, informa de ello al MVCS, al Gobierno Regional, y a los actores sociales identificados. En caso el PE se desarrolle en zonas con niveles de riesgo medio o alto mitigable se informa al Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres.



# PLANEAMIENTO INTEGRAL

Ámbito de  
intervención  
PDM, PDU, EU  
y/o zonificación

El ámbito del PI debe  
cumplir las condiciones  
para ser clasificado  
como suelo urbanizable.



Para predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana que cumplan las condiciones para ser clasificados como suelo urbanizable inmediato.

**Quinta Disposición Complementaria Final.- Plazo para la formulación de Planeamientos Integrales:**  
cumplido el plazo para la adecuación de los planes al Reglamento (18 meses desde la entrada en vigencia)

# PLAN TEMÁTICO



Producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades que complementan los Planes respecto a Sistemas Urbanísticos.



Requieren de un sustento técnico que indique la necesidad de su formulación fuera del PAT, PDM o PDU que le da origen.



El Plan Temático o Plan Maestro se mantiene vigente mientras no se incorpore a un Instrumento de Planificación Urbana.

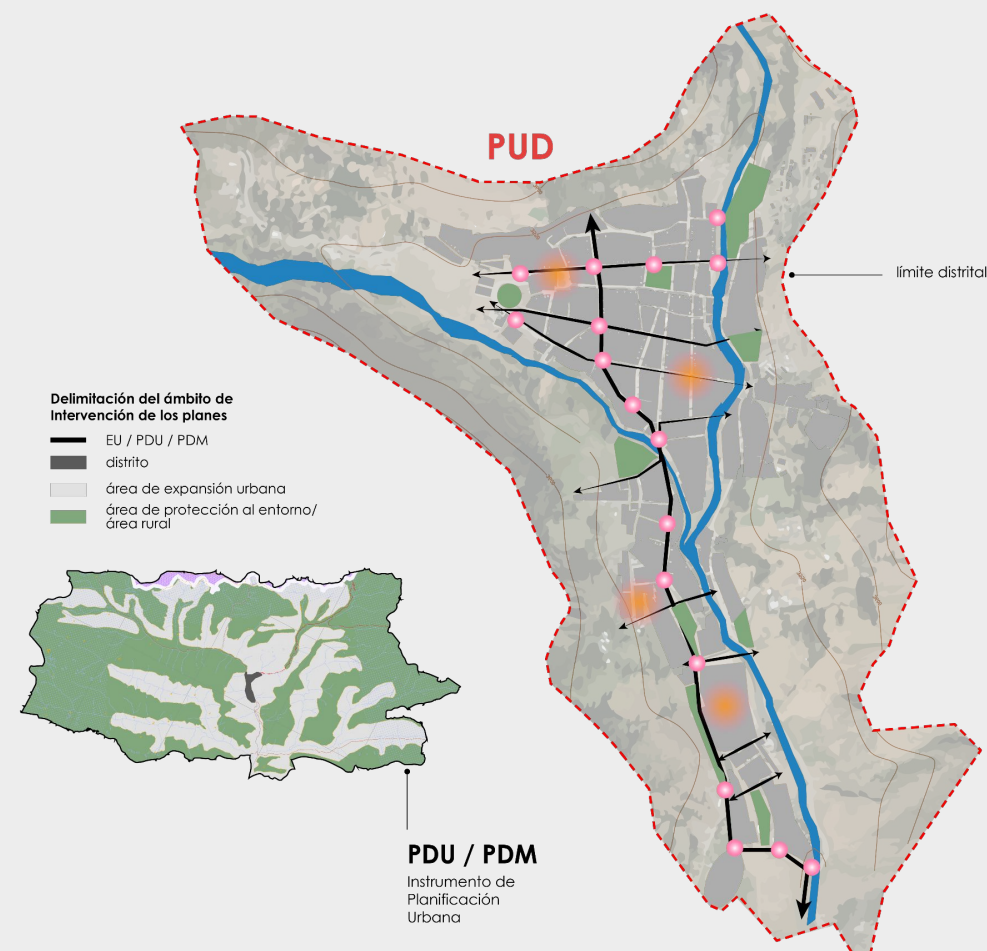


Los Planes Temáticos o Planes Maestros aprobados se incorporan a los PAT, PDM o PDU según corresponda cuando estos últimos se actualizan.



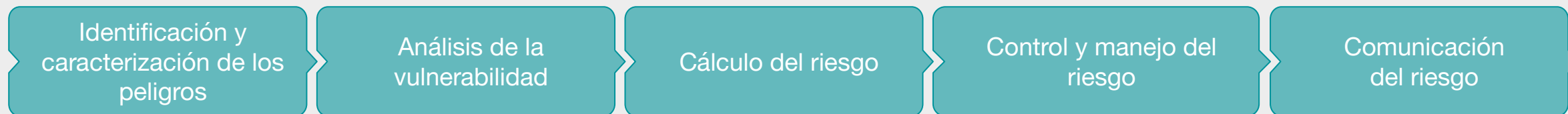
# PLAN URBANO DISTRITAL

- ✓ Los niveles operacionales y los estándares de calidad.
- ✓ Las disposiciones relativas al ornato y mobiliario urbano.
- ✓ El Plan Distrital de Espacios Públicos de acuerdo a lo establecido en la Ley N°31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos.
- ✓ Las condiciones de diseño para la implementación de los Espacios Privados de Acceso Público dentro de los parámetros establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano.
- ✓ Los mecanismos para la gestión e implementación de lo establecido en los PDM para las Metrópolis Regionales y/o PDU, según corresponda, en su jurisdicción.

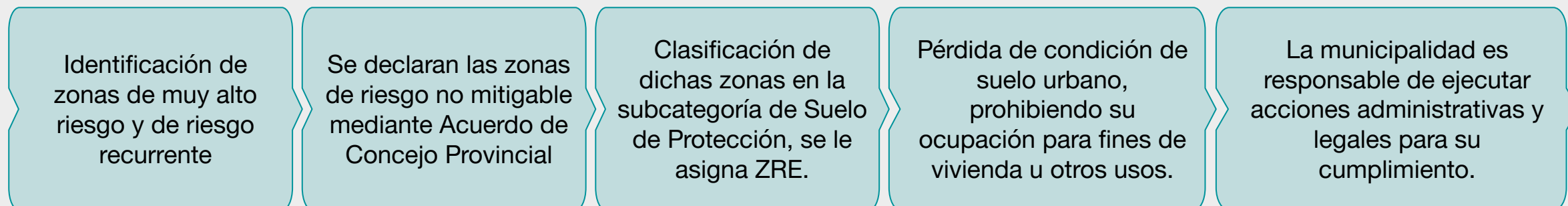


# GRD Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

Método de **análisis de riesgo** en materia de gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático:



Declaración de zonas de riesgo no mitigable:



# PROGRAMA DE INVERSIONES

Montos de inversión estimados de cada una de las propuestas

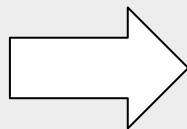
Fuente de financiamiento de las inversiones e Instrumentos de Financiamiento Urbano

Horizonte de programación multianual en el que debe incorporarse

Entidades responsables de las inversiones

Matriz de criterios de priorización de las inversiones identificadas

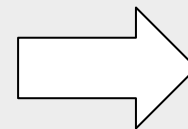
El Programa Priorizado de Inversiones que identifica la brecha a atender.



**Programa de Inversiones Metropolitanas y/o Urbanas**

**Gestionado por:**  
Oficina de Programación Multianual de Inversiones - Gobiernos Locales

**Invierte.pe**

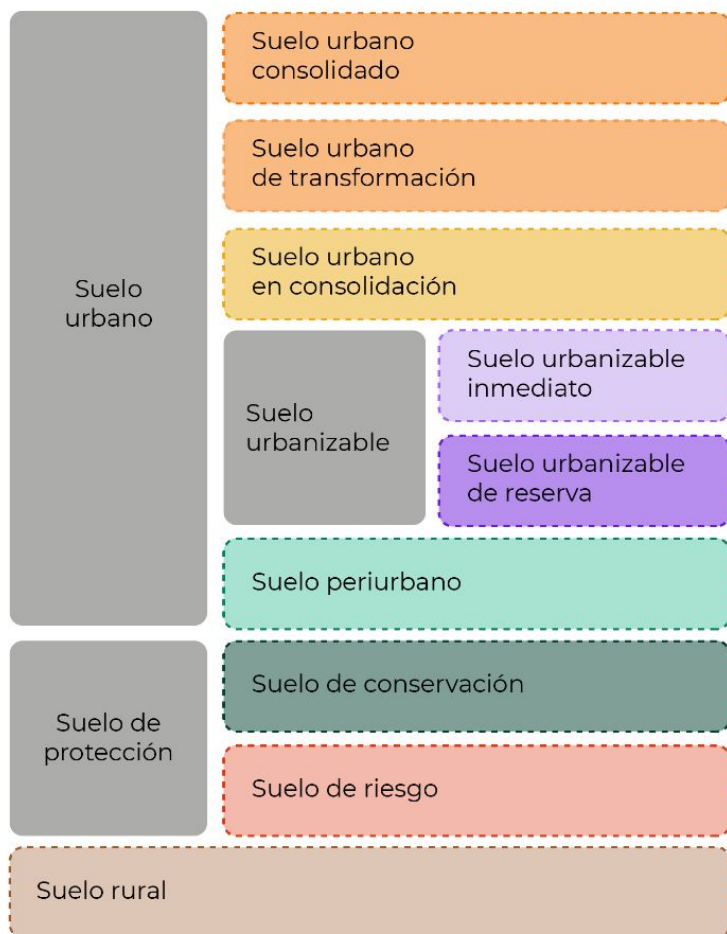


## **Finalidad**

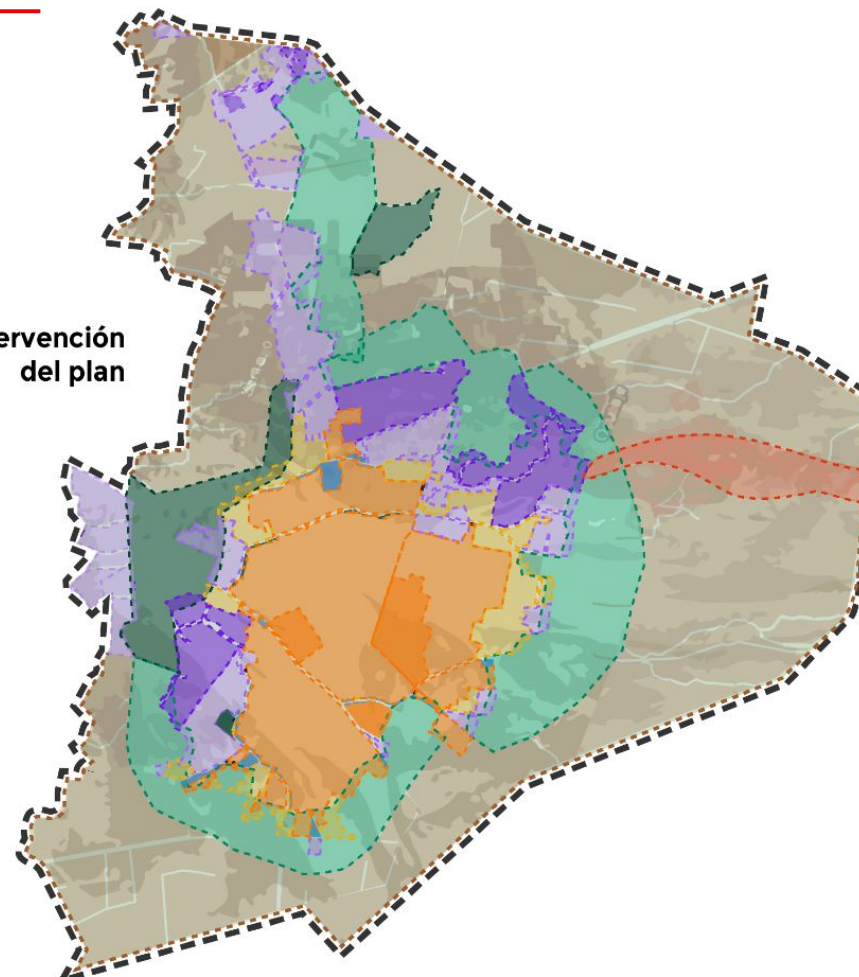
Promover las inversiones públicas y privadas, para alcanzar los objetivos definidos en los **Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.**



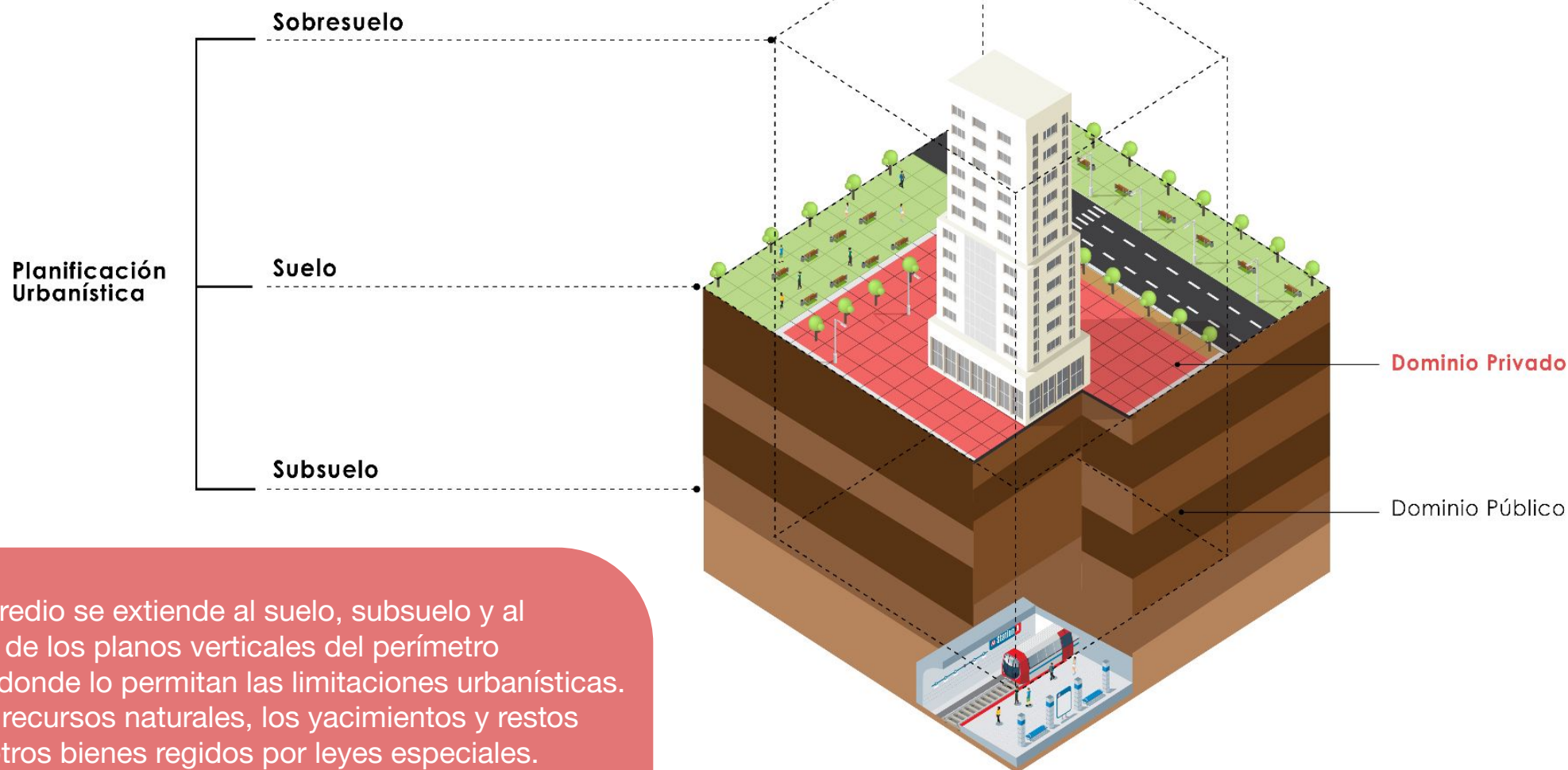
# CONFORMACIÓN HORIZONTAL



Ámbito de intervención  
del plan



# CONFORMACIÓN VERTICAL



La propiedad del predio se extiende al suelo, subsuelo y al sobresuelo, dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde lo permitan las limitaciones urbanísticas. No comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.

# ZONIFICACIÓN

La zonificación es un **componente de los procesos de planificación urbana** que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción.



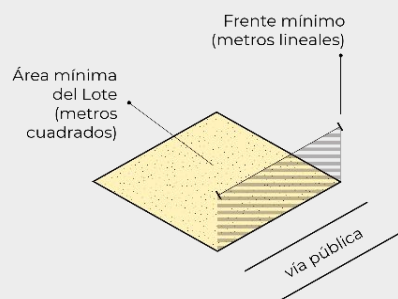
# ZONIFICACIÓN

## Parámetros mínimos urbanísticos

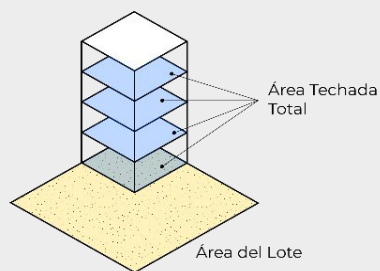
Consignados en el reglamento de Zonificación - Art. 121.4

\*En caso el Plan determine la implementación de instrumentos de gestión del suelo establecidos en la Ley, el Reglamento de Zonificación establece los parámetros urbanísticos y edificatorios para su implementación.

Lote Normativo:



Coefficiente de edificabilidad:

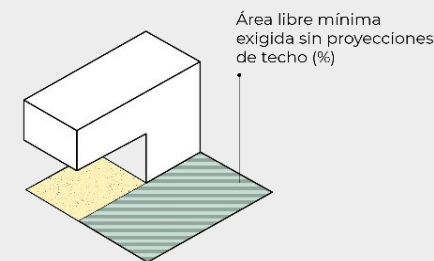


$$\text{Coeficiente de Edificabilidad} = \frac{\text{Área Techada Total}}{\text{Área del Lote}}$$

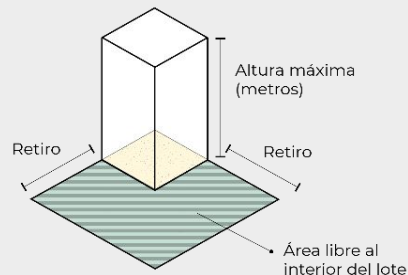
Ejemplo:

$$\frac{AT_{\text{max}}}{AL_{\text{ote}}} = \frac{150\text{m}^2}{100\text{m}^2} = 1.5$$

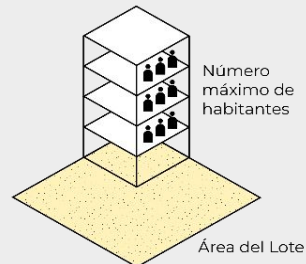
Porcentaje mínimo de área libre:



Retiros y altura máxima:



Densidad Neta Máxima:

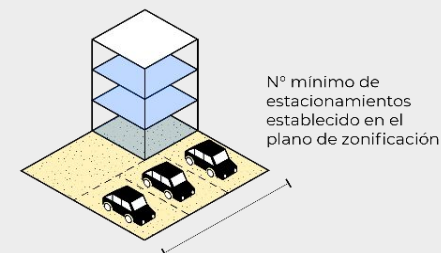


$$\text{Densidad Neta} = \frac{\text{Número máximo de habitantes}}{\text{Área del Lote}}$$

Ejemplo:

$$\frac{NM_{\text{hab}}}{AL_{\text{ote}}} = \frac{9 \text{ hab}}{0.1 \text{ ha}} = 90 \text{ hab/ha}$$

Nº mínimo de estacionamientos:





PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento



# GRACIAS

---

Seminario de Planificación Territorial y Urbana – PADCAT MVCS

2023