



PERÚ

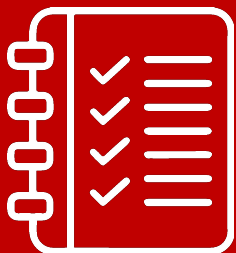
Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



“LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE Y REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DUS”

Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

Agosto 2024



Agenda

1

Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

2

Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible



Objetivos

1

Conocer los principales alcances de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

2

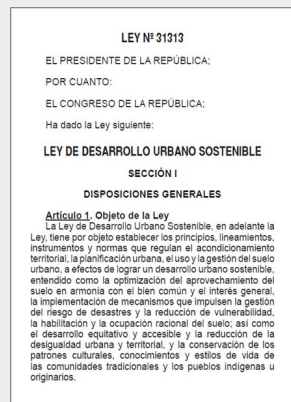
Conocer los instrumentos de planificación que deben formular las municipalidades para el desarrollo de sus circunscripciones y sus alcances según el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible

LEY N° 31313 – LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Marco Normativo



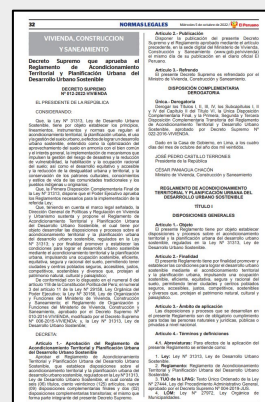
Ley DUS



Ley N° 31313



Reglamento



RAPUDUS

Sección II, Sección IV –
Título I – Título IV



Política Nacional de Vivienda y Urbanismo



Servicio 6

Programa de fortalecimiento de capacidades y transferencias
para la elaboración de planes priorizados en el marco de la
nueva metodología de planificación urbana y territorial

Ley DUS

APROBADA POR LEY N° 31313 (25 de julio de 2021)

Objeto de la Ley

Establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible.

Finalidad

Orientar el desarrollo de ciudades y centros poblados para ser sostenibles, accesibles, inclusivos, competitivos, justos, diversos y generadores de oportunidades para toda la ciudadanía, promoviendo la integración y el crecimiento ordenado, procurando la creación de un hábitat seguro y saludable con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



Ley DUS

**Fortalece la
Planificación Territorial
y Urbana (Incorpora
Instrumentos de
Gestión del Suelo)**

**Impulsa y promueve la
participación ciudadana en
la formulación de los
Planes**

**Promueve el Desarrollo de
Viviendas de Interés Social**

**Impulsa el acceso
universal, equitativo,
seguro y asequible a
servicios, infraestructura
urbana, movilidad,
equipamiento urbano,
espacios públicos**



Fortalecer y hacer mas 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 VIS, 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



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

SICCEP

Objetivo

Fortalecer la integración espacial, social, económica y administrativa del territorio nacional, mediante la identificación de los centros poblados dinamizadores y sus unidades de planificación urbana y territorial, orientando la inversión pública y privada para el desarrollo de las ciudades y centros poblados, y de sus áreas de influencia.



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

PDM

Plan de Desarrollo
Metropolitano

PDU

Plan de Desarrollo Urbano

EU

Esquema de Acondicionamiento
Urbano

PE

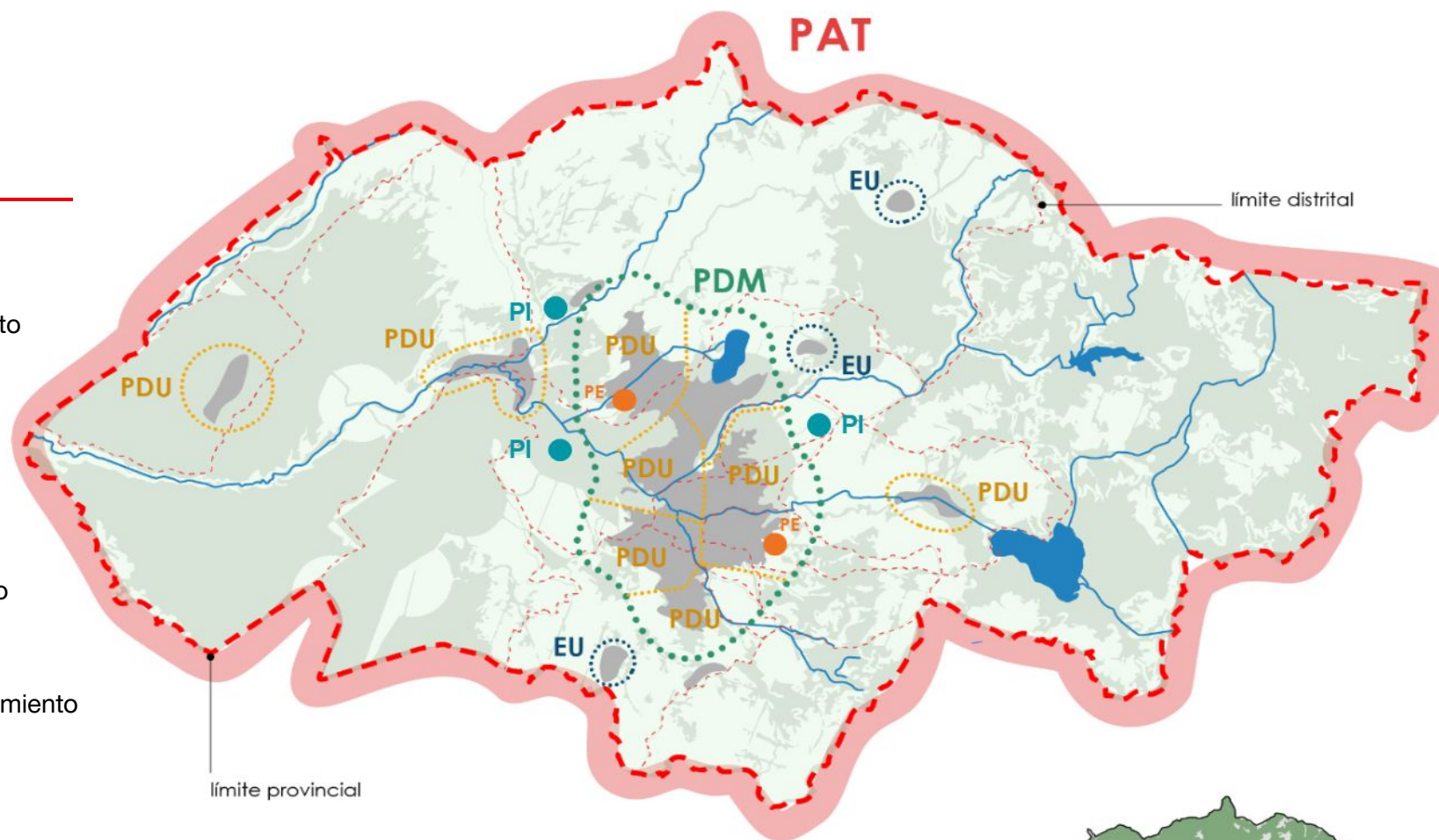
Plan Específico

PI

Planeamiento Integral

Instrumentos de
Planificación
Urbana
Complementarios

Planes
Temáticos



límite provincial

límite distrital

Delimitación del ámbito de
Intervención de los planes

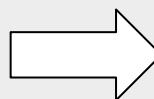
PAT —
área urbana —
área de expansión urbana —
área de protección al entorno/
área rural —



PARTICIPACION CIUDADANA EFECTIVA

¿Qué es?

Condición de los procesos de toma de decisiones de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.



Finalidad

Generar oportunidades para la ciudadanía y gozar de los beneficios derivados del desarrollo urbano y progreso social de las ciudades y centros poblados del país.

¿En qué consiste?

La ciudadanía, sin exclusión alguna, de manera individual o agrupada, interviene en las propuestas referidas a las actuaciones e intervenciones relacionadas con los componentes físicos, socioeconómicos, ambientales y perceptuales de los centros poblados urbanos y rurales que les afecten a ellos o a su entorno.

En ámbitos con presencia de pueblos indígenas u originarios, los mecanismos de participación deben tomar en cuenta en su implementación, criterios culturales, geográficos y la diversidad lingüística de estos pueblos, asegurando la participación de intérpretes y traductores/as inscritos.



- + desarrollo de capacidades de la sociedad civil en materia de planificación territorial y urbana, gestión del suelo
- + ejercicio de derechos y deberes con respecto a la ciudad

OBSERVATORIO URBANO NACIONAL

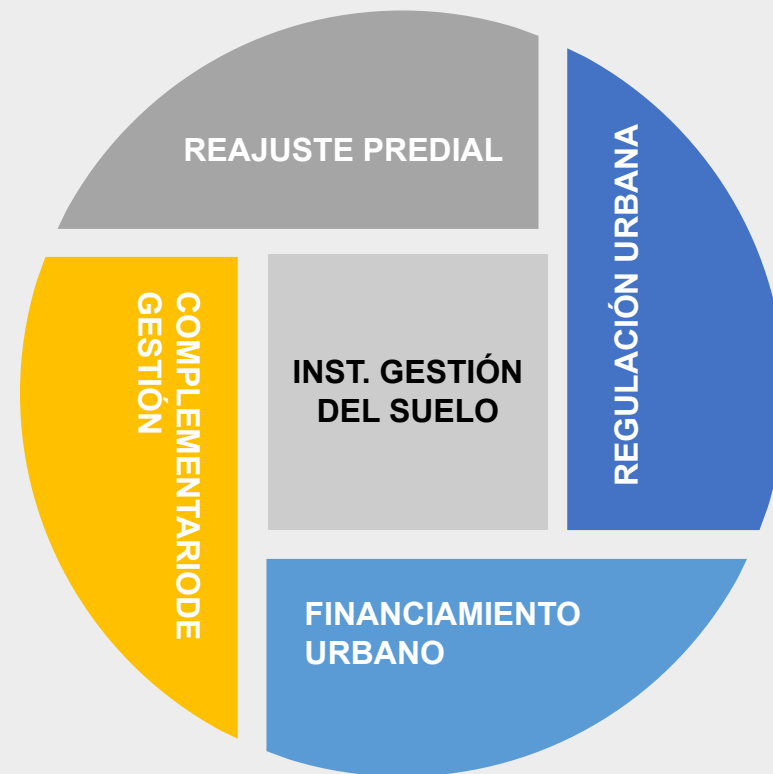
¿Qué es el Observatorio Urbano Nacional?

El OUN es el instrumento que permite generar, recolectar, seleccionar, manejar, analizar y aplicar la **información urbana cualitativa y cuantitativa**, así como la **información geoespacial** para el seguimiento de las condiciones urbanas variables de las ciudades.

- 1** Brindar información actualizada en materia de acondicionamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda.
Sistematizar y visibilizar información para el seguimiento y monitoreo en materia de vivienda y urbanismo, así como proveer información para los indicadores de la PNvu.
- 2**
- 3** Promover la Participación Ciudadana Efectiva, empleando tecnologías de la información y mecanismos de comunicación accesibles.
- 4** Contribuir al Fortalecimiento de Capacidades a los Gobiernos Locales, así como a sus funcionarios y profesionales.
- 5** Desarrollar y utilizar tecnologías de la información y la comunicación para la gestión de los datos abiertos y difusión de la información oficial actualizada.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

- ✓ Son las actuaciones que se llevan a cabo en relación al suelo para el cumplimiento de los Instrumentos de Planificación Urbana y los objetivos del desarrollo urbano, orientando el mejor aprovechamiento y optimización de la rentabilidad del suelo urbano a través de instrumentos técnicos y jurídicos que permiten fomentar un acceso equitativo y eficiente a este, contribuyendo a los principios establecidos en la presente Ley.
- ✓ Se clasifican en:
 - ☐ Instrumentos de Reajuste Predial.
 - ☐ Instrumentos de Regulación Urbana.
 - ☐ Instrumentos de Financiamiento Urbano.
 - ☐ Instrumentos Complementarios de Gestión.



INSTRUMENTO DE REAJUSTE PREDIAL

Reajuste del Suelo

Instrumentos de Reajuste Predial

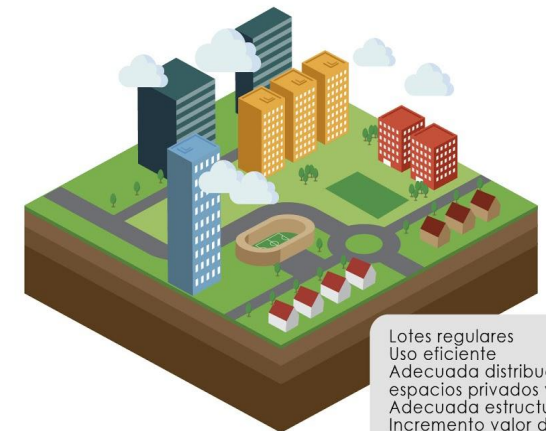
Instrumento de Reajuste
Predial

Reajuste del Suelo

Integración
Inmobiliaria



Lotes irregulares
Uso ineficiente
Ausencia de espacios públicos
Inadecuada infraestructura vial



Lotes regulares
Uso eficiente
Adecuada distribución de
espacios privados y públicos
Adecuada estructura Vial
Incremento valor del suelo

Consiste en la recomposición de predios urbanos y/o rústicos de distintos propietarios, modificando la estructura predial para fines urbanísticos, mediante la acumulación y nueva subdivisión de lotes o parcelas, la demolición de edificaciones, construcción o cambios en la infraestructura de servicios, y la construcción, reubicación o redimensionamiento de las vías. De esta manera, se optimiza la rentabilidad del suelo y se distribuyen las cargas y beneficios urbanísticos.

INSTRUMENTO DE REGULACIÓN URBANA



✓ Son aquellos que permiten evitar prácticas especulativas que distorsionan el valor del suelo, facilitan la adquisición de suelo público y privado a efectos de lograr el desarrollo urbanístico de las ciudades y los centros poblados

✓ Se clasifican en:

- ☐ Zonas Especiales de Interés Social.
- ☐ Zonificación Inclusiva.
- ☐ Valor del Anuncio del Proyecto.
- ☐ Carga de Conservación.

INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN URBANA

Declaración de Zonas Especiales de Interés Social

Los PDU establecen las **Zonas Especiales de Interés Social** a ser reguladas mediante Planes Específicos. Estas zonas serán objeto de urbanización, renovación o regeneración urbana, y serán destinadas al fomento y promoción de proyectos de Vivienda de Interés Social o para la reubicación de personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad social o asentadas en zonas de riesgo no mitigable.

60%

como mínimo
para VIS
(según PE)

30%

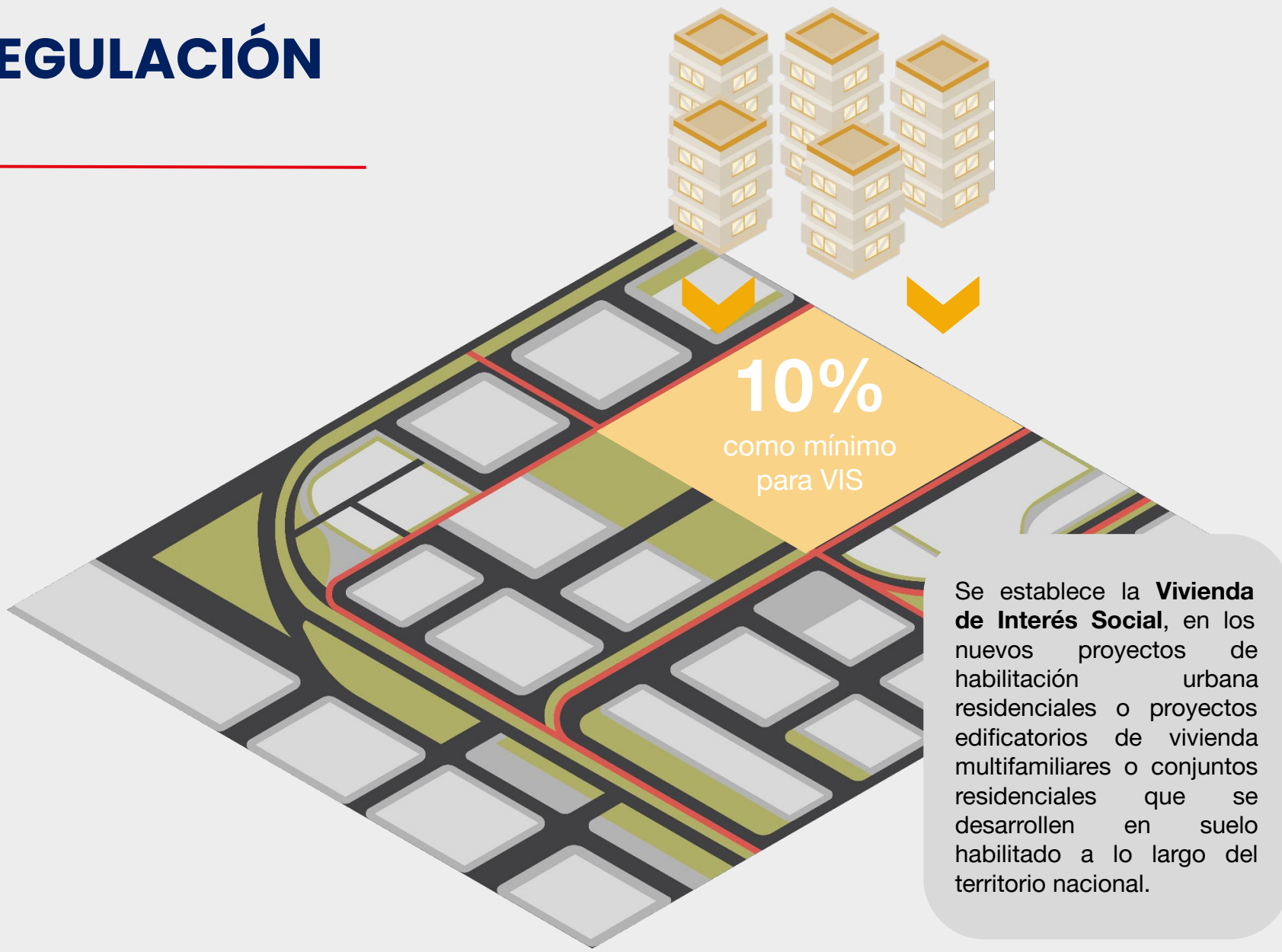
como mínimo
para VIS
(según proyecto)



INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN URBANA

Zonificación Inclusiva

La **zonificación inclusiva** consiste en la exigencia a toda habilitación urbana residencial ubicada en áreas con zonificación de densidad media o alta, que se ejecuten a lo largo del territorio nacional, de prever, necesariamente, un porcentaje mínimo de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria.



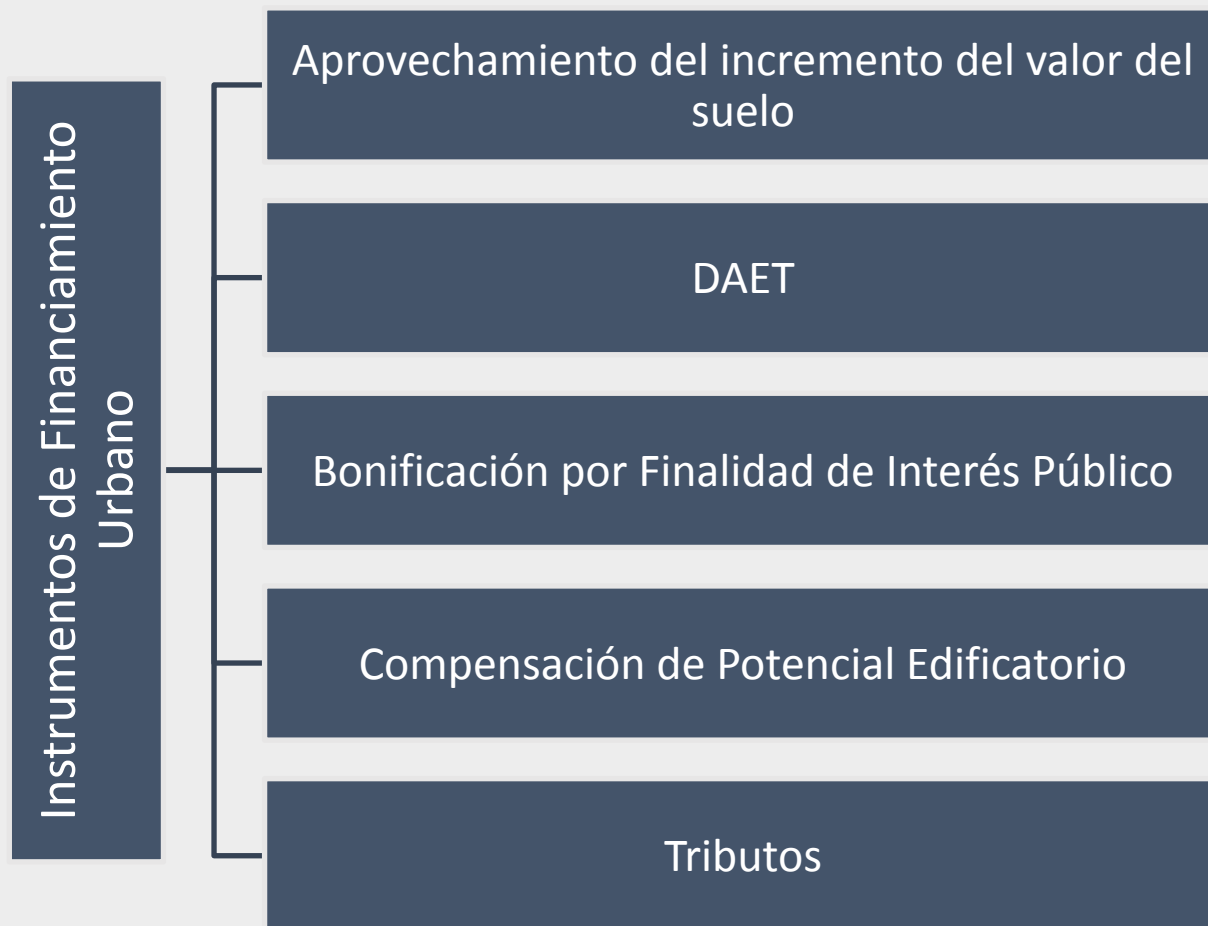
Se establece la **Vivienda de Interés Social**, en los nuevos proyectos de habilitación urbana residenciales o proyectos edificatorios de vivienda multifamiliares o conjuntos residenciales que se desarrollen en suelo habilitado a lo largo del territorio nacional.

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO URBANO

✓ Instrumentos destinados a financiar el desarrollo urbano sostenible de las ciudades y centros poblados, con parte o la totalidad del mayor valor comercial del suelo que resulte de las actuaciones e intervenciones hechas total o parcialmente por el Estado.

✓ Se clasifican en:

- ☐ Instrumentos para el aprovechamiento del incremento del valor del suelo.
- ☐ Derechos adicionales de edificación transferibles.
- ☐ Bonificación por finalidades de interés público.
- ☐ Compensación de Potencial Edificatorio.
- ☐ Tributos

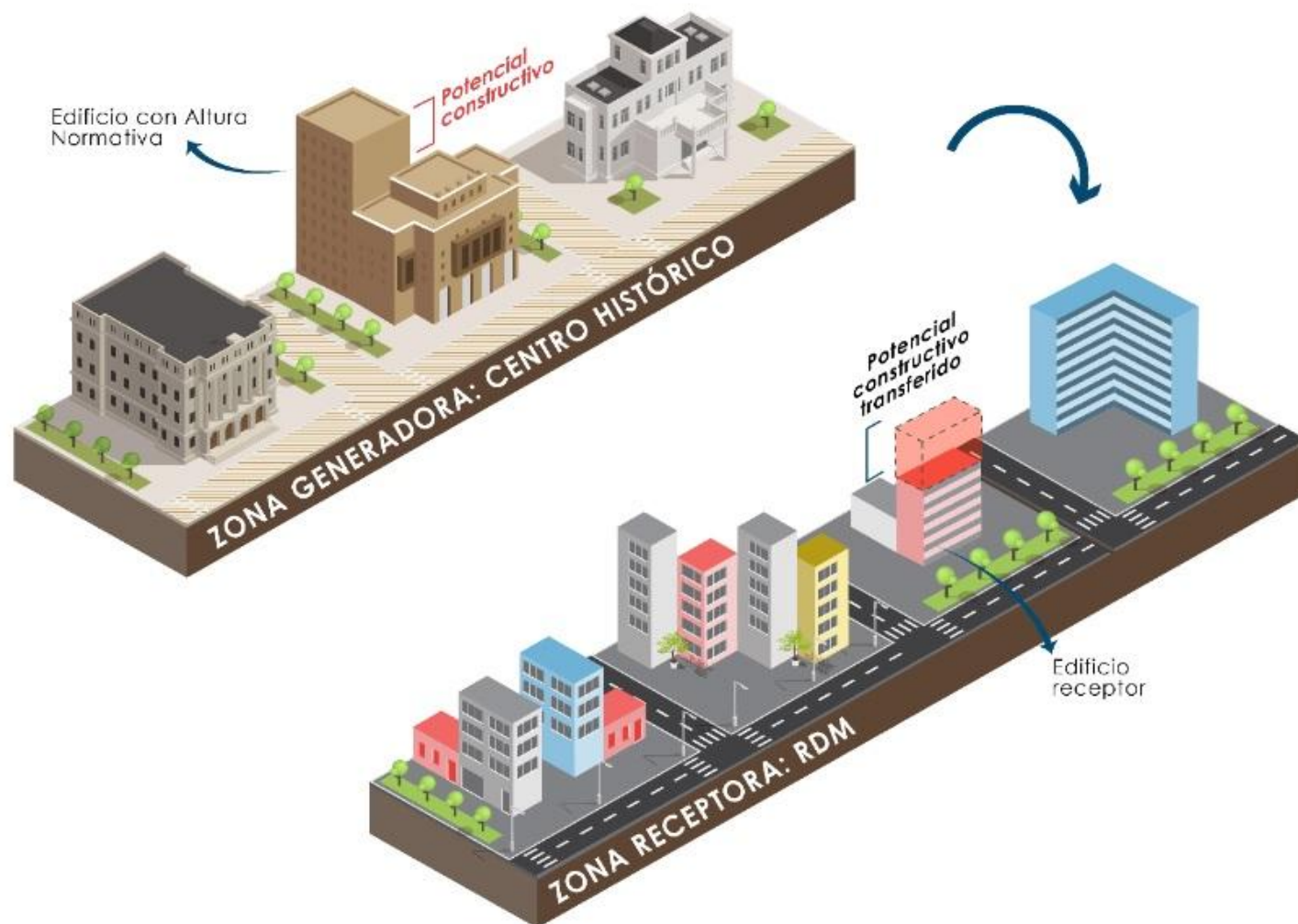


INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO URBANO

DAET

Instrumento de financiamiento urbano que consiste en el traslado del derecho adicional de edificación del sobresuelo de un predio ubicado en una zona generadora, a otro predio urbano ubicado en una zona receptora, el cual puede ser propio o de terceros, sin pérdida total del derecho de propiedad del suelo y subsuelo donde se asienta el predio emisor de los Derechos Adicionales de Edificación Transferibles.

Se establecen en concordancia con los objetivos dispuestos en el artículo 63 de la Ley y son otorgados por única vez al propietario del predio emisor.

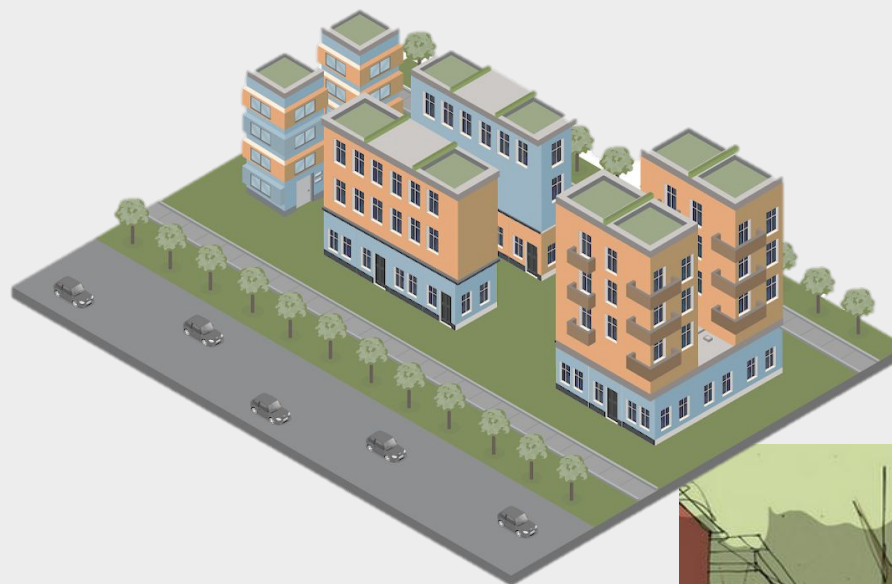


INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO URBANO

BONIFICACIÓN POR FINALIDADES DE INTERÉS PÚBLICO

Es el beneficio urbanístico que puede ser otorgado por las Municipalidades a favor de aquellos proyectos inmobiliarios que cumplan con alguna de las finalidades establecidas en el artículo 64 de la Ley con el objetivo de promover el Desarrollo Urbano Sostenible.

- ☐ Creación de Viviendas.
- ☐ Incremento de los Espacios Públicos.
- ☐ Construcción de infraestructura que fomente el desarrollo urbano sostenible.
- ☐ Acumulación de lotes urbanos para proyectos de densificación.
- ☐ Construcción de infraestructura que constituya o proporcione servicios de cuidado.
- ☐ Otras finalidades de interés social establecidos por los Gobiernos Locales o Planes de Desarrollo Urbano.



Los Gobiernos Locales a través de Ordenanzas pueden establecer bonificaciones en edificabilidad, áreas techadas o densidad de los proyectos que promuevan el Desarrollo Urbano sostenible.

Tipos de bonificaciones

edificabilidad



áreas techadas



densidad adicional



REGLAMENTO LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Reglamento Ley DUS

APROBADA POR DS N° 012-2022-VIVIENDA (5 de octubre de 2022)

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.



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

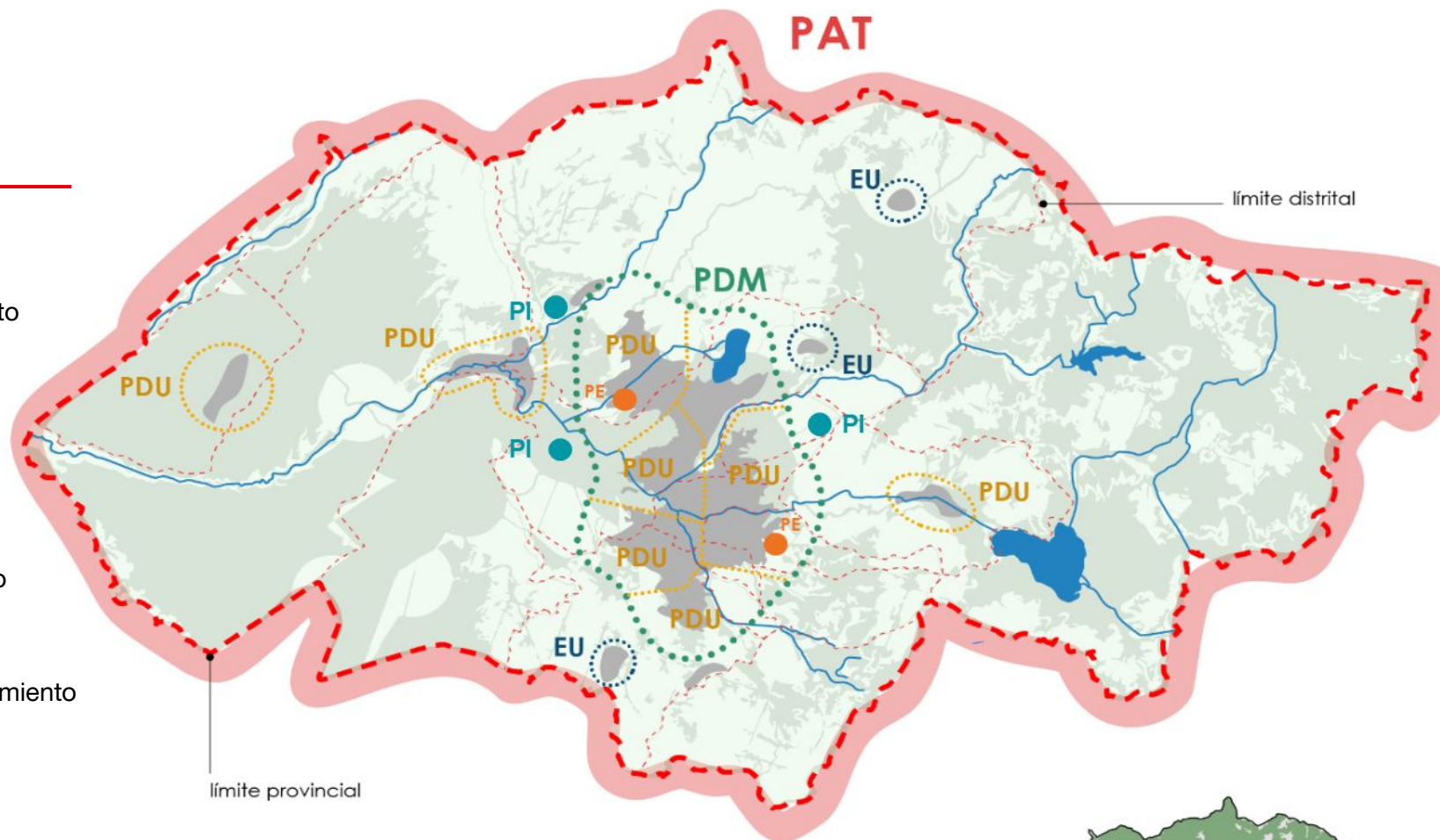
PE

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

Horizonte del Plan

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

actualización

PAT, PDM

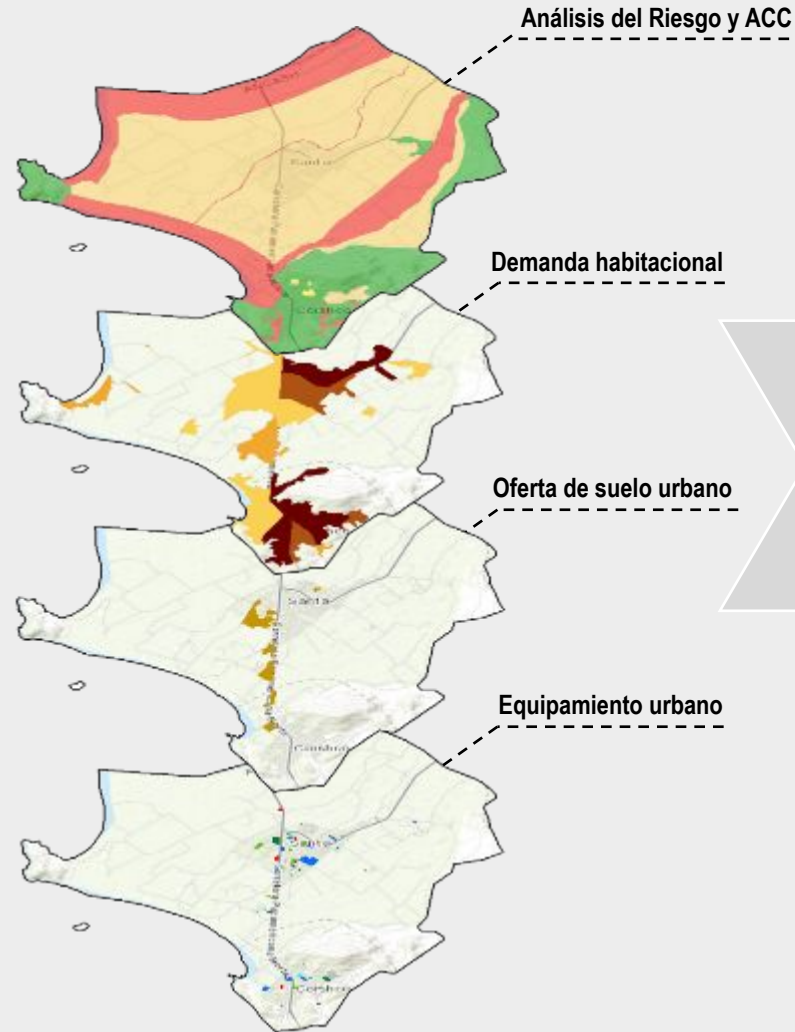
PDU, EU, PE, PI

	PAT	PDM (Nacional)
Resumen Ejecutivo	- 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. - La delimitación y características del ámbito de intervención. - La visión, el modelo de desarrollo del ámbito de intervención. - 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. - El Programa de Inversiones. - Los mecanismos de implementación, seguimiento, evaluación y actualización del Plan.	
Diagnóstico		
Delimitación		
Modelo de desarrollo		
Gestión de desastres		
Inversiones		
Seguimiento y evaluación		
Lineamientos y estrategias	- Los lineamientos de política, estrategias, objetivos y metas para el desarrollo territorial del ámbito. - 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.	Las estrategias de intervención metropolitana que permitan resolver las demandas del ámbito de intervención.
SICCEP // Estructuración urbana	- 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. - 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.	- La estructuración urbana del área metropolitana, compuesta por la identificación de macrozonas, zonas, sectores, áreas de tratamiento normativo, unidades de gestión territorial u otras. - La delimitación de áreas que deben contar con su correspondiente Plan de Desarrollo Urbano.
Sistemas urbanísticos	- 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. - La propuesta de servicios públicos e infraestructura económica productiva.	- 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. - El Plan Provincial de Espacios Públicos de acuerdo a lo establecido en la Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos.
Clasificación del suelo		La clasificación del suelo.
Planes temáticos		La identificación de Planes Temáticos para los Sistemas Urbanísticos.
Instrumentos de Gestión de suelo		La propuesta para la implementación de los instrumentos de gestión del suelo previstos en la Ley que resulten pertinentes.

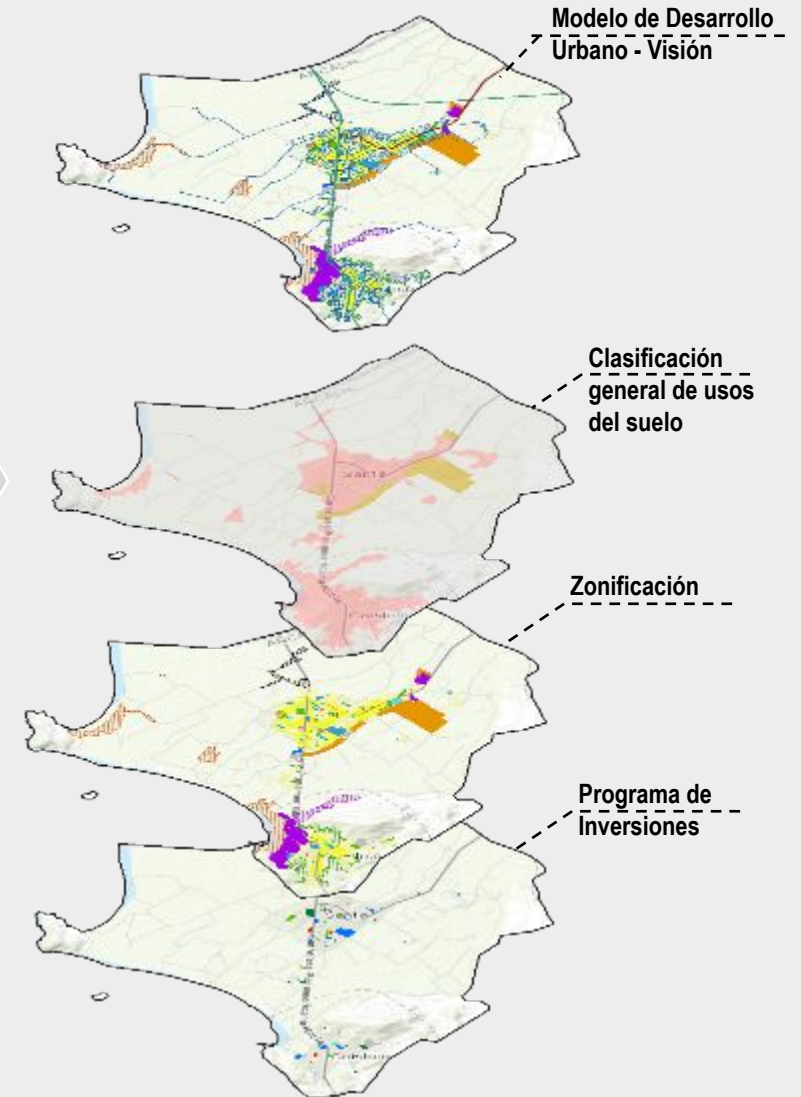
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



DIAGNÓSTICO

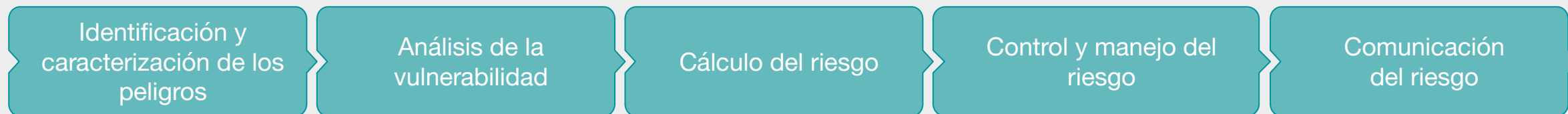


PROPUESTAS

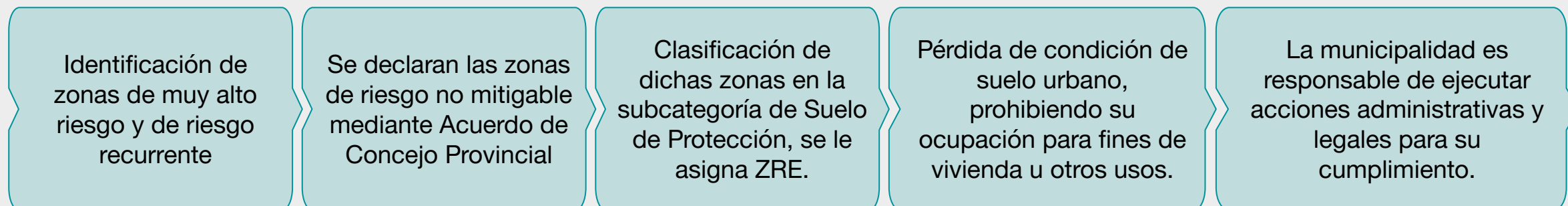


GRD Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

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

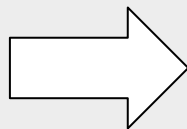
Fuente de financiamiento de las inversiones e Instrumentos de Financiamiento Urbano

Horizonte de programación multianual en el que debe incorporarse

Entidades responsables de las inversiones

Matriz de criterios de priorización de las inversiones identificadas

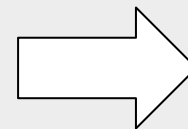
El Programa Priorizado de Inversiones que identifica la brecha a atender.



Programa de Inversiones Metropolitanas y/o Urbanas

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

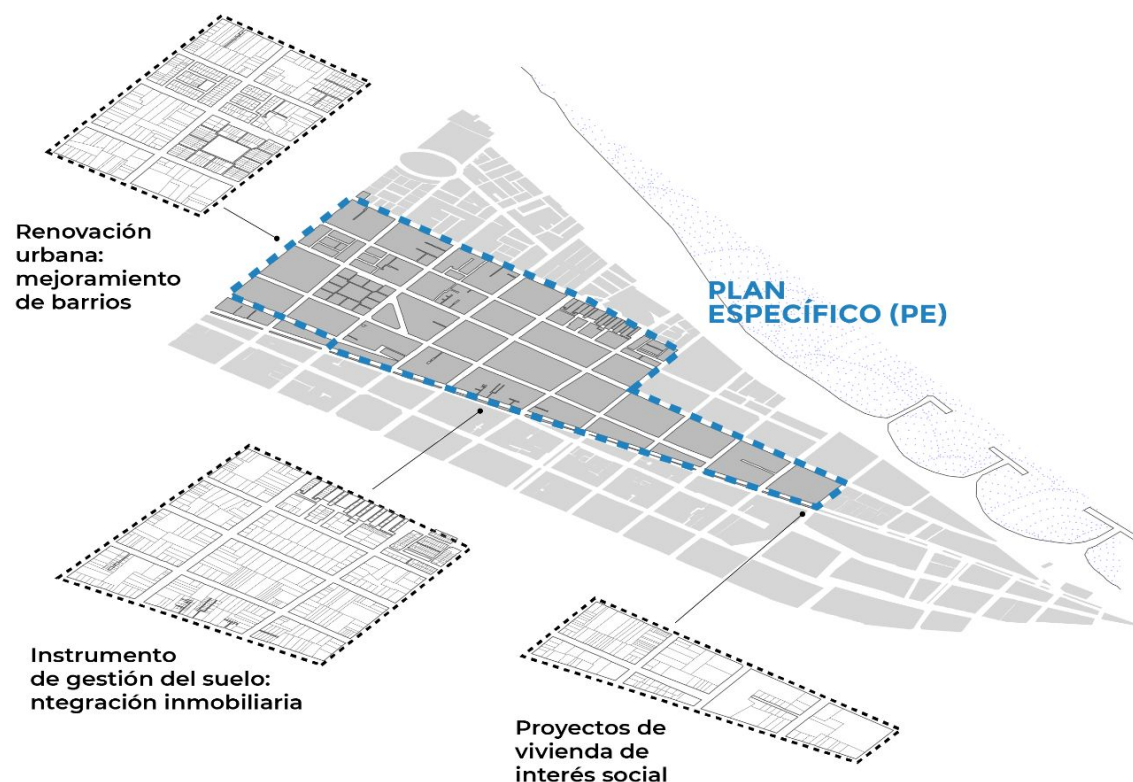
Invierte.pe



Finalidad

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

PLANES ESPECÍFICOS



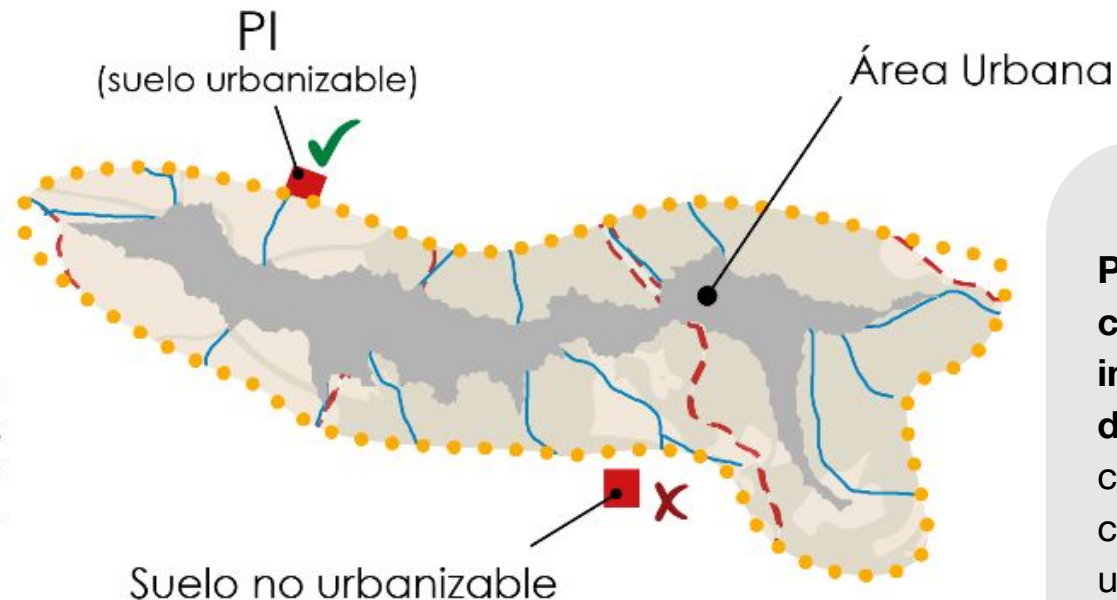
Para sectores identificados como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) que ameritan un tratamiento integral especial identificados en los Instrumentos de Planificación Urbana.

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.



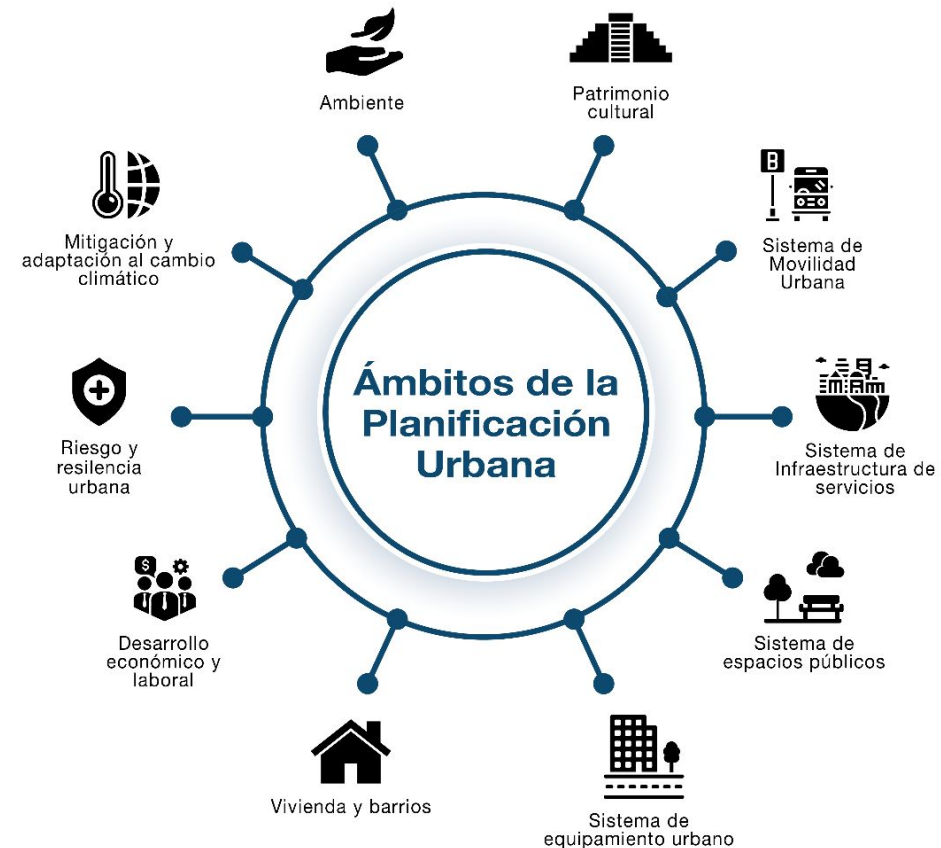
Requieren de un sustento técnico que indique la necesidad de su formulación fuera del PAT, PDM o PDU que le da origen.



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

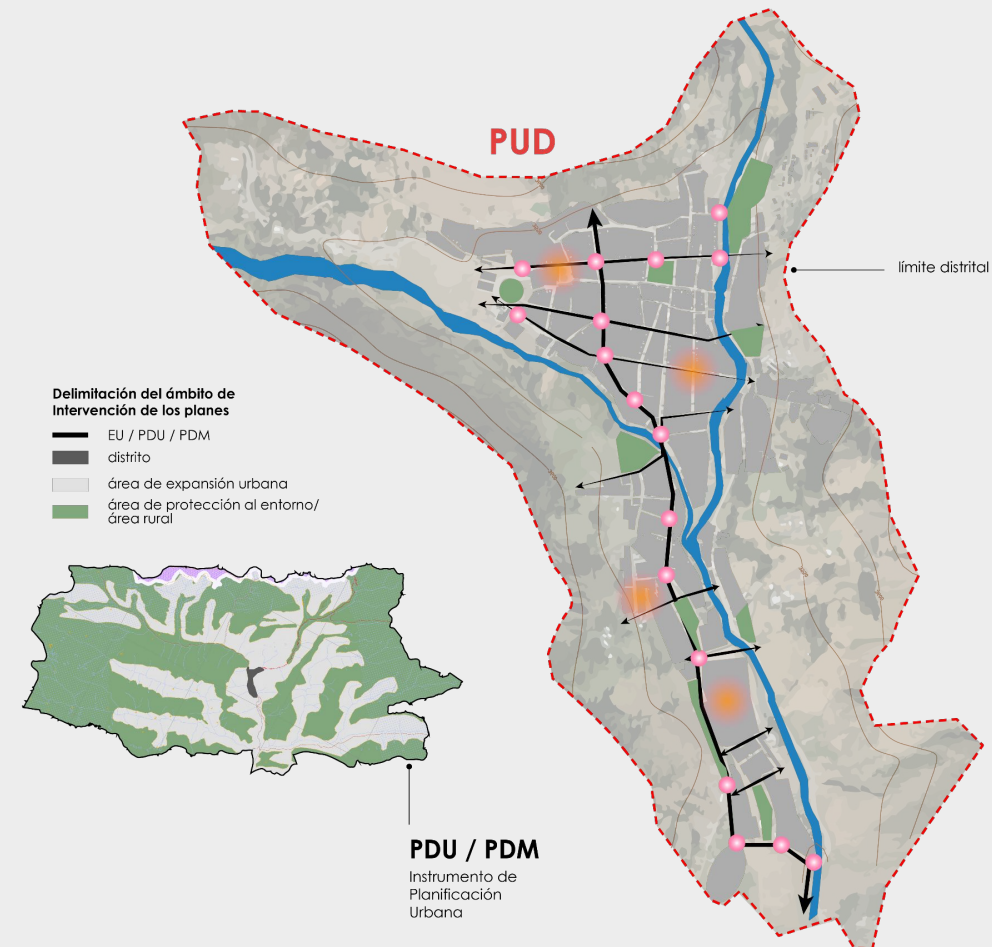


Los Planes Temáticos o Planes Maestros aprobados se incorporan a los PAT, PDM o PDU según corresponda cuando estos últimos se actualizan.

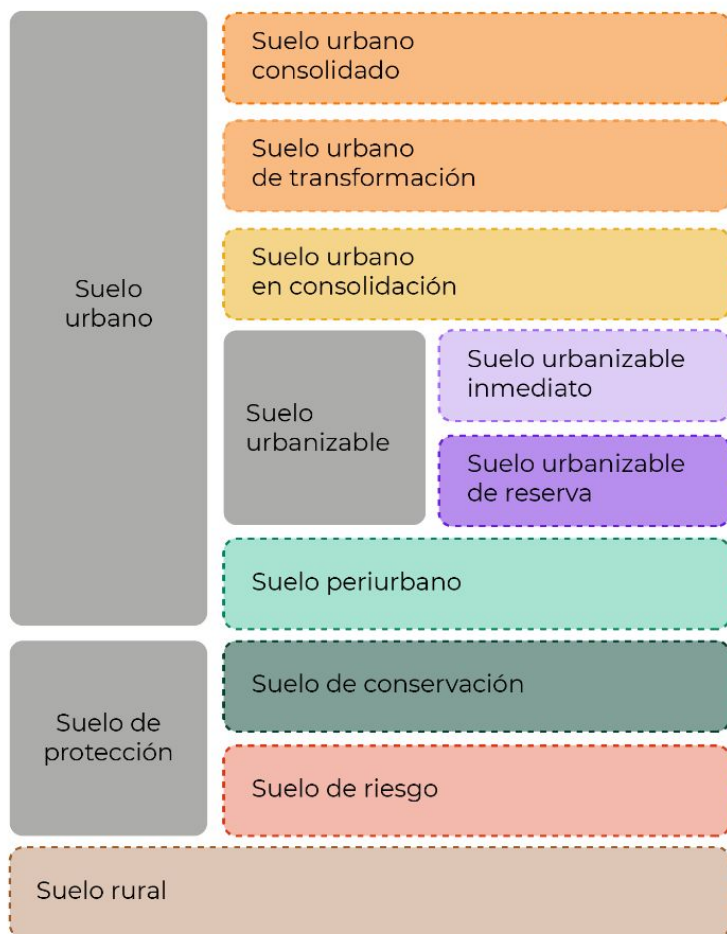


PLAN URBANO DISTRITAL

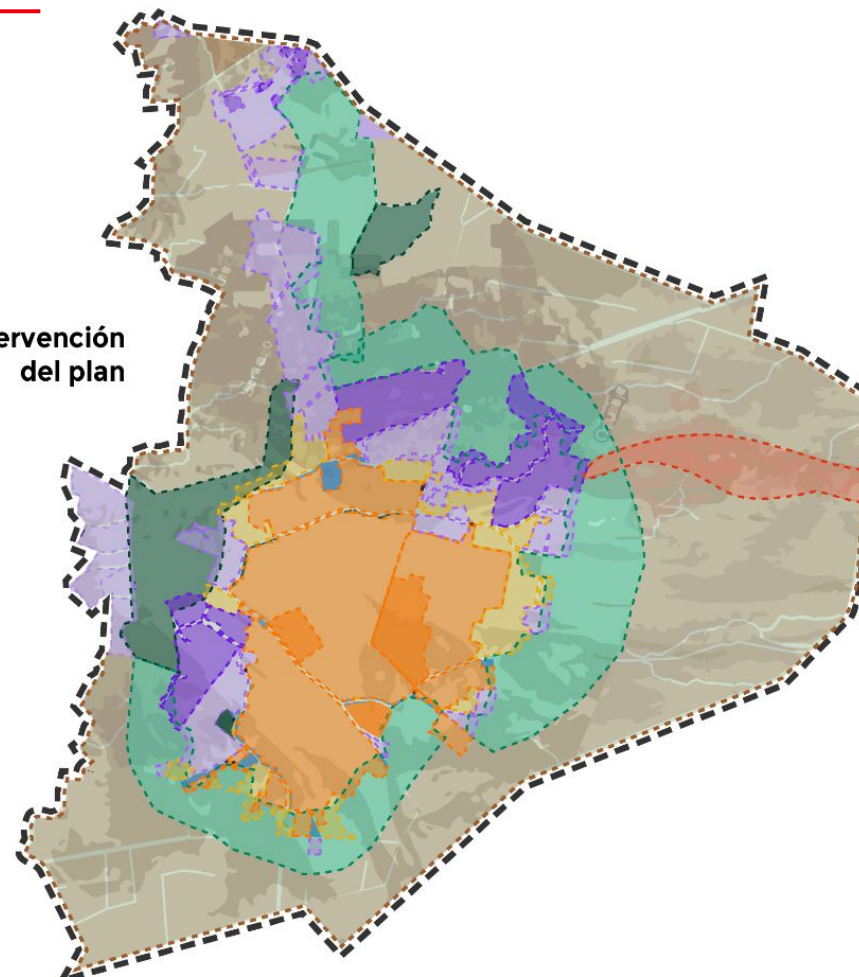
- ✓ Los niveles operacionales y los estándares de calidad.
- ✓ Las disposiciones relativas al ornato y mobiliario urbano.
- ✓ El Plan Distrital de Espacios Públicos de acuerdo a lo establecido en la Ley N°31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos.
- ✓ Las condiciones de diseño para 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.



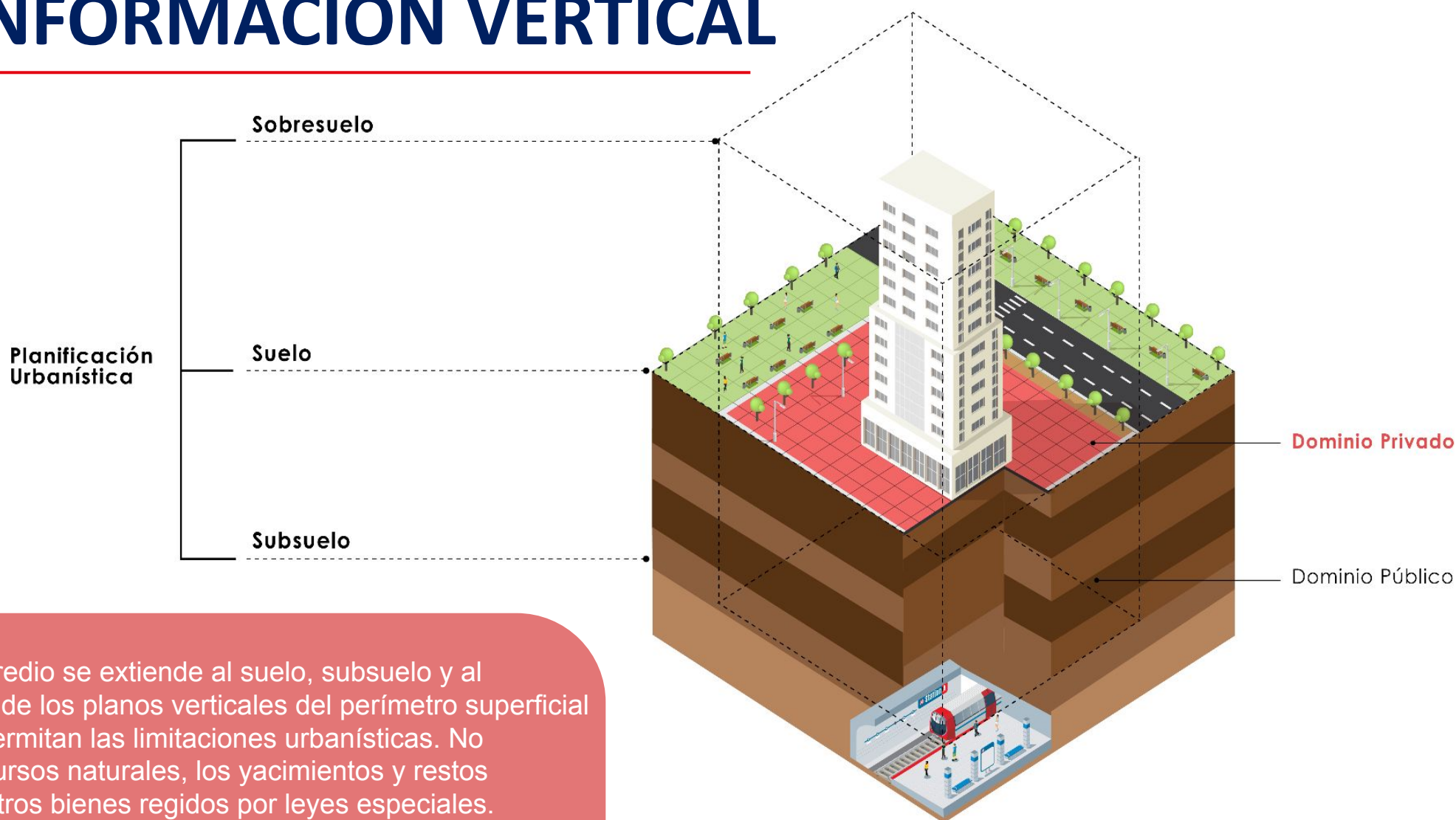
CONFORMACIÓN HORIZONTAL



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.



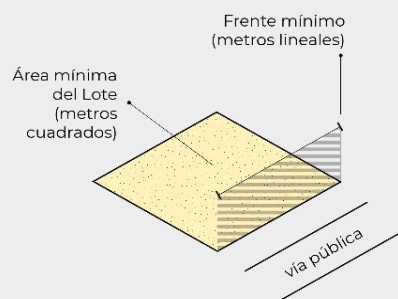
ZONIFICACIÓN

Parámetros mínimos urbanísticos

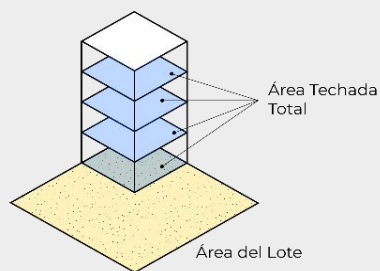
Consignados en el reglamento de Zonificación - Art. 121.4

*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:

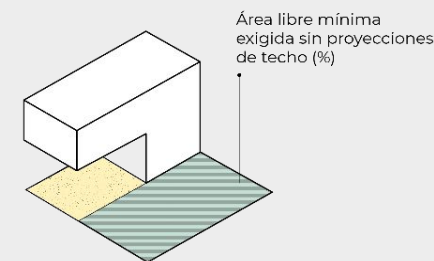


$$\text{Coeficiente de Edificabilidad} = \frac{\text{Área Techada Total}}{\text{Área del Lote}}$$

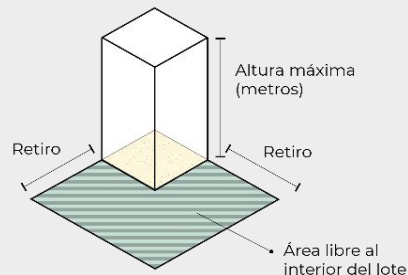
Ejemplo:

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

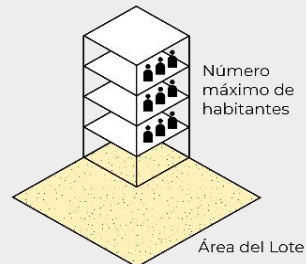
Porcentaje mínimo de área libre:



Retiros y altura máxima:



Densidad Neta Máxima:

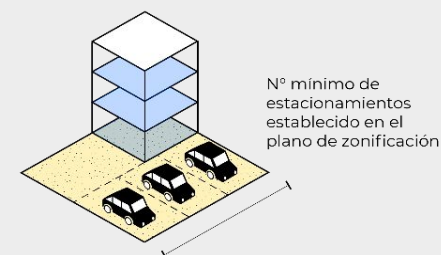


$$\text{Densidad Neta} = \frac{\text{Número máximo de habitantes}}{\text{Área del Lote}}$$

Ejemplo:

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

Nº mínimo de estacionamientos:





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



¡Muchas gracias!

Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

Agosto 2024