

A N E X O 1

PLAN MAESTRO DE DESARROLLO DE LA COSTA VERDE

2026 – 2040

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

Instituto Metropolitano de Planificación (IMP)
Autoridad del Proyecto Costa Verde (APCV)

Estructura del Reglamento

Disposiciones Generales	Arts. 1–4
Capítulo I · Componentes y estructura de la zonificación	Arts. 5–6
Capítulo II · Tipología de zonificación.....	Arts. 7–16
Capítulo III · Parámetros urbanísticos y edificatorios	Arts. 17–21
Capítulo IV · Régimen de incentivos y buenas prácticas edificatorias.....	Arts. 22–25
Capítulo V · Índice de usos permitidos	Arts. 26–28
Capítulo VI · Condicionantes ambientales, estudios técnicos de riesgo y patrimonio.....	Arts. 29–34
Capítulo VII · Disposiciones complementarias y transitorias	Arts. 35–38
Capítulo VIII · Régimen sancionador: obligaciones, infracciones y sanciones.....	Arts. 39–41

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°. Objeto

El presente Reglamento es el documento técnico normativo que establece los parámetros urbanísticos y edificatorios, y las condicionantes ambientales y de gestión del riesgo de desastres, para el uso y ocupación del suelo en la Zona de Reglamentación Especial de la Costa Verde.

Se enmarca en el Plan Maestro de Desarrollo de la Costa Verde (PMDCV) 2026-2040, previsto en el artículo 2 de la Ley N.° 26306 y en su Reglamento (D.S. N.° 01-95-MTC), instrumento que tiene la condición de Plan Específico conforme a los artículos 57 a 65 del D.S. N.° 012-2022-VIVIENDA (RATPUDUS) y a la Ordenanza N.° 1862-MML, y que se aprueba mediante ordenanza metropolitana. Es concordante con el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040 (PLANMET 2040), aprobado por la Ordenanza N.° 2499-MML y actualizado por la Ordenanza N.° 2785-MML, y con las normas urbanas vigentes. A su entrada en vigencia sustituye, en su ámbito, la zonificación y los parámetros del Plan Maestro de Desarrollo de la Costa Verde precedente y de sus modificatorias, conforme a lo que disponga la ordenanza aprobatoria.

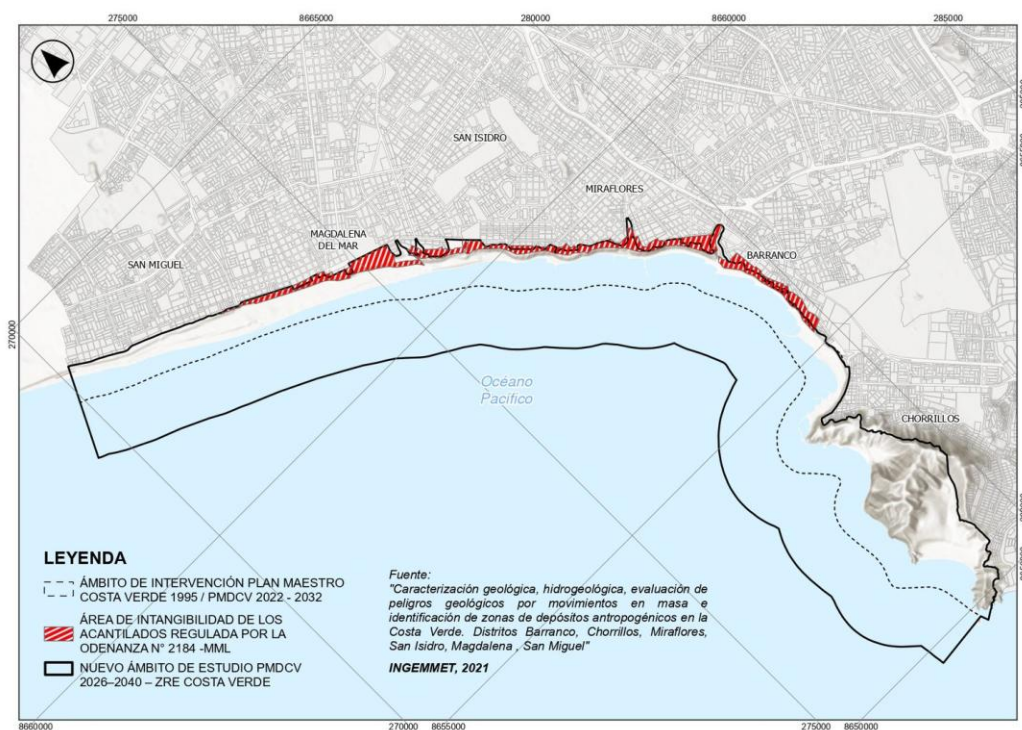
Artículo 2°. Ámbito de intervención

Este Reglamento es de cumplimiento obligatorio en el ámbito de intervención del PMDCV: el corredor ribereño de la Costa Verde en las jurisdicciones de San Miguel, Magdalena del Mar, San Isidro, Miraflores, Barranco y Chorrillos (artículo 1 de la Ley N.° 26306), que comprende los predios de la plataforma superior colindantes con el borde del acantilado, los acantilados y taludes, la plataforma inferior, las playas y el Morro Solar, conforme a la delimitación del Plano de Zonificación del PMDCV.

Las áreas acuáticas y la franja ribereña de cincuenta (50) metros bajo competencia de la Autoridad Marítima Nacional, así como las playas y la zona de dominio restringido, se rigen además por la Ley N.° 26856 y su Reglamento (D.S. N.° 050-2006-EF), y por el Decreto Legislativo N.° 1147 y su Reglamento (D.S. N.° 015-2014-DE). Las disposiciones de este Reglamento sobre dichos espacios son condiciones urbanísticas que no sustituyen los derechos, autorizaciones ni opiniones que corresponde otorgar a la Autoridad Marítima Nacional y a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), con las que se coordina conforme al artículo 21 del RATPUDUS.

Las municipalidades distritales emiten las autorizaciones, licencias y adjudicaciones de derechos en su jurisdicción, con sujeción a este Reglamento; dichas autorizaciones son ratificadas por la Autoridad del Proyecto Costa Verde (APCV), que se pronuncia sobre su conformidad con el Plan Maestro (artículo 3 de la

Ley N.º 26306). El Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) emite los informes técnicos aclaratorios sobre sus disposiciones y conduce su seguimiento y actualización, en coordinación con la APCV.



Ámbito de intervención del PMDCV 2026–2040

Artículo 3°. Principios

Este Reglamento se sustenta en los siguientes principios, sin perjuicio de otros principios generales del Derecho Urbanístico:

- **Protección del patrimonio paisajístico y natural:** reconoce el valor ecológico, escénico y recreativo del litoral como bien público que debe preservarse para las generaciones futuras.
- **Gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático:** prioriza reducir la vulnerabilidad ante tsunamis, sismo, erosión costera e inestabilidad de taludes, y exige estudios técnicos previos a toda intervención.
- **Acceso público universal:** garantiza el libre acceso a las playas, malecones y espacios de recreación pública del litoral.
- **Sostenibilidad ambiental:** promueve el uso racional del borde costero e incorpora infraestructura sanitaria y de tratamiento de efluentes en toda intervención permanente.
- **Desarrollo ordenado y compatible con la fragilidad geomorfológica:** condiciona la intensidad y el tipo de uso a la capacidad de soporte y estabilidad de cada zona.

Artículo 4°. Definición y alcance del régimen de tratamiento especial

El régimen de tratamiento especial es la condición jurídica y urbanística del suelo del ámbito de la Costa Verde, regulada según el PLANMET 2040 y el PMDCV. Se identifica mediante:

- La clasificación del suelo asignada por el PLANMET 2040 (suelo urbano y suelo de protección), que el presente Reglamento no modifica. El ámbito constituye una Zona de Reglamentación Especial (ZRE-CV), conforme al numeral 8 del párrafo 117.3 del artículo 117 del RATPUDUS, desarrollada por el PMDCV mediante las zonas y subzonas del Art. 6°: Zonas de Tratamiento (ZTR1, ZTR2), Zona Turística (ZT-2), Zona de Servicios (ZS), Zona de Usos Especiales (OU), Zona de Recreación Pública (ZRP),

Zona Paisajista (ZP) y zonas del Morro Solar. En el suelo de protección, las subzonas se asignan como parte de dicha ZRE (párrafo 118.3 del artículo 118 del RATPUDUS) y conforme al artículo 78 del Reglamento del PLANMET 2040.

- Los parámetros urbanísticos y edificatorios de cada zona y subzona.
- El índice de usos permitidos por tipo de zonificación.
- Las condicionantes ambientales y los estudios técnicos de riesgo exigibles antes de toda intervención.

CAPÍTULO I — COMPONENTES Y ESTRUCTURA DE LA ZONIFICACIÓN

Artículo 5°. Componentes de la zonificación

La zonificación de la Costa Verde se compone de:

- Plano de Zonificación:** instrumento gráfico georreferenciado que asigna la zona y subzona a cada sector del ámbito de intervención del PMDCV 2026-2040.
- Reglamento de Zonificación:** el presente documento; establece los parámetros urbanísticos y edificatorios y las condicionantes ambientales de cada tipo de zonificación.
- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas (IUAU):** establece las actividades económicas y recreativas permitidas en cada zona.

Artículo 6°. Estructura general de zonas

La zonificación del ámbito comprende las siguientes zonas y subzonas:

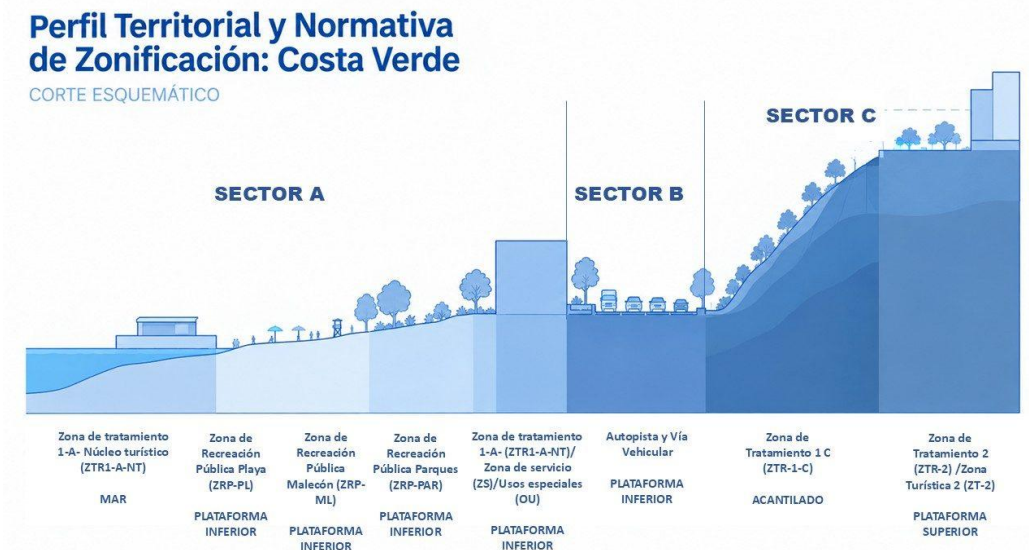
Zona	Subzona	Ubicación general
ZTR1	ZTR1-A (Tierra)	Plataforma inferior
ZTR1	ZTR1-A (Mar / Núcleo Turístico)	Espigón sobre el mar
ZTR1	ZTR1-C (Taludes y Laderas)	Acantilado
ZTR2	ZTR2	Plataforma superior
ZT-2	ZT-2	Plataforma superior
ZS	ZS (Zona de Servicios)	Plataforma inferior
OU	OU (Usos Especiales)	Plataforma inferior
ZRP	ZRP-PL (Playas)	Franja de playa
ZRP	ZRP-ML (Malecón)	Plataforma inferior
ZRP	ZRP-PAR (Parque / Eventos)	Plataforma inferior
ZRP	ZRP-C (Parques y Miradores)	Plataforma superior
ZP	ZP (Zona Paisajista)	Acantilado / laderas de cerros / macizo rocoso
ZRE*	ZRE-ZM (Zona de Reglamentación Especial – Zona Monumental)	Plataforma superior (macizo rocoso)
ZRE*	ZRE-SUF (Zona de Reglamentación Especial – Sector de Uso Frecuente)	Plataforma superior (cumbre de cerro)
ZRE*	ZRE-MA (Zona de Reglamentación Especial – Mitigación Ambiental)*	Laderas de cerros
ZDB*	ZDB-C (Zona de Densidad Baja Condicionada)	Laderas de cerro (sur y este)
ZDM*	ZDM-C (Zona de Densidad Media Condicionada)	Plataforma superior (ladera)
ZDA*	ZDA-C (Zona de Densidad Alta Condicionada)	Plataforma superior (ladera)
ZSPC*	ZSPC (Zona de Servicios Públicos Complementarios)	Plataformas inferior y superior

* Zonificación aplicada únicamente al Morro Solar, distrito de Chorrillos.

Resolución Directoral N.º 000016-2024-DGPC-VMPCIC/MC.

* Resolución Ministerial N.º 289-2023-MINAM, Anexo 2.

Régimen supletorio de zonas sin parámetros específicos. Las zonas consignadas en el Plano de Zonificación que no cuentan con parámetros específicos en el cuadro del Art. 18° se rigen por las reglas siguientes: a) la ZSPC y las zonas de equipamiento de educación (E1) y salud (H1), por los parámetros resultantes del proyecto respectivo, conforme al párrafo 121.6 del artículo 121 del RATPUDUS; b) la ZDB-C, la ZDM-C y la ZDA-C, por los parámetros de la zonificación residencial de densidad equivalente vigente en el distrito de Chorrillos; y c) las demás subzonas de recreación pública consignadas en el Plano, por las disposiciones generales del Art. 12°, con carácter no edificable. En todos los casos se aplican las condicionantes del Art. 29° y las restricciones por riesgo y, en el Morro Solar, la autorización del Ministerio de Cultura conforme a la Ley N.º 28296 y a la Resolución Directoral N.º 000016-2024-DGPC-VMPCIC/MC.



Perfil territorial y normativa de zonificación (corte esquemático)

CAPÍTULO II — TIPOLOGÍA DE ZONIFICACIÓN

Cada zona y subzona se define por su función, sus usos y sus parámetros urbanísticos y edificatorios, que resume el cuadro del Art. 18.

Artículo 7°. Zona de Tratamiento 1 (ZTR-1)

Zona de la plataforma inferior destinada a infraestructura turística, recreativa y de servicios complementarios. Se desarrolla según proyecto, condicionada a estudios técnicos y a la ratificación de la APCV. Su criterio morfológico es compatible con la fragilidad geomorfológica del litoral. Comprende las siguientes subzonas:

7.1 ZTR-1A (Tierra)

Subzona de la plataforma inferior, en una franja de hasta **150 m** a cada lado del eje de cada Polo Estructurante (isocronía de 5 minutos de acceso peatonal).

Usos: restaurantes, cafeterías, tiendas comerciales, centros culturales, juegos y canchas deportivas, bajo modalidad de concesión.

Parámetros (Art. 18)

- **Altura máxima:** $1.5 (a + r)$, donde a = ancho real de la vía y r = suma de retiros efectivos a ambos lados. Se aplica al frente principal sobre la vía. Con proporción 1:1 entre profundidad y frente, puede accederse a la altura adicional prevista en la nota (1) b) del cuadro del Art. 18°, con los límites allí establecidos.
- **Retiro:** 10 m hacia la vía y 5 m hacia el malecón.
- **Área libre mínima:** 50%. Con 70% o más se accede a la dotación de estacionamientos según el RNE.
- **Estacionamientos:** 1 por cada 100 m² comercializables. El 15% del área edificable total se destina, de forma exclusiva, a servicio técnico y/o estacionamiento público.
- **Retranqueo:** desde 12.00 m de altura, un retranqueo de 5.00 m frente a vía y/o malecón. La plataforma de refugio se ubica sobre la cota +12.00 m (Arts. 20.4 y 25).

Estudios técnicos previos obligatorios: ver Art. 29.



Esquema ZTR1-A (Tierra)

7.2 ZTR-1A-NT (Mar / Núcleo Turístico)

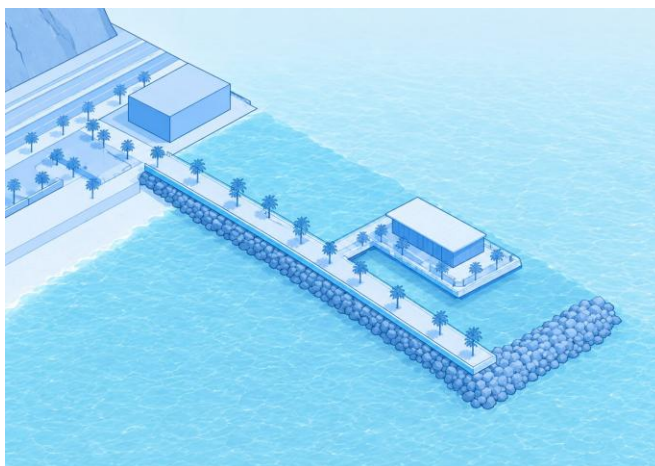
Subzona conformada por los espigones autorizados que se proyectan sobre el mar, sus anexos y los espacios de remate en ambos extremos del recorrido. **Se prohíbe edificar sobre la estructura del espigón y usarla para fines distintos al acceso público; la edificación solo se admite en los anexos y espacios de remate autorizados, conforme a los parámetros de este numeral.**

Se conforma por macrolotes de máximo **2,500 m²**.

Toda intervención sobre el área acuática requiere el derecho de uso de área acuática otorgado por la Autoridad Marítima Nacional (Decreto Legislativo N.º 1147 y su Reglamento, D.S. N.º 015-2014-DE) y, cuando corresponda, la opinión de la SBN. La zonificación asignada no confiere por sí misma derecho alguno sobre dicha área.

Parámetros (Art. 18)

- **Altura máxima:** 10 m.
- **Retiro:** 3 m frontal y lateral, desde el borde de la estructura.
- **Área libre mínima:** según diseño y exigencias del RNE.
- **Estacionamientos:** según RNE.
- **Retranqueo:** no aplica.



Esquema ZTR1-A (Mar / Núcleo Turístico)

Estudios técnicos previos obligatorios: ver Art. 29.

7.3 ZTR-1C (Taludes y Laderas)

Subzona que no debe de superar el nivel de la vereda de la plataforma superior del acantilado.

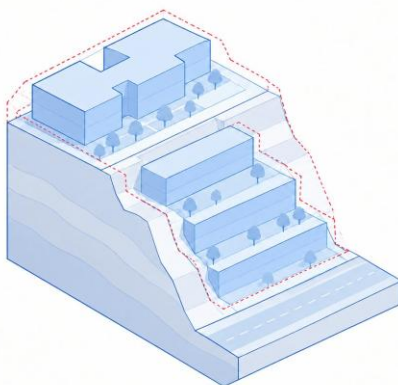
Usos permitidos: cultural, turístico, recreativo, deportivo, comercial al por menor, transporte de pasajeros por cable, funicular o ascensor, alojamiento y servicio de comidas, servicios administrativos y de apoyo, enseñanza, actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas, otras actividades de servicios, servicios higiénicos, miradores, terrazas públicas, áreas de evacuación ante tsunamis, áreas de recreación, senderos, ciclovías, obras de estabilización de taludes y forestación, conforme al cuadro del Art. 27°.

Se mantienen los usos existentes que cuenten con licencia o Declaratoria de Fábrica.

Parámetros (Art. 18)

- **Altura máxima:** no superar el nivel de la vereda de la plataforma superior.
- **Retiro:** según estudios específicos de riesgo y geotecnia.
- **Área libre mínima:** 60%.
- **Estacionamientos:** según RNE.
- **Retranqueo:** desde 12.00 m de altura, un retranqueo de 5.00 m hacia la vía. La plataforma de refugio se ubica sobre la cota +12.00 m (Arts. 20.4 y 25).
- **Servidumbre:** libre acceso público a la plataforma superior de la edificación, destinada a uso como espacio público.

Estudios técnicos previos obligatorios: ver Art. 29.



Esquema ZTR1-C (Taludes y Laderas)

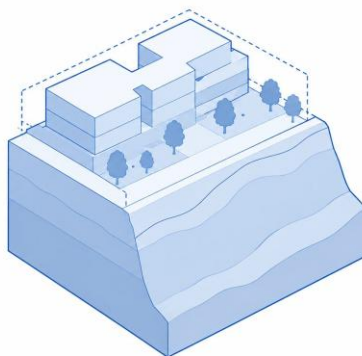
Artículo 8°. Zona de Tratamiento 2 (ZTR-2)

Zona de los predios del borde de la plataforma superior colindantes al acantilado. En todo lo no regulado por este Reglamento se rige por las normas de zonificación, usos y parámetros de la municipalidad distrital y por el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

Parámetros (Art. 18)

- **Altura, retiro, área libre y retranqueo:** según las normas de zonificación de la municipalidad distrital.
- **Retiro desde el borde del acantilado:** mínimo 6.00 m, por criterios de seguridad; se amplía según el estudio de cargas e infiltraciones próximas al borde.
- **Estacionamientos:** según RNE.

Estudios técnicos previos obligatorios: ver Art. 29.



Esquema Zona de Tratamiento 2 (ZTR2)

Artículo 8°-A. Zona Turística 2 (ZT-2)

Zona de la plataforma superior, aplicable exclusivamente al ámbito del Puericultorio Pérez Aranibar. Sus usos se detallan en el Art. 27.

Parámetros (Art. 18)

- **Altura máxima:** definida por la rasante que une transversalmente el límite superior del acantilado con la línea de máxima marea.
- **Retiro:** no aplica.
- **Área libre mínima:** 60%.
- **Estacionamientos:** según RNE.
- **Retranqueo:** no aplica.

Se suspenden nuevas licencias hasta contar con estudio hidrológico y geotécnico aprobado (Art. 38°).

Estudios técnicos previos obligatorios: ver Art. 29.

Artículo 9°. Zona de Servicios (ZS)

Zona destinada a infraestructura de apoyo y servicios complementarios a las actividades recreativas y turísticas de la Costa Verde. Admite:

- Baterías de servicios higiénicos, con distancia máxima de **200 m** entre baterías (RNE, Norma IS.010 Instalaciones Sanitarias);
- Acopio de residuos sólidos;
- Estación de teleférico y helipuerto;
- Estacionamientos y cicloparqueaderos; y

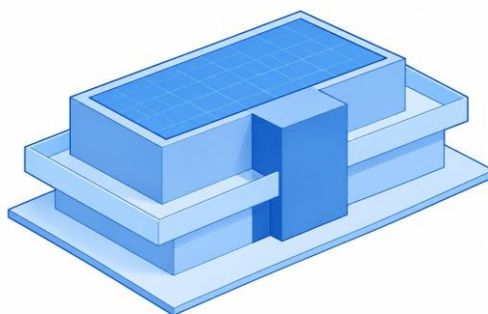
- Equipamiento de seguridad, salud, salvataje y municipal.

Toda instalación vinculada a evacuación (escaleras, teleférico) requiere verificación estructural y geotécnica previa, independiente del resto de la infraestructura de servicios.

Parámetros (Art. 18)

- **Altura máxima:** 4 m.
- **Retiro:** 3 m hacia la vía y el malecón.
- **Área libre mínima:** según los requerimientos de la actividad (RNE).
- **Estacionamientos y retranqueo:** no aplican.

Estudios técnicos previos obligatorios: ver Art. 29.



Esquema Zona de Servicios (ZS)

Artículo 9°-A. Zona de Servicios Públicos Complementarios (ZSPC)

Coincide en parte con áreas clasificadas como Suelo Urbanizable en el PLANMET actualizado. Incluye los equipamientos y servicios necesarios para la operación urbana y la gestión del entorno del Morro Solar. Sus parámetros urbanísticos y edificatorios son los resultantes del proyecto respectivo (párrafo 121.6 del artículo 121 del RATPUDUS), con sujeción a las condicionantes del Art. 29° y a la autorización del Ministerio de Cultura.

Artículo 10°. Zona de Usos Especiales (OU)

Áreas destinadas a usos urbanos de carácter especial: equipamientos institucionales, administrativos, culturales, recreativos, deportivos, educativos, de servicios públicos y otros compatibles con la función urbana del sector.

Parámetros (Art. 18)

- **Altura máxima:** según proyecto, hasta 10.00 m.
- **Retiro:** según proyecto; mínimo 10.00 m hacia la vía y 5.00 m hacia el malecón.
- **Área libre mínima:** 50%.
- **Estacionamientos:** 1 por cada 100 m² comercializables (nota 4 del Art. 18°).
- **Retranqueo:** no aplica.

Tratándose de equipamientos públicos cuyos requerimientos funcionales lo exijan, los parámetros se determinan según el proyecto respectivo (párrafo 121.6 del artículo 121 del RATPUDUS), sin exceder la altura máxima ni reducir el área libre y los retiros señalados, previa evaluación de la autoridad competente y conforme a las condiciones de seguridad, accesibilidad, integración urbana y gestión del riesgo.

Estudios técnicos previos obligatorios: ver Art. 29.

Artículo 11°. Predios colindantes con las zonas monumentales de Barranco y Chorrillos

Los parámetros de los artículos 7° a 10° no son aplicables a los predios colindantes con las zonas monumentales de los distritos de Barranco y Chorrillos, los que se rigen por la normativa de patrimonio cultural

en materia de volumetría, altura y demás condiciones, y en ningún caso superan la altura del talud (plataforma superior).

Artículo 12°. Zona de Recreación Pública (ZRP)

Zona de uso público, recreativo y de esparcimiento del litoral, ubicada en las plataformas inferior y superior. Comprende las siguientes subzonas:

Las subzonas de la ZRP son espacios públicos de dominio público, inalienables, inembargables e imprescriptibles (artículos 3 y 4 de la Ley N.° 31199). La participación de la inversión privada para servicios accesorios o complementarios se otorga mediante concurso público, no puede exceder el quince por ciento (15%) del área total de cada espacio público, se ubica de forma desconcentrada y no puede limitar el uso, el disfrute visual ni el libre tránsito (artículo 12 de la Ley N.° 31199 y artículo 28 de su Reglamento, D.S. N.° 001-2023-VIVIENDA).

12.1 ZRP-PL (Playas)

Franja de playa de arena o canto rodado, de **50 m** medidos desde la línea de alta marea (LAM). Es bien de uso público, inalienable e imprescriptible (Ley N.° 26856), y no edificable con carácter permanente; solo admite infraestructura de protección contra el socavamiento y enrocado, y las instalaciones desmontables de servicio público previstas en el Art. 27° (servicios higiénicos, duchas, vestuarios y salvataje), sin afectar el libre acceso y uso público de la playa. Toda intervención en esta franja requiere la autorización de la Autoridad Marítima Nacional (Decreto Legislativo N.° 1147).

Se prohíbe el ingreso y estacionamiento de vehículos sobre la arena o piedra. Toda recuperación de playas o arrecifes artificiales requiere un estudio de transporte de sedimentos que garantice no agravar la erosión costera.

Estudios técnicos previos obligatorios: ver Art. 29.

12.2 ZRP-ML (Malecón)

Franja no edificable de ancho mínimo **8.00 m** y máximo **20.00 m** (en el ámbito de los Polos Estructurantes, el ancho mínimo es de 15.00 m, conforme al numeral 20.3 del Art. 20°), destinada prioritariamente a la circulación peatonal y ciclista, al mobiliario urbano, al tratamiento paisajista y a áreas de recreación activa y pasiva. Los estacionamientos solo se admiten fuera del ancho libre exigido para la ruta de evacuación. Su ancho definitivo dentro de ese rango depende de su funcionalidad como ruta de evacuación, validada por el estudio de tsunami.

El trazo del ZRP-ML es dinámico: se modifica y se mantiene siempre en el borde marítimo vigente, conforme se gane tierra al mar de forma autorizada y certificada mediante espigones o enrocados. Se deja **50.00 m** de área intangible hacia el mar, medidos desde el límite de playa vigente y no desde un límite histórico.

El malecón no queda fijo en su ubicación original: su trazo se traslada al nuevo borde marítimo y la tierra ganada se incorpora como extensión del espacio público. La tierra ganada al mar es de dominio público del Estado; su incorporación requiere el saneamiento a cargo de la SBN y los derechos que otorgue la Autoridad Marítima Nacional, y no genera por sí misma la asignación de zonificación edificable, la que solo procede mediante la actualización del PMDCV.

Estudios técnicos previos obligatorios: ver Art. 29.

12.3 ZRP-PAR (Parque / Eventos temporales)

Descripción y carácter de la zona

La Zona de Recreación Pública – Parques (ZRP-PAR) comprende las áreas destinadas predominantemente a la recreación pública, el esparcimiento, la contemplación del paisaje, la integración social y el desarrollo de actividades culturales, deportivas, recreativas y de encuentro ciudadano al aire libre. Está conformada por espacios de uso público irrestricto, tales como parques, plazas, plazuelas, paseos, malecones, jardines, áreas verdes, bosques, miradores y espacios abiertos de características similares, que contribuyen a la calidad ambiental, paisajística y urbana de la Costa Verde.

Su acondicionamiento y gestión deben priorizar la accesibilidad universal, la continuidad de los recorridos peatonales, la integración con el sistema de espacios públicos y la preservación de los valores naturales y paisajísticos del litoral, garantizando el libre tránsito y el disfrute colectivo del espacio público.

Usos y actividades permitidas

Se permiten las actividades de recreación pasiva y activa, contemplación del paisaje, descanso, paseo, encuentro ciudadano, actividades culturales, deportivas y de educación ambiental, así como espectáculos al aire libre, ferias, eventos públicos y eventos nocturnos compatibles con el carácter recreativo de la zona, siempre que se garantice la seguridad de los usuarios, el control de aforo, la protección del entorno y la continuidad del uso público.

Se admiten los servicios complementarios indispensables para el funcionamiento, mantenimiento, seguridad y aprovechamiento recreativo del parque, tales como servicios higiénicos, duchas, vestuarios, camerinos, locales de seguridad, salvataje y primeros auxilios, puntos de acopio temporal de residuos sólidos y otras instalaciones de naturaleza similar, siempre que su localización, escala y diseño sean compatibles con el espacio público y no desnaturalicen su función principal.

Asimismo, se permiten instalaciones recreativas y equipamientos temporales, incluidas estructuras ligeras o desmontables destinadas a eventos, ferias, actividades culturales y recreativas, juegos inflables y otras actividades de naturaleza similar. Estas instalaciones podrán emplear sistemas prefabricados, materiales de ingeniería y tecnologías que faciliten su montaje, operación, desmontaje y retiro, minimizando las intervenciones permanentes sobre el terreno.

Cuando las condiciones técnicas del emplazamiento lo permitan, podrán utilizarse sistemas de apoyo mediante dados de concreto superpuestos, pilotes u otras soluciones técnicamente sustentadas, previa evaluación de su viabilidad estructural, geotécnica, ambiental y de seguridad, así como la obtención de las autorizaciones que correspondan.

De manera condicionada, podrán admitirse locales de eventos, instalaciones para espectáculos y otras infraestructuras de apoyo a actividades recreativas y culturales, siempre que su implantación no implique la privatización del espacio público, la ocupación permanente incompatible con la zonificación, la interrupción de la continuidad peatonal ni la afectación de las áreas verdes, el paisaje o los ecosistemas del litoral. Estas infraestructuras y los demás servicios accesorios o complementarios a cargo de la inversión privada no pueden exceder, en conjunto, el quince por ciento (15%) del área total del parque (Art. 12°).

Las estaciones de teleférico y los helipuertos solo podrán admitirse cuando estén expresamente contemplados o resulten compatibles con la planificación del ámbito, cuenten con sustento técnico y cumplan las disposiciones sectoriales y las autorizaciones correspondientes, sin que su inclusión como uso posible implique una autorización automática para su ejecución.

Condiciones de ocupación, diseño y funcionamiento

Las intervenciones deberán mantener usos compatibles con áreas libres, verdes y permeables, según las características y los objetivos de cada espacio, favoreciendo la incorporación de vegetación apropiada, mobiliario urbano, iluminación, señalización, elementos de sombra y equipamientos de uso público. Las edificaciones e instalaciones complementarias deberán limitarse a las estrictamente necesarias para el funcionamiento de la zona y adecuarse a su escala, configuración paisajística y condiciones ambientales.

Los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como las condiciones específicas de implantación, altura, ocupación, retiros y demás características técnicas, serán determinados de acuerdo con el proyecto correspondiente y la normativa aplicable, sin perjuicio de las restricciones establecidas para las áreas expuestas a peligros, las zonas de protección y los espacios sujetos a regímenes especiales.

Las actividades que generen concentración de personas deberán contar con condiciones adecuadas de accesibilidad, evacuación, seguridad, capacidad operativa, servicios higiénicos, manejo de residuos y control de impactos. Su autorización deberá considerar, según corresponda, los riesgos asociados a tsunamis, oleajes, erosión, inestabilidad del terreno y otros peligros identificados en los estudios técnicos del ámbito.

Condiciones ambientales y reversibilidad de las intervenciones

Las instalaciones temporales deberán contar con un plazo definido de permanencia y prever su desmontaje, retiro y restitución del área intervenida al término de la actividad o de la autorización otorgada. Su ejecución y funcionamiento deberán evitar la contaminación del suelo y del mar, la afectación de la vegetación, la alteración de los procesos litorales y la generación de residuos o pasivos ambientales.

Las soluciones de cimentación, anclaje y soporte deberán ser compatibles con las condiciones del terreno y del borde costero. No se permitirán intervenciones que comprometan la estabilidad de las plataformas, los

acantilados u otras estructuras naturales o artificiales, ni aquellas que obstaculicen el acceso público, la evacuación ante emergencias o el mantenimiento de las infraestructuras existentes.

Toda intervención deberá cumplir con la normativa ambiental, de gestión del riesgo de desastres, accesibilidad universal, seguridad, construcción y demás disposiciones sectoriales aplicables, así como obtener las autorizaciones que correspondan según la naturaleza y localización del proyecto.

Criterio de compatibilidad de usos

En la Zona de Recreación Pública-parques (ZRP-PAR), el uso recreativo y el carácter público del espacio constituyen la función predominante. Los servicios, equipamientos, eventos e instalaciones complementarias solo serán admisibles en la medida en que contribuyan a dicha función, mantengan el acceso público irrestricto y resulten compatibles con la protección paisajística, ambiental y funcional de la Costa Verde.

Estudios técnicos previos obligatorios: ver Art. 29.

12.4 ZRP-C (Parques y Miradores – Plataforma superior)

Subzona de la plataforma superior, no edificable, destinada a parques urbanos y miradores del acantilado, con estructuras de servicio (servicios higiénicos o seguridad). Los miradores y accesos peatonales deben ubicarse fuera de la proyección del mecanismo de falla identificado en el estudio geotécnico del acantilado.

Estudios técnicos previos obligatorios: ver Art. 29.

Artículo 13°. Zona Paisajista (ZP)

Zona conformada por acantilados, taludes, laderas de cerros y áreas de acuíferos naturales de valor ecológico y paisajístico, sujeta a protección estricta. **Es estrictamente no edificable.** Admite únicamente:

- miradores y accesos peatonales;
- obras de estabilización de taludes y acciones de protección de la biodiversidad; e
- infraestructura de accesibilidad, seguridad y servicios, según los estudios técnicos y el RNE.

Las obras de estabilización (mallas, barreras dinámicas, shotcrete, drenaje geotécnico, revegetación o desquince) son requisito previo obligatorio para habilitar cualquier acceso vehicular o peatonal.

Estos criterios no se aplican a las áreas colindantes a la zona monumental de Barranco y Chorrillos, que deben cumplir aspectos de volumetría —como no superar la altura del talud (plataforma superior)— y los demás previstos en la normativa vigente.

Estudios técnicos previos obligatorios: ver Art. 29.

Artículo 14°. Zona de Reglamentación Especial – Zona Monumental (ZRE-ZM)

Corresponde a sectores o barrios cuya fisonomía debe conservarse por alguna de estas razones:

- a) poseer valor histórico de conjunto;
- b) poseer valor documental histórico y/o artístico; o
- c) contener un número apreciable de monumentos o ambientes urbano monumentales.

Se ubica en suelo urbano (centros históricos, ambientes urbano monumentales o similares) y en suelo de protección (sitios arqueológicos).

El Ministerio de Cultura determinó que el Morro Solar de Chorrillos, reconocido como «Sitio Histórico de Batalla», incluye en su delimitación el polígono del Complejo Arqueológico Monumental Armatambo Morro Solar (Parcela A, Sectores 1 y 2), compatible con el Sector de Uso Restringido (SUR), conforme a la Resolución Directoral N.º 000016-2024-DGPC-VMPCIC/MC.

Estudios técnicos previos obligatorios: ver Art. 29.

Artículo 15°. Zona de Reglamentación Especial – Sector de Uso Frecuente (ZRE-SUF)

Corresponde a la zona ocupada actualmente por las antenas y al circuito de caminos de acceso (senderos de paso). Es compatible con el Sector de Uso Frecuente (SUF), conforme a la Resolución Directoral N.° 000016-2024-DGPC-VMPCIC/MC.

Estudios técnicos previos obligatorios: ver Art. 29.

Artículo 16°. Zona de Reglamentación Especial – Mitigación Ambiental (ZRE-MA)

Se asigna a áreas degradadas por residuos sólidos no municipales, colindantes o adyacentes a zonas de vivienda. Por su degradación, **se prohíbe estrictamente el uso residencial y comercial**.

Su uso requiere un Plan de Recuperación de las Áreas Degradadas por Residuos Sólidos de la Construcción y Demolición (Resolución Ministerial N.° 289-2023-MINAM, Anexo 2). Una vez recuperadas, pueden destinarse a áreas paisajísticas, parques públicos, zonas forestales u otros usos que la autoridad competente defina con base en las evaluaciones ambientales correspondientes.

Estudios técnicos previos obligatorios: ver Art. 29.

CAPÍTULO III — PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Artículo 17°. Definición y alcance

Los parámetros urbanísticos y edificatorios son las normas técnicas que regulan la ubicación, extensión, altura, área libre, retiros y estacionamientos exigibles en cada zona y subzona del ámbito. Se aplican sin perjuicio del RNE y de los estudios técnicos complementarios del Capítulo VI.

Artículo 18°. Cuadro de parámetros urbanísticos y edificatorios

ZONIFICACIÓN	UBICACIÓN	ALTURA DE EDIFICACIÓN (M) (1)	RETIRO (M)	% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	N.° DE ESTACIONAMIENTOS	RETRANQUEO
Zona de Tratamiento 2 (ZTR-2) (6)	Plataforma superior	Según normas locales de zonificación distrital	6.00 m desde el borde del acantilado (2); demás retiros según normas de la municipalidad	Según normas locales de zonificación distrital	Según RNE	Según normas locales de zonificación distrital
Zona Turística 2 (ZT-2) (6)(7)	Plataforma superior	Definida por la rasante que une transversalmente el límite superior del acantilado con la línea de máxima marea	No aplica	60%	Según RNE	No aplica
Zona de Tratamiento 1C (ZTR-1C) (6)(8)	Acantilado	No superar el nivel de la vereda de la plataforma superior	Sujeto a estudios específicos de riesgo y geotecnia	60%	Según RNE	A partir de 12.00 m de altura, retranqueo de 5.00 m hacia la vía (5)
Zona de Tratamiento 1A (ZTR-1A) (6)	Plataforma inferior	1.5 (a + r)	10 m hacia la vía 5 m hacia el malecón	50% (3)	1 por cada 100 m² comercializables (4)	A partir de 12.00 m de altura, retranqueo de 5.00m frente a vía y/o malecón (5)

ZONIFICACIÓN	UBICACIÓN	ALTURA DE EDIFICACIÓN (M) (1)	RETIRO (M)	% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	N.º DE ESTACIONAMIENTOS	RETRANQUEO
Otros usos / Usos Especiales (OU)	Plataforma inferior	10	10 m hacia la vía 5 m hacia el malecón	50%	1 por cada 100 m ² comercializables (4)	No aplica
Zona de Servicios (ZS) (6)	Plataforma inferior	4	3 m hacia la vía y el malecón	Según requerimiento de la actividad (RNE)	No aplica	No aplica
ZTR-1A Núcleo Turístico (ZTR-1A-NT) (9)	Plataforma inferior – mar	10	3 m frontal y lateral desde el borde de la estructura	Según diseño y exigencias del RNE	Según RNE	No aplica

Notas

(1)	a) Fórmula: $a = \text{ancho real de vía}$, $r = \text{suma de retiros efectivos a ambos lados de la vía}$.
	b) Edificaciones que guarden una proporción geométrica de 1:1 entre profundidad y frente podrán acceder a una altura de edificación adicional definida por los estudios especializados. La altura adicional se sustenta en estudios de riesgo, geotecnia y paisaje (visuales desde la plataforma superior), se aprueba en el procedimiento de licencia con la ratificación de la APCV y en ningún caso supera las superficies limitadoras de obstáculos (Arts. 31° a 33°).
	c) La altura en metros lineales definida por la fórmula aplica al frente principal de la edificación sobre la vía.
(2)	Ampliable según estudios específicos de riesgo y geotecnia.
(3)	Los proyectos que mantengan un área libre mayor o igual a 70% podrán acceder a la dotación de estacionamientos según RNE.
(4)	a) Los proyectos que incorporen una plataforma de refugio podrán acceder a una dotación de estacionamientos de hasta un (1) estacionamiento por cada 100 m ² de área comercializable. La incorporación de ECAP podrá otorgar una dotación adicional de estacionamientos.
	b) Es obligatorio destinar el 15% del área edificable total del proyecto, de manera exclusiva, a zonas de servicio técnico y/o estacionamiento público.
	c) Los proyectos podrán considerar la cesión de estacionamientos destinados al uso público, conforme a los mecanismos, condiciones y procedimientos establecidos por la autoridad competente.
(5)	a) La plataforma de refugio, ubicada por encima de la cota +12,00 m deberá diseñarse considerando los estudios de evacuación y seguridad correspondientes.
	b) Los cálculos de recorrido deberán considerar un tiempo máximo de evacuación de 15 minutos. Las rutas de evacuación deberán permitir que las personas ubicadas hasta 554,40 m (Art. 25°) puedan acceder a la plataforma de refugio del polo estructurante.
(6)	Toda intervención en el ámbito de la Costa Verde está condicionada a la elaboración y aprobación previa de los estudios técnicos señalados en el Art. 29 Condicionantes Específicas y Estudios Técnicos Exigibles, del Reglamento de Zonificación.
(7)	Aplicable exclusivamente al ámbito del Puericultorio Pérez Aranibar.
(8)	En ZTR1-C se establece la servidumbre de libre acceso público a la plataforma superior de la edificación, destinada a su uso como espacio público.
(9)	Conformado por Macrolotes de máximo 2500m ² . Ver art. 7.2 del Reglamento de Zonificación.

Artículo 19°. Articulación con la zonificación distrital, las ATN y el condicionamiento por riesgo de desastres

19.1 Continuidad normativa y condicionamiento geodinámico. Se reconoce la vigencia de la zonificación de usos del suelo, las Áreas de Condición Especial (ACE) y los parámetros urbanísticos de los planos del Reajuste Integral de Zonificación (RIZ) aprobados por la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML) para las Áreas de Tratamiento Normativo (ATN I, II, III y IV) de los seis (06) distritos ribereños.

El mantenimiento de usos y parámetros edificatorios en las parcelas de la Zona de Reglamentación Especial (ZRE) de la Costa Verde queda subordinado a los estudios técnicos del Estudios Técnicos Exigibles). La seguridad física de la población y de la infraestructura prevalece sobre la intensidad del uso edificatorio. Art. 29 (Condicionantes Específicas y

19.2 Matriz de ordenanzas metropolitanas vigentes por distrito. Los parámetros urbanísticos, la altura de edificación y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas (IUUAU) de cada distrito del litoral se rigen por la siguiente estructura legal: La matriz es referencial: prevalece el texto vigente de cada ordenanza y de sus modificatorias, y su aplicación se sujeta al régimen de intangibilidad de las Ordenanzas N.° 1414-MML y 2184-MML (Art. 38°).

Distrito	ATN	Ordenanza marco de zonificación	Índice de Usos (IUUAU) / dispositivos complementarios	Disposiciones especiales / planos de altura
San Miguel	ATN II	Ord. N.° 1098-MML	Ord. N.° 1015-MML / Ord. N.° 1076-MML	Plano de Alturas de Edificación actualizado.
Magdalena del Mar	ATN II / ATN III	Ord. N.° 1017-MML / Ord. N.° 950-MML	Ord. N.° 1015-MML / Ord. N.° 1076-MML / Ord. N.° 1173-MML	Reconocimiento de Áreas de Condición Especial (Puericultorio, Marbella, Chamochumbi).
San Isidro	ATN III	Ord. N.° 950-MML	Ord. N.° 1076-MML / Ord. N.° 1328-MML	Plano de Altura de Edificación (actualizado / Ord. N.° 2792-MML).
Miraflores	ATN III	Ord. N.° 920-MML	Ord. N.° 1012-MML	Plano de Altura de Edificación (actualizado / Ord. N.° 2792-MML).
Barranco	ATN II	Ord. N.° 1076-MML	Ord. N.° 1015-MML	Rectificación de ZS a ZT1 por mandato judicial (Sentencia de Casación N.° 9621-2014-Lima).
Chorrillos	ATN I / ATN II / ATN IV	Ord. N.° 1076-MML / Ord. N.° 1044-MML (ZRE Pantanos de Villa)	Ord. N.° 933-MML / Ord. N.° 1430-MML / Ord. N.° 2264-MML (PROHVILLA)	Rectificación ZT-2 (Ord. N.° 2323-MML en Choquehuanca) y protección especial del Morro Solar.
Marco transversal metropolitano	Ámbito general MML	Ord. N.° 2792-MML (publicada el 17-12-2025)	Ord. N.° 1015-MML, N.° 1076-MML y N.° 933-MML	Actualización integral de la estructura vial y de los planos de zonificación de Lima Metropolitana.

Artículo 20°. Condiciones y obligaciones de los Polos Estructurantes

El desarrollo, habilitación y funcionamiento de los proyectos en las áreas de intervención de los **Polos Estructurantes** está condicionado al cumplimiento de las obligaciones de infraestructura, espacio público, movilidad y gestión del riesgo de este Reglamento.

La evaluación, coordinación y tramitación de los proyectos se realizará a través de la **Ventanilla Única de la Costa Verde**, como mecanismo de articulación interinstitucional para facilitar la gestión de los procedimientos, la revisión de los requisitos aplicables y la coordinación con las entidades competentes, de acuerdo con sus respectivas atribuciones y la normativa vigente. Su implementación no sustituye las competencias, evaluaciones, opiniones, autorizaciones ni permisos que correspondan a cada entidad.

Las obligaciones establecidas en el presente artículo constituyen condiciones previas y/o concurrentes para la ejecución de los proyectos y el ejercicio de los derechos derivados de la concesión, según corresponda. Estas se precisan en los contratos de concesión, convenios, instrumentos de inversión u otros mecanismos de gestión, conforme a la legislación aplicable.

Los proyectos de un Polo Estructurante deben cumplir, según corresponda, las siguientes condicionantes:

20.1. Ejecución y financiamiento del espigón

La habilitación de proyectos vinculados a un espigón, obra de protección costera o infraestructura de ganancia de terreno al mar requiere que el concesionario participe en su financiamiento y/o ejecución.

La autoridad competente determina el monto, modalidad y oportunidad de la inversión según la superficie concesionada, el beneficio asociado y los criterios técnicos y económicos aplicables; estos se precisan en el contrato de concesión o instrumento de gestión.

La ejecución del espigón y sus obras complementarias está sujeta a los estudios técnicos y a las autorizaciones, opiniones y aprobaciones sectoriales que correspondan, incluidas las competencias de la Autoridad Marítima Nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas (DICAPI).

20.2. Aporte para estacionamientos municipales

En los macrolotes de las subzonas señaladas en el cuadro de este artículo y en la ZS, **no menos del 15%** del área edificable del macrolote se destina a zona de servicio o estacionamiento, sin perjuicio de las demás exigencias de estacionamiento del Art. 18° y del RNE.

Los estacionamientos municipales pueden integrarse al área libre del proyecto si no afectan la funcionalidad del espacio público, la accesibilidad universal, el tratamiento paisajístico, el drenaje ni otras condiciones técnicas aplicables.

Esta obligación no sustituye ni reduce la dotación de estacionamientos exigida por el RNE.

20.3. Ejecución y continuidad del Malecón Costero

Todo proyecto en un Polo Estructurante garantiza la ejecución y continuidad del Malecón Costero como espacio público de acceso y circulación peatonal.

- **Ancho mínimo:** 15.00 m. El trazado se define según el alineamiento técnico aprobado por la autoridad competente, considerando las condiciones físicas y geomorfológicas del borde costero.
- **Trazado dinámico:** se adecúa al nuevo borde marítimo cuando se amplíe el terreno de forma autorizada mediante obras de protección o ganancia de terreno al mar, sin interrumpir el acceso público a la playa.
- **Ejecución:** el concesionario construye, en su ámbito y conforme al instrumento de concesión, el tramo que le corresponda, con los componentes de accesibilidad, urbanización y acondicionamiento del proyecto aprobado.
- **Condición pública:** el Malecón Costero mantiene siempre su condición de espacio público de uso y acceso universal.

20.4. Plataforma de evacuación vertical y ruta de evacuación ante tsunamis

Los proyectos en Polos Estructurantes que, según el estudio específico de rutas y capacidad de evacuación ante tsunami, requieran evacuación vertical incorporan una **Plataforma de Evacuación Vertical (PEV)**, conforme a los Lineamientos para el diseño de edificaciones para evacuación vertical frente a tsunamis (Resolución Ministerial N.° 219-2021-VIVIENDA, sus modificatorias o norma que la sustituya).

El estudio técnico y la instancia competente determinan y validan la ubicación, cota de seguridad, capacidad, accesibilidad y condiciones de funcionamiento de la PEV.

La PEV puede integrarse a terrazas, azoteas, miradores o espacios multipropósito de uso cotidiano, siempre que el área efectiva de refugio y las rutas de evacuación permanezcan accesibles y libres de obstáculos permanentes. Se permite mobiliario desmontable o desplazable que no reduzca la capacidad de refugio ni impida su uso en una emergencia.

La capacidad de refugio considera a los ocupantes de la edificación y a la población externa que determine el estudio específico, según el área de cobertura y las condiciones de evacuación del Polo Estructurante.

20.5. Condición de integralidad

Las condicionantes de este artículo se cumplen de forma integral, sin perjuicio de los parámetros urbanísticos y edificatorios, estudios técnicos, autorizaciones sectoriales y demás disposiciones aplicables.

La autoridad competente determina las condiciones, etapas y mecanismos de cumplimiento y supervisión, según el proyecto aprobado y el instrumento de concesión o gestión.

Cuadro de buenas prácticas edificatorias obligatorias – Polo Estructurante

Obligación	ZTR1-A (Tierra)	ZTR1-A (Mar)	ZTR1-C
1. Ejecución y financiamiento del espigón	X	X	X
2. Aporte para estacionamientos municipales	X	X	X
3. Ejecución y continuidad del Malecón Costero	X	–	X
4. Plataforma de evacuación vertical y ruta de evacuación ante tsunamis	X	X	X
5. Construir 1 plataforma de EEVT más un módulo de servicios (servicios higiénicos y servicios municipales) por polo estructurante, según indicación del distrito, de uso público en el primer nivel	X	–	

X = aplica; – = no aplica.

Artículo 21°. Estacionamientos fuera del lote

En la ZTR1-A (Tierra) y la ZTR1-C, cuando la configuración del macrolote o la fragilidad geomorfológica impidan habilitar dentro del lote todas las plazas exigidas por el RNE, el concesionario o promotor puede acreditar total o parcialmente esas plazas, incluidas las de visita, mediante:

- a) contratos de alquiler en playas de estacionamiento o edificaciones ubicadas en la ZS más próxima o a una distancia máxima de **500 m**; o
- b) servicio de valet parking.

Los contratos se adjuntan al expediente de la licencia de edificación.

CAPÍTULO IV — RÉGIMEN DE INCENTIVOS Y BUENAS PRÁCTICAS EDIFICATORIAS

Artículo 22°. Incentivos

Se establecen incentivos en los parámetros de la ZTR1-A (Tierra), ZTR1-A (Mar) y ZTR1-C para promover el acceso público al litoral, la calidad ambiental y paisajística de las intervenciones y la sostenibilidad de la infraestructura turística y recreativa de la Costa Verde.

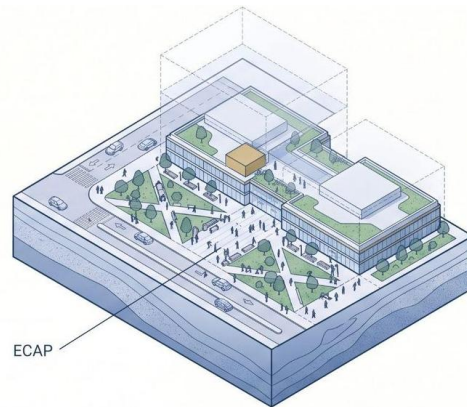
El beneficio consiste en el acceso a la altura adicional prevista en la nota (1) b) del cuadro del Art. 18°, con los límites allí establecidos. El acogimiento es voluntario y requiere cumplir **no menos de tres (3)** de las buenas prácticas aplicables a la subzona según el cuadro del Art. 24°.

Artículo 23°. Espacio Concesionado de Acceso Público (ECAP)

El ECAP es el área al interior de un lote o macrolote, de uso público, destinada a la circulación y permanencia peatonal, que garantiza la accesibilidad universal al litoral. Condiciones:

- En la ZTR1-A (Tierra), el ECAP equivale como mínimo al **30%** del área total del macrolote.
- Es accesible desde la vía pública o el malecón en el horario que determine la municipalidad distrital.
- Puede incluir el retiro normativo, según diseño, sin contabilizar el área de estacionamientos.
- Puede estar parcialmente techado.

Azotea de uso público. En las edificaciones que adopten la buena práctica de destinar el 30% de la azotea o cubierta como zona común de uso público o mirador, esa área debe contar con parapeto de protección de altura mínima **1.20 m**, no computable para la Altura Máxima de Edificación. Se admiten coberturas ligeras tipo sol y sombra hasta el **25%** del área utilizable de la azotea, sin perjuicio de la accesibilidad universal y del horario de libre tránsito peatonal del ECAP señalado en este artículo.



Esquema ECAP

Artículo 24°. Cuadro de buenas prácticas edificatorias

El cumplimiento de las buenas prácticas del cuadro habilita el acceso voluntario al beneficio de altura del Art. 22°, siempre que el proyecto cumpla **al menos tres (3)** de ellas:

Buena práctica edificatoria	ZTR1-A (Tierra)	ZTR1-A (Mar)	ZTR1-C
Implementar un espacio concesionado de acceso público (ECAP) en el polo estructurante, conforme al Art. 23°.	X	X	X
Obtener certificación de Edificación Sostenible, nacional o internacional, a nivel de proyecto.	X	X	X
Destinar como mínimo el 10% del área libre exigida a cobertura vegetal nativa adaptada al ecosistema costero.	X	–	X
Considerar estacionamientos para bicicletas (1 por cada 200 m ² de área techada) y espacio para vehículos de servicio o delivery.	X	–	–
Incorporar sistemas de reúso de aguas grises o pluviales para el riego de áreas verdes.	X	X	X
Ejecutar la microplanta de tratamiento de aguas residuales exigida en el Art. 30°, con capacidad superior a la mínima requerida.	X	X	X
Diseñar la edificación con 60% de porosidad entre volúmenes y proporción de volumetría 2 a 1 perpendicular a la línea costera.	X	–	–
Respetar la transparencia visual de 80% del muro perimetral (muro cortina) en la huella de edificación del primer nivel.	X	–	–

X = aplica; – = no aplica.

El incumplimiento de cualquiera de las buenas prácticas seleccionadas para acceder al incentivo, detectado en la revisión para la Conformidad de Obra, impide su otorgamiento hasta que se subsane.

Las edificaciones construidas con incentivos no pueden modificarse ni alterarse, salvo que los cambios mantengan o mejoren la calidad del proyecto, a criterio de la Comisión Técnica o del Revisor Urbano.

Se debe permitir al menos una visita de control anual e inopinada al interior de la edificación, por personal de la municipalidad distrital, para verificar que se mantienen las condiciones que dieron acceso al incentivo, incluida la funcionalidad y accesibilidad efectiva del ECAP.

Artículo 25°. Sistema de resiliencia y distancia máxima de evacuación a edificios de evacuación vertical

Los edificios de evacuación vertical se integran al sistema de resiliencia de la Costa Verde y garantizan el acceso de las personas, desde las áreas expuestas a tsunamis, hasta una plataforma segura a una cota mínima de **12.00 m** o la mayor que determine el estudio específico de inundación por tsunamis, mediante rutas

peatonales continuas, accesibles, seguras y señalizadas, incluidos los puentes y demás elementos de conexión necesarios.

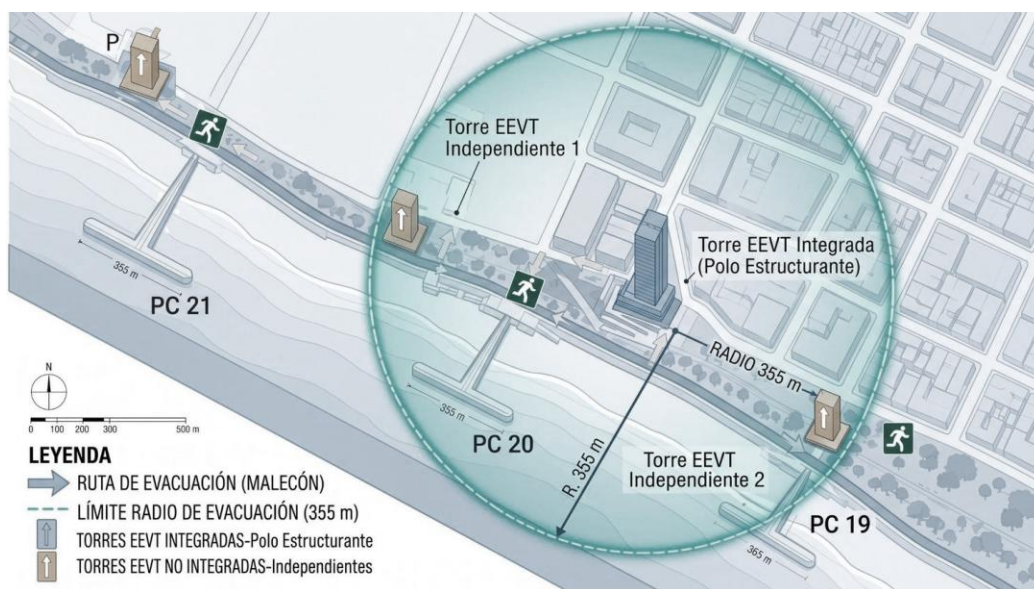
Referencia de planificación. Tiempo máximo total de evacuación: **15 minutos**, compuesto por:

- 1 minuto de ascenso vertical hasta la plataforma segura; y
- 14 minutos de desplazamiento horizontal, en un escenario desfavorable (arena seca y suelta) con velocidad estimada de 0.66 m/s.

La distancia máxima teórica de recorrido horizontal resultante es de **554.40 m**.

Esta distancia es un parámetro referencial de planificación y no exime de verificar las condiciones reales mediante estudios específicos que consideren, entre otros: las características y pendientes del terreno, la continuidad y capacidad de rutas y puentes peatonales, la accesibilidad universal, la densidad de ocupación, los flujos peatonales y los escenarios de riesgo por tsunami.

La ubicación, distribución y capacidad de los edificios de evacuación vertical deben permitir alcanzar las plataformas seguras dentro del tiempo de evacuación establecido.



Esquema de radio de evacuación de edificios de evacuación vertical (EEVT)

CAPÍTULO V — ÍNDICE DE USOS PERMITIDOS

Artículo 26°. Índice de usos

El Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas (IUUA) es el componente de la zonificación que regula el uso asignado al suelo y fomenta áreas de usos mixtos según la heterogeneidad de la ciudad, en concordancia con la Ley N.º 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, y su reglamento.

Se formula considerando la Clasificación Internacional Industrial Uniforme Rev. 4 (CIIU), para determinar las actividades compatibles entre sí.

La compatibilidad de actividades no comprendidas en el Índice, pero complementarias a la actividad principal, se evalúa con criterio de flexibilidad y la autorizan las municipalidades distritales donde se ubica el predio, en forma favorable a su titular, respetando siempre las intensidades de uso y sin superar las de los predios vecinos. Este criterio no se aplica en la ZRP, la ZP ni en las ZRE del Morro Solar, donde solo se admiten los usos expresamente previstos.

Artículo 27°. Cuadro de usos permitidos por zona

El Índice de Usos regula las actividades permitidas en cada zona y subzona del ámbito, en concordancia con la CIIU Rev. 4 y con la Ley N.° 31313 y su reglamento.

En el Morro Solar, todas las zonificaciones deben respetar la Ley N.° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, y el Decreto Supremo N.° 008-2017-MC, Reglamento para la Gestión de los Sitios Históricos de Batalla.

Zona	Usos permitidos
Zona de Tratamiento 2 (ZTR-2)	Centros de convenciones, teatros, auditorios, museos, galerías de arte, escuelas y talleres de arte, centros culturales y turísticos, locales para espectáculos, acuarios, delfinarios, zoológicos, jardines botánicos, hoteles, peñas y restaurantes turísticos, casinos, locales de exposición y venta de artesanías, clubes, centros vacacionales, parques de diversiones, salas de baile, cafeterías, heladerías, fuentes de soda y similares, café-teatros, peñas, coliseos y otros locales para espectáculos deportivos, instalaciones deportivas diversas, gimnasios, academias deportivas, centros comerciales afines de 1.ª categoría, residencial de densidad media y alta.
Zona Turística 2 (ZT-2)	Cultural: centros de convenciones, teatros, auditorios, museos, galerías de arte, escuelas y talleres de arte, centros culturales y turísticos, locales para espectáculos, acuarios, delfinarios, zoológicos y jardines botánicos. Turístico: hoteles, peñas y restaurantes turísticos, casinos, y locales de exposición y venta de artesanías. Recreativo: clubes, centros vacacionales, parques de diversiones, salas de baile, cafeterías, heladerías, fuentes de soda y similares, y café-teatros. Deportivo: coliseos y otros locales para espectáculos deportivos, instalaciones deportivas diversas, gimnasios y academias deportivas. Comercial: centros comerciales afines de 1.ª categoría. Residencial: densidad media y alta.
Zona de Tratamiento 1 C (ZTR-1C)	Centros de convenciones, teatros, auditorios, museos, galerías de arte, escuelas y talleres de arte, centros culturales y turísticos, locales para espectáculos, acuarios, delfinarios, zoológicos, jardines botánicos, hoteles, peñas y restaurantes turísticos, casinos, locales de exposición y venta de artesanías, clubes, centros vacacionales, salas de baile, café-teatros, peñas, coliseos y otros locales para espectáculos deportivos, instalaciones deportivas diversas, gimnasios, academias deportivas, cafeterías, heladerías, fuentes de soda y similares, centros comerciales afines de 1.ª categoría, servicios higiénicos, terrazas públicas / áreas de evacuación ante tsunamis, áreas de recreación, senderos, estabilización de taludes y forestación.
Zona de Tratamiento 1 A (ZTR-1A)	Centros de convenciones, teatros, auditorios, museos, galerías de arte, escuelas y talleres de arte, centros culturales y turísticos, locales para espectáculos, acuarios, delfinarios, jardines botánicos, hoteles, peñas y restaurantes turísticos, casinos, locales de exposición y venta de artesanías, clubes, centros vacacionales, parques de diversiones, parques temáticos, salas de baile, café-teatros, peñas, actividades recreativas, coliseos y otros locales para espectáculos deportivos, instalaciones deportivas diversas, gimnasios, academias deportivas, cafeterías, heladerías, fuentes de soda y similares, centros comerciales afines de 1.ª categoría.
Usos Especiales (OU)	Equipamientos de recreación y deporte estatal; equipos y/o telecomunicaciones con autorización sectorial.
Zona de Servicios (ZS)	Vestuarios, camerinos, servicios higiénicos, duchas, locales de seguridad, salvataje y primeros auxilios, acopio de residuos sólidos, estación de teleférico, rampas con plataformas de descanso – mirador, otros servicios municipales acordes al uso de playa, playas de estacionamiento público tratadas paisajísticamente, cicloparqueaderos, helipuerto, losas deportivas multifuncionales, módulos de juegos infantiles, circuitos de trote, bicicross, patinaje y similares, parques de diversiones temporales, locales para venta de artículos deportivos, de playa y pesca (ropa, accesorios, etc.), locales de expendio de alimentos preparados, bebidas, helados, sándwiches o similares, locales para venta de libros, revistas, periódicos y otros.
ZTR 1A Núcleo Turístico en el Mar (ZTR-1A-NT)	Restaurantes, cafeterías, tiendas comerciales y centros culturales, exclusivamente vinculados al núcleo turístico del espigón.
ZRP – Playa (ZRP-PL)	Vestuarios, camerinos, servicios higiénicos, duchas; playas y balnearios de arena o canto rodado (uso público irrestricto); infraestructura de protección (control de socavamiento y enrocado).
ZRP – Malecón (ZRP-ML)	Malecón peatonal, ciclovía, mobiliario urbano y tratamiento paisajista; áreas de recreación activa y pasiva; estacionamientos solo fuera del ancho libre de evacuación (Art. 12.2).

Zona	Usos permitidos
ZRP (ZRP-PAR)	Vestuarios, camerinos, servicios higiénicos, duchas, locales de seguridad, salvataje y primeros auxilios, acopio de residuos sólidos, estación de teleférico, helipuerto, eventos nocturnos, parques, plazas, plazuelas, paseos y malecones, jardines, bosques, miradores, espectáculos al aire libre (uso público irrestricto), local de eventos, ferias, edificaciones ligeras o desmontables para eventos temporales con materialidad tecnificada (tecnologías avanzadas, sistemas prefabricados y materiales de alta ingeniería para optimizar su montaje, funcionalidad y desmontaje). Servicios accesorios y complementarios de inversión privada: hasta el 15% del área (Art. 12°).
ZRP – Plataforma superior (ZRP-C)	Parques, miradores, jardines, ferias temporales. Se permiten estaciones de salida y llegada de funiculares, teleféricos y ascensores panorámicos, cuya volumetría y tratamiento se norman en los Lineamientos Técnicos específicos del Plan Maestro.
Zona Paisajista (ZP)	Áreas de protección del paisaje natural y estabilización de taludes, áreas libres, bosques, jardines, miradores, paseos; accesos peatonales (malecones, veredas, puentes, escaleras); funiculares, teleféricos; práctica de ala delta y parapente; accesos vehiculares (intercambios viales, bermas, ciclovías, etc.); áreas de tratamiento paisajista; protección de biodiversidad; pesca artesanal o tradicional (no embarcada) y pesca deportiva o recreativa, ambas en áreas señalizadas.
ZDM / ZDA*	Accesibilidad, recreación y esparcimiento, servicios e infraestructura complementaria, usos excepcionales, residenciales, comercio complementario y equipamientos (turístico de escala local). Corresponde al Sector de Uso Excepcional (SUE).
ZRE-ZM*	Accesibilidad, recreación pasiva, investigación, puesta en valor y servicios públicos complementarios, según las disposiciones de las autoridades competentes en el plan de gestión. Corresponde al Sector de Uso Restringido (SUR).
ZRE-SUF*	Accesibilidad, recreación, servicios e infraestructura complementaria, promoviendo la predominancia del paisaje cultural y considerando las preexistencias (uso actual de antenas de telecomunicaciones). Corresponde al Sector de Uso Frecuente (SUF).
ZSPC*	Servicios e infraestructura complementaria (módulo de servicios higiénicos públicos, puesto de control, redes de servicios públicos soterradas); equipamiento cultural (centro de interpretación, museo de sitio, galería cultural comunitaria); comercio complementario (centros de artesanía local, bodega de escala residencial, punto de venta de guiado turístico).

* Zonificación aplicada al Morro Solar (Chorrillos), de acuerdo con la Resolución Directoral N.° 000016-2024-DGPC-VMPCIC/MC.

Artículo 28°. Mecanismos de control y registro

Las municipalidades distritales establecen mecanismos de control y registro de las actividades urbanas para llevar una casuística y prevenir, mitigar, minimizar, corregir y controlar sus impactos, asegurando una convivencia armónica en su jurisdicción.

El registro incluye como mínimo:

- ubicación;
- tipo de actividad y código;
- área utilizada;
- número de empleados;
- número de estacionamientos; y
- número de establecimientos por cuadra según actividad, y área de la actividad urbana por cuadra.

CAPÍTULO VI — CONDICIONANTES AMBIENTALES, ESTUDIOS TÉCNICOS DE RIESGO Y PATRIMONIO

Artículo 29°. Condicionantes específicas y estudios técnicos exigibles

Toda intervención en el ámbito de la Costa Verde requiere la elaboración previa de los estudios técnicos del siguiente cuadro, según la zona o subzona. Los estudios forman parte del expediente de habilitación urbana o de edificación, son suscritos por profesionales habilitados y se evalúan por la Comisión Técnica o el Revisor

Urbano, según corresponda, con la opinión de la unidad orgánica competente en gestión del riesgo de desastres cuando su naturaleza lo requiera. Sin su conformidad no procede el otorgamiento de licencias de habilitación urbana ni de edificación. La licencia de funcionamiento se sujeta a los requisitos del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 28976, Ley Marco de Licencia de Funcionamiento, y a la compatibilidad de uso conforme a este Reglamento.

Zona	Condicionante específica	Estudios técnicos requeridos
ZTR1-A (Tierra)	El área libre y la ubicación de cada macrolote dependen del informe de mecánica de suelos que descarte licuación y asentamiento diferencial del relleno. El retiro de 10 m es mínimo; se amplía si lo exige el estudio de estabilidad del relleno.	Geotecnia y mecánica de suelos (incluida licuación); microzonificación sísmica; hidrología y drenaje; verificación de compactación y calidad del material de relleno.
ZTR1-A (Mar)	Se prohíbe edificar sobre la estructura del espigón y usarla para fines distintos al acceso público.	Oceanografía; oleaje; batimetría; dinámica litoral; geología y geotecnia marina; hidrodinámica; morfodinámica; tsunami y cambio climático.
ZTR1-C	Sujeto a estudios de estabilidad, obras de contención, drenaje geotécnico y revegetación, ejecutados antes de habilitar el área.	Topografía (fotogrametría/dron); geología (geomorfología, geomecánica); geotecnia e instrumentación geotécnica; hidrogeología; análisis de estabilidad de taludes.
ZTR2 y ZT2	El retiro de 6.00 m desde el borde del acantilado se amplía según el estudio de cargas e infiltraciones próximas al borde. Se suspenden nuevas licencias hasta contar con estudio hidrológico y geotécnico aprobado (Art. 38°).	Geología y geotecnia; hidrología urbana; drenaje pluvial; uso del suelo; instrumentación geotécnica.
ZS	Toda instalación vinculada a evacuación (escaleras, teleférico) requiere verificación estructural y geotécnica previa, independiente del resto de la infraestructura de servicios.	Geotecnia de cimentación; estudio de impacto vial y aforo (estacionamientos y equipamiento de eventos); para infraestructura de evacuación: estabilidad de taludes y diseño sismorresistente.
OU	Todo proyecto requiere verificación estructural y geotécnica previa, independiente del resto de la infraestructura de servicios.	Geotecnia de cimentación; estudio de impacto vial y aforo (estacionamientos y equipamiento de eventos); para infraestructura de evacuación: estabilidad de taludes y diseño sismorresistente.
ZRP-PL	Toda recuperación de playas o arrecifes artificiales requiere un estudio de transporte de sedimentos que garantice no agravar la erosión.	Monitoreo de línea de costa; batimetría; dinámica litoral; transporte de sedimentos.
ZRP-ML	El ancho del malecón (8–20 m) depende de su funcionalidad como ruta de evacuación, validada en el estudio de tsunami (ancho, pendiente y señalización).	Microzonificación sísmica; hidrología; estudio específico de rutas y capacidad de evacuación ante alerta de tsunami.
ZRP-PAR	Las edificaciones temporales de eventos dependen del informe de estabilidad del relleno que sustenta el parque. Se prohíbe nueva carga permanente sobre sectores con rajaduras activas hasta su remediación.	Mecánica de suelos (verificación del relleno existente); hidrología y drenaje; evaluación de licuación.
ZRP-C	Los miradores y accesos peatonales se ubican fuera de la proyección del mecanismo de falla identificado en el estudio geotécnico del acantilado.	Hidrología urbana; control de infiltraciones y escorrentías; delimitación del mecanismo de falla (geotecnia).
ZP	Las obras de estabilización (mallas, barreras dinámicas, shotcrete, drenaje geotécnico, revegetación o desquince) son requisito obligatorio para habilitar accesos vehiculares o peatonales.	Geología; geotecnia; instrumentación geotécnica; topografía por dron/fotogrametría; diseño de obras de estabilización. En el Morro Solar corresponde al Sector STE y requiere reglamentación especial aprobada por el Ministerio de Cultura.
ZDM / ZDA*	Desarrollo residencial de uso mixto, condicionado a las restricciones por riesgos y de carácter patrimonial de los parámetros urbanísticos y edificatorios, y a las restricciones de emplazamiento para evitar daños a zonas protegidas y acantilados.	Caracterización geotécnica, microzonificación sísmica y cimentación. Plan de monitoreo arqueológico en toda intervención y proyecto de evaluación arqueológica (ampliación) en el Sector SUE.

Zona	Condicionante específica	Estudios técnicos requeridos
ZRE-ZM*	Permite intervenciones autorizadas por el Ministerio de Cultura, condicionadas a las restricciones de la normativa sectorial y a los riesgos de emplazamiento, para evitar daños al acantilado.	Caracterización geotécnica, microzonificación sísmica y cimentación. Toda intervención requiere aprobación del Ministerio de Cultura, evaluada de forma permanente (medidas de mitigación antes, durante o después de la intervención). En el Sector SUR se requiere reglamentación aprobada por el Ministerio de Cultura.
ZRE-SUF*	Permite intervenciones autorizadas por el Ministerio de Cultura, condicionadas a los riesgos de emplazamiento, para evitar daños al acantilado y a las áreas de cumbre del Morro Solar.	Caracterización geotécnica, microzonificación sísmica y cimentación. Proyectos de evaluación arqueológica conforme al Reglamento de Intervenciones Arqueológicas en toda intervención, en el Sector SUF.
ZRE-MA	Permite intervenciones autorizadas por la autoridad ambiental competente, condicionadas a las restricciones por riesgos y ambientales de la normativa sectorial.	Caracterización geotécnica, microzonificación sísmica y cimentación. Plan de Recuperación de las Áreas Degradadas por Residuos Sólidos de la Construcción y Demolición (Resolución Ministerial N.° 289-2023-MINAM, Anexo 2).

* Estudios de patrimonio, en concordancia con la Resolución Directoral N.° 000016-2024-DGPC-VMPCIC/MC y con autorización del Ministerio de Cultura.

Condiciones ambientales generales

Todo proyecto, obra o actividad dentro del ámbito del PMDCV, incluida la plataforma baja, debe garantizar la conservación y funcionalidad de los ecosistemas costeros y cumplir, según corresponda, el Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), la normativa ambiental sectorial y los demás instrumentos de gestión ambiental vigentes.

Antes de ejecutarse, cada intervención debe determinar si está sujeta al SEIA y, cuando corresponda, obtener la certificación ambiental mediante el instrumento de gestión exigible según su tipología, magnitud, ubicación y potencial de impacto. Si la normativa determina que el proyecto no requiere certificación ambiental, ello no lo exonera de las obligaciones ambientales aplicables ni de las medidas de prevención, manejo, mitigación, recuperación y monitoreo que correspondan.

Todo proyecto con instrumento de gestión ambiental aprobado debe cumplir estrictamente los compromisos, obligaciones, medidas de manejo y programas de monitoreo de ese instrumento durante las etapas de construcción, operación, mantenimiento y cierre, según corresponda. La Municipalidad Metropolitana de Lima y las entidades competentes consideran este cumplimiento un criterio obligatorio en los procesos de planificación, evaluación, autorización, ejecución y seguimiento de las intervenciones en la Costa Verde.

Artículo 30°. Infraestructura sanitaria obligatoria

Toda nueva infraestructura permanente en la Costa Verde incluye una microplanta de tratamiento de aguas residuales, salvo que se conecte a la red pública de alcantarillado. Se prioriza la conexión a la red pública cuando exista factibilidad de servicio. El vertimiento de aguas residuales tratadas a un cuerpo de agua requiere la autorización de la Autoridad Nacional del Agua (artículo 79 de la Ley N.° 29338) y el cumplimiento de los límites máximos permisibles aplicables.

Además, en el distrito de Chorrillos, todo concesionario implementa un módulo de servicios higiénicos públicos durante el periodo de funcionamiento de la concesión.

Subcapítulo VI-I. Condicionante de superficies limitadoras de obstáculos (SLO)

Artículo 31°. Definición

Las superficies limitadoras de obstáculos (SLO) delimitan el espacio aéreo que debe mantenerse libre de obstáculos alrededor de los aeropuertos, para que las operaciones y maniobras aéreas se realicen con

seguridad. Marcan hasta dónde pueden proyectarse los objetos en el espacio aéreo; ningún obstáculo debe sobrepasarlas.

Artículo 32°. Finalidad

Las SLO aseguran que el aterrizaje, el ascenso en el despegue y la circulación de las aeronaves se realicen con seguridad, impidiendo obstáculos de mayor altitud que las superficies definidas.

En este Plan Maestro, las SLO regulan además la altura máxima de cualquier elemento edificado o estructura ubicada en la plataforma inferior, el acantilado o la plataforma superior de la Costa Verde, y toda operación aérea (deportiva o turística) que se genere en los Polos Estructurantes.

Artículo 33°. Normas generales

33.1 Las alturas de edificación y el uso de vehículos aéreos tripulados o no tripulados en el ámbito del PMDCV 2026-2040 deben contar con la aprobación de la Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC) del Ministerio de Transportes y Comunicaciones (MTC) respecto de las SLO.

33.2 Ningún objeto fijo o móvil debe sobrepasar las elevaciones de las Superficies de Aproximación y de la Superficie Horizontal Interna de los aeródromos que tengan influencia en el ámbito del PMDCV 2026-2040.

Subcapítulo VI-II. Instrumento de gestión del suelo

Artículo 34°. Derechos Adicionales de Edificación Transferibles (DAET)

Los DAET son un instrumento de financiamiento urbano que consiste en transferir el potencial de edificación del sobresuelo de un predio ubicado en una Zona Generadora a otro predio ubicado en una Zona Receptora, propio o de terceros, sin pérdida del derecho de propiedad sobre el suelo y subsuelo del predio emisor.

a) Zona Generadora de Derechos de Edificación (ZG-DE). Comprende los predios de dominio privado en el ámbito de la Costa Verde que, por limitaciones urbanísticas de riesgo de desastres, condición cultural, restricción ambiental, visual u otras, no pueden aprovechar su edificabilidad en condiciones iguales a las de su entorno. Estas potencialidades pueden transferirse a predios ubicados en Zonas Receptoras (ZR-DE). Las ZG-DE se identifican en el plano denominado “Zonas Generadoras de DAET”, que forma parte de los anexos del componente urbano.

b) Zona Receptora de Derechos de Edificación (ZR-DE). Es la zona con potencial de mayor desarrollo, con infraestructura urbana, equipamiento, accesibilidad, sección vial, movilidad y servicios básicos y complementarios apropiados, ubicada en la jurisdicción de la municipalidad distrital de la ZG-DE y fuera del ámbito de la ZRE-CV. Las ZR-DE se identifican en el Plan de Desarrollo Urbano que corresponda o en la actualización del PLANMET 2040, en coordinación con las municipalidades distritales del ámbito de la Costa Verde.

c) El procedimiento de emisión, transferencia y aplicación de los DAET, así como su cálculo, límites y registro, se regula mediante ordenanza metropolitana, conforme al artículo 62 de la Ley N.° 31313, modificado por el Decreto Legislativo N.° 1674, al párrafo 121.7 del artículo 121 del RATPUDUS y al criterio de jerarquía normativa establecido en la sentencia recaída en la Acción Popular N.° 21703-2025/Lima, de 16 de diciembre de 2025, que declaró la nulidad de los literales b), d), e) y f) del artículo 7 del Decreto de Alcaldía N.° 001-2020-MML (publicado el 29.01.2020), reglamento de la Ordenanza N.° 2184-MML, que precisa la Ordenanza N.° 1414-MML. En tanto se apruebe dicha ordenanza, los certificados de DAET de los predios comprendidos en el área intangible se rigen por el citado Decreto de Alcaldía en lo que no se oponga al presente Reglamento, sin aplicar los supuestos declarados nulos. Las municipalidades distritales emiten los certificados en su jurisdicción (párrafo 62.2 del artículo 62 de la Ley N.° 31313).

CAPÍTULO VII — DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

Artículo 35°. Compatibilidad con la normativa distrital

En la ZTR2, en lo no regulado expresamente por este Reglamento, se aplican de forma supletoria las normas de zonificación, usos y parámetros urbanísticos y edificatorios de la municipalidad distrital correspondiente y el RNE.

Artículo 36°. Prohibiciones generales

Se prohíbe:

- Edificar sobre la estructura del espigón de la ZTR1-A (Mar) o usarlo para fines distintos al acceso público, así como estacionar vehículos sobre su estructura;
- edificar sobre las áreas de estacionamiento público de la ZS;
- ingresar y estacionar vehículos sobre la arena o piedra en la ZRP-PL (Playas);
- edificar en la ZP y en la ZRP-PL, que son estrictamente no edificables, salvo las excepciones expresas de este Reglamento; y
- toda nueva carga permanente en la ZRP-PAR sobre sectores con rajaduras activas del relleno, hasta ejecutar las obras de remediación correspondientes.

Artículo 37°. Gestión intergubernamental y mantenimiento

La APCV, en coordinación con el IMP y las municipalidades distritales del ámbito, es responsable de la administración, el mantenimiento y la fiscalización del cumplimiento de este Reglamento, así como de la actualización periódica de los estudios técnicos de riesgo que sustentan las condicionantes del Capítulo VI.

Artículo 38°. Disposición transitoria y articulación con el régimen de intangibilidad de los acantilados

38.1 Articulación con el régimen de intangibilidad. En los acantilados y en la plataforma superior comprendidos en el área intangible delimitada conforme a las Ordenanzas N.° 1414-MML y 2184-MML, los usos y parámetros de la ZTR1-C, la ZTR2, la ZT-2, la ZRP-C y la ZP que impliquen edificaciones nuevas, ampliaciones o el otorgamiento de los títulos habilitantes prohibidos por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ordenanza N.° 2184-MML solo son aplicables cuando dicho régimen sea modificado expresamente mediante ordenanza metropolitana, la que puede ser la que aprueba el presente Reglamento. No se aplican los supuestos de excepción contenidos en los literales b), d), e) y f) del artículo 7 del Decreto de Alcaldía N.° 001-2020-MML, declarados nulos por la sentencia recaída en la Acción Popular N.° 21703-2025/Lima.

38.2 Suspensión de licencias en la ZTR2 y la ZT-2. Fuera del área intangible, y mientras no se cuente con el estudio hidrológico y geotécnico del borde del acantilado aprobado por la entidad técnico-científica competente, se suspende el otorgamiento de nuevas licencias de edificación en la ZTR2 y la ZT-2. La APCV, en coordinación con el IMP, la Gerencia de Gestión del Riesgo de Desastres de la MML y las municipalidades distritales, gestiona la elaboración de dicho estudio, cuya aprobación levanta la suspensión en los sectores que califique como aptos.

Los estudios técnicos complementarios del Art. 29° son requisito previo obligatorio para aprobar cualquier proyecto de habilitación urbana o de edificación en el ámbito de la Costa Verde. La Comisión Técnica correspondiente los evalúa antes de otorgar la licencia respectiva.

CAPÍTULO VIII — RÉGIMEN SANCIONADOR: OBLIGACIONES, INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 39°. Obligaciones

El presente Reglamento es de estricto cumplimiento para todos los actores que intervienen en los procesos de cambio de uso del suelo, edificaciones y licencias de funcionamiento.

Artículo 40°. Infracciones y sanciones

El incumplimiento de este Reglamento se sanciona conforme al Cuadro de Infracciones y Sanciones Administrativas (CISA) de la Municipalidad Metropolitana de Lima, aprobado por la Ordenanza N.° 2200-MML, y a los regímenes de las municipalidades distritales competentes, según corresponda, y sus modificatorias, con sujeción a los principios de la potestad sancionadora administrativa del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo 41°. Autoridades del procedimiento administrativo sancionador

Las municipalidades distritales del ámbito y la MML, a través de sus órganos competentes, controlan y fiscalizan el cumplimiento de este Reglamento, del PLANMET 2040 y de las demás normas urbanas en materia de zonificación, y ejercen la potestad sancionadora conforme a sus respectivos regímenes de aplicación de sanciones. La APCV ejerce las funciones de supervisión y fiscalización que le atribuyen sus normas de organización, incluidas las acciones conjuntas previstas en la Tercera Disposición Complementaria Final de la Ordenanza N.° 2184-MML, y comunica los incumplimientos a la autoridad sancionadora competente.

ANEXO: CUADRO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PLAN ESPECÍFICO MORRO SOLAR