

Aprueban el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

DECRETO SUPREMO Nº 027-2003-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, corresponde al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, diseñar, normar y ejecutar la política nacional de acciones del Sector en materia de vivienda, urbanismo, construcción y saneamiento, así como ejercer las competencias compartidas con los gobiernos regionales y locales, en materia de urbanismo, desarrollo urbano y saneamiento urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 4º de la Ley Nº 27792, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;

Que, los Gobiernos Locales, son órganos de gobierno que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, con sujeción al ordenamiento jurídico, conforme a lo establecido en el artículo II de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, es competencia de las Municipalidades la Organización del Espacio Físico y Usos del Suelo en sus respectivas jurisdicciones, entre otras materias, conforme a lo establecido en el artículo 74º de la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, corresponde a las Municipalidades Provinciales la aprobación de los Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, y a las Municipalidades Distritales, la aprobación de los Planes Urbanos Distritales, así como la elaboración del Catastro, entre otras materias, conforme a lo establecido en el artículo 79º de la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, las normas municipales en las materias establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades, que estén en concordancia con las normas técnicas de carácter nacional, son de cumplimiento obligatorio por los ciudadanos y las autoridades nacionales y regionales respectivas, conforme a lo establecido en el artículo 75º de la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, las competencias y funciones específicas municipales se cumplen en armonía con las políticas y planes nacionales, regionales y locales de desarrollo, conforme a lo establecido en el artículo VIII de la nueva Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, el sistema de planificación municipal tiene como principios la participación ciudadana a través de sus vecinos y organizaciones vecinales, transparencia, gestión moderna y rendición de cuentas, inclusión, eficiencia, eficacia, equidad, imparcialidad y neutralidad, subsidiariedad, consistencia con las políticas nacionales, especialización de las funciones, competitividad e integración, conforme a lo establecido en el artículo IX de la nueva Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, a nivel nacional el territorio presenta un patrón de ocupación del suelo, mayoritariamente informal, extendiendo desordenadamente las ciudades, presentando problemas de carencia de infraestructura y servicios, derivados de la ausencia de una adecuada planificación concertada con los agentes que intervienen en dicho proceso, así como de una visión integral del conjunto de circunscripciones territoriales en los cuales se encuentra dividido el país;

Que, como parte de los objetivos formulados en el "Plan Nacional de Vivienda - Vivienda para Todos: Lineamientos de Política 2003-2007", aprobado mediante Decreto Supremo Nº 006-2003-VIVIENDA, en cumplimiento de lo establecido por la Primera Disposición Transitoria de la Ley Nº 27829, se propone la actualización, simplificación y flexibilización de la normativa técnica de los usos del suelo urbano y urbanizable, de la edificación residencial y de su inscripción registral, garantizando que no contravengan los planes vigentes;

Que, tanto el Acondicionamiento Territorial como el Desarrollo Urbano, requieren de un instrumento técnico de gestión a nivel nacional, que establezca los procedimientos mínimos que deben seguir las Municipalidades en el ejercicio autónomo de sus competencias, en materia de planeamiento y acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, garantizando la ocupación racional y sostenible del territorio, la armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad y el interés social, la coordinación de los diferentes niveles de gobierno nacional, regional y local para facilitar la participación del sector privado; así como la seguridad y estabilidad jurídica;

Que, sin perjuicio de la autonomía de la que gozan los Gobiernos Locales para aprobar sus respectivos Plan de Acondicionamiento Territorial, Plan de Desarrollo Urbano, Plan Urbano Distrital y Plan Específico, es conveniente establecer algunos lineamientos técnicos y expeditivos de alcance nacional, que permitan que en su elaboración y aprobación, se garantice la participación democrática de los vecinos e instituciones de la sociedad civil, así como de los organismos del Gobierno Nacional, Regional y Local;

De conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 118º de la Constitución Política del Perú y la Ley Nº 27792;

DECRETA:

Artículo 1º.- Aprobación del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Apruébese el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el cual consta de ocho (8) Capítulos, cuarenta y cinco (45) Artículos, dos (2) Disposiciones Transitorias y cuatro (4) Disposiciones Finales.

Artículo 2º.- Derogatoria

Deróguese el Decreto Supremo Nº 007-85-VC.

Artículo 3º.- Refrendo

El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los tres días del mes de octubre del año dos mil tres.

ALEJANDRO TOLEDO

Presidente Constitucional de la República

CARLOS BRUCE

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1º.- El presente Reglamento constituye el marco normativo nacional para los procedimientos que deben seguir las municipalidades en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano; a fin de garantizar:

- La ocupación racional y sostenible del territorio.
- La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad y el interés social.
- La coordinación de los diferentes niveles de gobierno nacional, regional y local para facilitar la participación del sector privado.
- La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo.
- La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.

Artículo 2º.- Corresponde a las municipalidades planificar el desarrollo integral de sus circunscripciones, en concordancia con las políticas nacionales, sectoriales y

regionales, promoviendo las inversiones así como la participación democrática de la ciudadanía, conforme al presente Reglamento.

Artículo 3º.- Las municipalidades, en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, formularán los siguientes instrumentos:

- a. Plan de Acondicionamiento Territorial
- b. Plan de Desarrollo Urbano
- c. Plan Específico
- d. Plan Urbano Distrital

CAPÍTULO II

DEL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 4º.- El Plan de Acondicionamiento Territorial es el instrumento de planificación que permite el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, la distribución equilibrada de la población y el desarrollo de la inversión pública y privada en los ámbitos urbano y rural del territorio provincial, estableciendo:

- a. La política general referente a los usos del suelo.
- b. Los roles y funciones de los asentamientos poblacionales que conforman el sistema urbano provincial.
- c. La organización físico - espacial de las actividades económicas, sociales y político - administrativas.
- d. La localización de infraestructura de transportes, comunicaciones, energía y saneamiento.
- e. La ubicación del equipamiento de servicios de salud, educación, recreación, esparcimiento, seguridad, cultura y administración.
- f. La identificación de las áreas de protección ecológica, áreas de riesgo para la seguridad física y las afectadas por fenómenos naturales recurrentes.

Artículo 5º.- Las inversiones a corto, mediano y largo plazo de los organismos del Gobierno Nacional, incluyendo a los Organismos Públicos Descentralizados, y de los Gobiernos Regionales y Locales se adecuarán al Plan de Acondicionamiento Territorial de la respectiva jurisdicción.

Artículo 6º. La aprobación del Plan de Acondicionamiento Territorial debe desarrollarse en cuarenta y cinco (45) días calendario y ceñirse al procedimiento siguiente:

- a. La Municipalidad Provincial exhibirá el proyecto del Plan en sus locales, en las Municipalidades Distritales de su jurisdicción y a través de su página Web, durante treinta (30) días calendario.
- b. El proyecto del Plan será remitido simultáneamente en consulta al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y al respectivo Gobierno Regional para que dentro del plazo establecido en el punto anterior, emitan sus observaciones y recomendaciones.
- c. La Municipalidad Provincial, dentro del plazo señalado, realizará una audiencia pública sobre el contenido del Plan, convocando en particular a los organismos del Gobierno Nacional, Regional y Distrital, así como a las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.

d. Las personas naturales o jurídicas de la jurisdicción provincial, formularán sus observaciones, sugerencias y recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el inciso a) del presente artículo.

e. El equipo técnico responsable de la elaboración del Plan, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el inciso a) del presente artículo, incluirá las sugerencias y recomendaciones o las desestimará emitiendo pronunciamiento fundamentado.

Artículo 7º.- Concluido el procedimiento establecido en el artículo anterior, el Concejo Provincial, mediante Ordenanza, aprobará el Plan de Acondicionamiento Te-

rritorial que tendrá una vigencia de 10 años contados desde su publicación.

Sólo por razones de riesgo de la población, o por la posibilidad de desarrollar proyectos de trascendencia nacional o regional no previstos en el Plan vigente, el Concejo Provincial podrá aprobar modificaciones que no contraríen el espíritu del Plan en un plazo menor, las mismas que se someterán al procedimiento establecido en el artículo 6º del presente Reglamento.

CAPÍTULO III

DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

Artículo 8º.- El Plan de Desarrollo Urbano es el instrumento técnico-normativo para promover y orientar el desarrollo urbano de cada asentamiento poblacional del ámbito provincial, en concordancia con el Plan de Acondicionamiento Territorial, estableciendo:

- a. La zonificación de usos del suelo urbano y su normativa.
- b. El plan vial y de transporte y su normativa.
- c. Los requerimientos de vivienda para determinar las áreas de expansión urbana y/o programas de densificación, de acuerdo a las condiciones y características existentes.
- d. Los requerimientos de saneamiento ambiental y de infraestructura de servicios básicos.
- e. La preservación de las áreas e inmuebles de valor histórico monumental.
- f. La programación de acciones para la protección y conservación ambiental y la de mitigación de desastres.
- g. El nivel de servicio de los equipamientos de educación, salud, seguridad, recreación y otros servicios comunales.
- h. El Sistema de Inversiones Urbanas a fin de promover las inversiones al interior de la ciudad e incrementar el valor de la propiedad predial.
- i. La delimitación de áreas que requieran de Planes Específicos.

Artículo 9º.- El Sistema de Inversiones Urbanas es el instrumento técnico que permite promover las inversiones públicas y privadas en la ciudad y contiene:

- a. El contexto social, económico, cultural y sus relaciones con los mercados.
- b. Los datos e indicadores de factibilidad de realización de proyectos de inversión: valor de la propiedad, zonificación, factibilidad de servicios, accesibilidad y transporte.
- c. Las inversiones actuales y futuras describiendo los tipos de emprendimientos inmobiliarios, turísticos, industriales, comerciales y de infraestructura.

Artículo 10º.- Corresponde a las Municipalidades Provinciales la formulación y aprobación del Plan de Desarrollo Urbano, evaluando las iniciativas que presenten las Municipalidades Distritales de su jurisdicción.

Artículo 11º.- La aprobación del Plan de Desarrollo Urbano debe desarrollarse en cuarenta y cinco (45) días calendario y ceñirse al procedimiento siguiente:

a) La Municipalidad Provincial exhibirá el proyecto del Plan en sus locales, en las Municipalidades Distritales de su jurisdicción y a través de su página Web, durante treinta (30) días calendario.

b) El proyecto del Plan será remitido en consulta a las Municipalidades Distritales de su jurisdicción para que dentro del plazo establecido en el punto anterior, emitan sus observaciones y recomendaciones.

c) La Municipalidad Provincial dentro del plazo señalado realizará una audiencia pública sobre el contenido del Plan, convocando a las Municipalidades Distritales de su jurisdicción, así como a las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.

d) Las personas naturales o jurídicas de las jurisdicciones distritales involucradas formularán sus observa-

ciones, sugerencias y recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el inciso a) del presente artículo.

e) El equipo técnico responsable de la elaboración del plan, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el inciso a) del presente artículo, incluirá las sugerencias y recomendaciones o las desestimará emitiendo pronunciamiento fundamentado.

Artículo 12º.- Concluido el procedimiento establecido en el artículo anterior, el Concejo Provincial, mediante Ordenanza, aprobará el Plan de Desarrollo Urbano que tendrá una vigencia de 5 años contados desde su publicación, sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo VII del presente Reglamento.

Artículo 13º.- El Concejo Provincial podrá aprobar modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano, las que se someterán al procedimiento establecido en el artículo 11º del presente Reglamento y son las siguientes:

a. Las modificaciones de trazos de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras.

b. Las que supriman, reduzcan o reubiquen las áreas de reserva para equipamiento educativo, de salud o recreativo.

c. Las que dirijan la expansión urbana hacia lugares y direcciones diferentes a las establecidas originalmente en el Plan de Desarrollo Urbano.

d. Las que cambien la Zonificación Comercial, Industrial, Pre Urbana, Recreación Usos Especiales, Servicios Públicos Complementarios, Zona de Reglamentación Especial y Zona Monumental, o impliquen la modificación de Zona Residencial de Baja Densidad a Densidad Media o Zona Residencial de Densidad Media a Residencial de Alta Densidad.

No se consideran modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano:

a. Los cambios de Zonificación de una Zona Residencial de Baja Densidad a otra de Baja Densidad, o de una Zona Residencial de Densidad Media a otra de Densidad Media o de una Zona Residencial de Alta Densidad a otra de Alta Densidad, o de una Zona Comercial a una Residencial compatible.

b. Las adecuaciones de trazo de los ejes de vías producto de la morfología del suelo o del diseño de las Habilitaciones Urbanas, siempre que se mantenga la continuidad de las mismas.

Artículo 14º.- Ninguna modificación al Plan de Desarrollo Urbano podrá contemplar el cambio de la zonificación de los predios urbanos hacia una menor, ni disminución del nivel de uso que modifiquen los parámetros normativos establecidos en el presente Reglamento.

Artículo 15º.- Corresponde a las Municipalidades Distritales ejecutar las acciones de promoción y control dirigidas al cumplimiento del Plan de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO IV

DEL PLAN ESPECÍFICO

Artículo 16º.- El Plan Específico es el instrumento técnico normativo mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Acondicionamiento Territorial:

a. En aquellas áreas no comprendidas en el Plan de Desarrollo Urbano.

b. En aquellas áreas identificadas y delimitadas en el Plan de Desarrollo Urbano.

c. En aquellas áreas que se desarrollen mediante Unidades de Gestión Urbanística.

Artículo 17º.- El Plan Específico debe considerar los siguientes aspectos:

a. La delimitación y características del área.

b. Los objetivos del Plan respecto a:

1. La optimización del uso del suelo y de la propiedad predial.

II. La dotación, ampliación o mejoramiento de los espacios y servicios públicos y la calidad del entorno.

c. El tipo de intervención urbana a desarrollar: habilitación, renovación o reurbanización.

d. Los programas y proyectos urbanísticos a ejecutar.

e. La propuesta de zonificación y vías.

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

g. El trazado general y características del espacio público y de las vías.

h. La localización de equipamientos urbanos (educación, salud, recreación).

Artículo 18º.- En aquellas áreas identificadas y delimitadas en el Plan de Desarrollo Urbano para Planes Específicos, corresponde a las Municipalidades Provinciales su formulación y aprobación.

En aquellas áreas no comprendidas en el Plan de Desarrollo Urbano y en las que se proponga desarrollar Unidades de Gestión Urbanística, los Planes Específicos podrán ser propuestos por personas naturales o jurídicas de derecho privado o público a la Municipalidad Provincial para su aprobación.

Artículo 19º.- La aprobación del Plan Específico debe desarrollarse en cuarenta y cinco (45) días calendario y ceñirse al procedimiento siguiente:

a) La Municipalidad Provincial exhibirá el proyecto del Plan en sus locales, en las Municipalidades Distritales de su jurisdicción y a través de su página Web, durante treinta (30) días calendario.

b) El proyecto del Plan será remitido en consulta a las Municipalidades Distritales de su jurisdicción para que dentro del plazo establecido en el punto anterior, emitan sus observaciones y recomendaciones.

c) La Municipalidad Provincial dentro del plazo señalado realizará exposiciones técnicas del contenido del Plan, convocando a las Municipalidades Distritales de su jurisdicción y a los propietarios de los inmuebles localizados dentro del área delimitada en el Plan; los que formularán sus observaciones, sugerencias y recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el inciso a) del presente artículo.

d) El equipo técnico responsable de la elaboración del Plan, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el inciso a) del presente artículo, incluirá las sugerencias y recomendaciones o las desestimará emitiendo pronunciamiento fundamentado.

Artículo 20º.- Concluido el procedimiento establecido en el artículo anterior, el Concejo Provincial aprobará el Plan Específico mediante Ordenanza. Los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano que se aprueben con posterioridad, incorporarán los Planes Específicos, haciendo mención expresa a su correspondiente Ordenanza.

CAPÍTULO V

DEL PLAN URBANO DISTRITAL

Artículo 21º.- El Plan Urbano Distrital es el instrumento técnico normativo mediante el cual se desarrollan disposiciones del Plan de Acondicionamiento Territorial y del Plan de Desarrollo Urbano.

Artículo 22º.- El Plan Urbano Distrital debe considerar los siguientes aspectos:

a) La compatibilidad del Índice de Usos para ubicación de actividades urbanas en las zonas residenciales, comerciales e industriales del distrito.

b) La localización del comercio de nivel local C1.

c) Los retiros de las edificaciones.

d) La dotación de estacionamientos en zonas comerciales y residenciales.

e) Las disposiciones relativas al ornato y mobiliario urbano.

f) Identificación de las áreas públicas aptas para la inversión privada.

Artículo 23º.- Corresponde a las Municipalidades Distritales la formulación y aprobación de su Plan Urbano.

Artículo 24º.- La aprobación del Plan Urbano Distrital debe desarrollarse en cuarenta y cinco (45) días calendario y ceñirse al procedimiento siguiente:

a) La Municipalidad Distrital exhibirá el proyecto del Plan en sus locales y a través de su página Web, durante treinta (30) días calendario.

b) La Municipalidad Distrital dentro del plazo señalado en el inciso anterior, realizará una audiencia pública sobre el contenido del Plan, convocando a las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.

c) Las personas naturales o jurídicas del distrito involucradas formularán sus observaciones, sugerencias y recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el inciso a) del presente artículo.

d) El equipo técnico responsable de la elaboración del Plan, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el inciso a) del presente artículo, incluirá las sugerencias y recomendaciones o las desestimará emitiendo pronunciamiento fundamentado.

Artículo 25º.- Concluido el procedimiento establecido en el artículo anterior, el Concejo Distrital, mediante Ordenanza, aprobará el Plan Urbano Distrital que tendrá una vigencia de 5 años contados desde su publicación, remitiendo copia del mismo a la Municipalidad Provincial correspondiente.

Artículo 26º.- El Concejo Distrital podrá aprobar modificaciones al Plan Urbano Distrital en un plazo menor al establecido en el artículo anterior, las mismas que se someterán al procedimiento señalado en el artículo 24º del presente Reglamento, cuando:

a) Se aprueben Planes Específicos.

b) Se dicten normas municipales que alteren los aspectos señalados en el artículo 22º del presente Reglamento.

Artículo 27º.- Corresponde a las Municipalidades Distritales ejecutar las acciones de promoción y control dirigidas al cumplimiento del Plan Urbano Distrital.

CAPÍTULO VI

DE LA ZONIFICACIÓN

Artículo 28º.- La zonificación es el conjunto de normas técnicas urbanísticas contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano por las que se regula el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la ciudad, para localizar actividades con fines de vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

Artículo 29º.- La zonificación regula el ejercicio al derecho de propiedad predial, se concreta en Planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación e Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación.

Artículo 30º.- De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes se consignarán las siguientes zonificaciones:

- a. Residenciales
- b. Vivienda-Taller
- c. Industriales
- d. Comerciales
- e. Pre Urbana
- f. Recreación
- g. Usos Especiales
- h. Servicios Públicos Complementarios
- i. Zona de Reglamentación Especial
- j. Zona Monumental

Artículo 31º.- La identificación de los usos de suelo y la compatibilidad con las distintas Zonas Urbanas, se efectuará, según el Plan de Desarrollo Urbano, aplicando las denominaciones y características contenidas en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN DE LA ZONIFICACION							
ZONIFICACION RESIDENCIAL							
ZONIFICACION	USOS	DENSIDAD NETA	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA EDIFICACION	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R1-S	UNIFAMILIAR/BIFAMILIAR	100HAB/HA	1,000.00 M2	20.00 ML	3 PISOS	0.8	60%
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R-1	UNIFAMILIAR	UNA VIVIENDA	450.00 M2	15.00 ML	3 PISOS	1.2	40%
	MULTIFAMILIAR	500HAB/HA	450.00 M2	15.00 ML	3 PISOS	1.8	40%
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R-2	UNIFAMILIAR	UNA VIVIENDA	300.00 M2	10.00 ML	3 PISOS	1.2	40%
	MULTIFAMILIAR	500HAB/HA	300.00 M2	10.00 ML	3 PISOS	1.8	40%
	MULTIFAMILIAR (*)	660HAB/HA	300.00 M2	10.00 ML	4 PISOS	2.8	30%
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA R-3	UNIFAM./MULTIFAM.	1300HAB/HA	160.00 M2	8.00 ML	3 PISOS	2.1	30%
	MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	160.00 M2	8.00 ML	4 PISOS	2.8	30%
	CONJUNTO RESIDENCIAL	1300HAB/HA	450.00 M2		5 PISOS	3.5	30%
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA R-4	UNIFAM./MULTIFAM.	1300HAB/HA	90.00 M2	6.00 ML	3 PISOS	2.1	30%
	MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	120.00 M2	6.00 ML	4 PISOS	2.8	30%
	MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	120.00 M2	6.00 ML	5 PISOS	3.5	30%
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	450.00 M2		6 PISOS	3.50	30%
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD R-5	MULTIFAMILIAR	2250HAB/HA	450.00 M2	15.00 ML	5 PISOS	3.25	30%
	MULTIFAMILIAR (*)	2250HAB/HA	450.00 M2	15.00 ML	1.5(a+rr)	3.50	30%
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	450.00 M2		1.5(a+rr)	4.0	30%
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD R-6	MULTIFAMILIAR	2250HAB/HA	600.00 M2	15.00 ML	1.5(a+rr)	4.0	30%
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	450.00 M2		1.5(a+rr)	4.5	30%
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD R-8	MULTIFAMILIAR	2250HAB/HA	800.00 M2	20.00 ML	1.5(a+rr)	4.5	30%
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	450.00 M2		1.5(a+rr)	4.5	30%
VIVIENDA TALLER I1-R	UNIFAM./MULTIFAM.	1300HAB/HA	160.00 M2	8.00 ML	4 PISOS	2.8	30%
	MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	160.00 M2	8.00 ML	5 PISOS	3.50	30%
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	450.00 M2		5 PISOS	3.50	30%
(*)	CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES.						
1.5(a+rr)	1.5 VECES EL ANCHO DE LA VIA MAS LA SUMA DE LOS RETIROS MUNICIPALES ESTABLECIDOS PARA AMBOS LADOS DE LA VIA, SALVO QUE EL PLAN URBANO PRECISE ALTURAS						

ZONIFICACION COMERCIAL					
ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	ALTURA EDIFICACION	COEFICIENTE EDIFICACION	RESID. COMPATIBLE
ZONA DE COMERCIO METROPOLITANO - C9	METROPOLITANO Y REGIONAL	EXISTENTE	1.5(a+r)	7	R8
ZONA DE COMERCIO INTERDISTRITAL - C7	DE 300,000 A 1'000,000 HAB.	EXISTENTE	1.5(a+r)	6	R8
ZONA DE COMERCIO DISTRITAL - C5	DE 100,000 A 300,000 HAB.	EXISTENTE	1.5(a+r)	4.0	R6
ZONA DE COMERCIO SECTORIAL - C3	DE 10,000 A 30,000 HAB	RESULTADO DEL DISEÑO	1.5(a+r)	3	R5
ZONA DE COMERCIO VECINAL - C2	DE 2,500 A 7,500 HAB.	RESULTADO DEL DISEÑO	1.5(a+r)	2	R4
ZONA DE COMERCIO LOCAL - C1	HASTA 2,000 HAB.	RESULTADO DEL DISEÑO	SEGÚN HABILITACION URBANA		
ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO - CE	METROPOLITANO REGIONAL Y NACIONAL	450.00 M2	1.5(a+r)	4.0	R5
ZONA DE COMERCIO INDUSTRIAL - Cin	METROPOLITANO Y REGIONAL	300.00 M2	1.5(a+r)	2	...
ZONA DE COMERCIO INTENSIVO - CI	METROPOLITANO Y REGIONAL	300.00 M2	1.5(a+r)	4.0	...
(1)	SE PERMITE EL USO RESIDENCIAL SIN LA OBLIGATORIEDAD DEL USO COMERCIAL, SIEMPRE Y CUANDO SE RESPETEN LOS PARAMETROS NORMATIVOS DE DENSIDAD Y AREA LIBRE CORRESPONDIENTES A LA ZONA RESIDENCIAL COMPATIBLE.				
(2)	EN EL CASO QUE EXISTA DIFERENCIA ENTRE EL COEFICIENTE DE EDIFICACION DE LA ZONIFICACION COMERCIAL Y LA RESIDENCIAL, SE OPTARA POR EL MAYOR				

ZONIFICACION INDUSTRIAL							
ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA EDIFICACION	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE	USO PERMITIDO
ZONA DE INDUSTRIA PESADA BASICA - I4	MOLESTA Y PELIGROSA	SEGÚN NECESIDAD	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	
ZONA DE GRAN INDUSTRIA I3	MOLESTA Y CIERTO GRADO DE PELIGROSIDAD.	2,500.00 M2	30.00 ML	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	I2 (hasta 20%) I1 (hasta 10%)
ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA - I2	NO MOLESTO NO PELIGROSO	1,000.00 M2	20.00 ML	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	I1 (hasta 20%)
ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA - I1	NO MOLESTO NO PELIGROSO	300.00 M2	10.00 ML	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	

ZONIFICACION DE USOS ESPECIALES							
LAS ZONIFICACIONES DE USOS ESPECIALES (OU) o SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS (EDUCACION, SALUD) SE REGISTRAN POR LOS PARAMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACION COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE							

ZONIFICACION DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL							
LAS ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL ZRE SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLAN URBANO O PLAN ESPECIFICO QUE LO GENERE							

Artículo 32º.- En las habilitaciones urbanas con construcción simultánea que se ejecuten al amparo del Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial, las dimensiones de lotes serán las resultantes del diseño.

Artículo 33º.- Para los proyectos de uso exclusivamente residencial se admitirá una tolerancia de 10% para el cálculo de densidad.

Para el cálculo de densidades se considerará lo siguiente:

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| • Vivienda de 1 dormitorio | 2 habitantes |
| • Vivienda de 2 dormitorios | 3 habitantes |
| • Vivienda de 3 dormitorios o más | 5 habitantes |

Artículo 34º.- En las áreas de expansión urbana, los equipamientos para educación, salud, seguridad, recreación y otros servicios comunales programados en el Plan de Desarrollo Urbano se ubicarán en los Planos de Zonificación como Áreas de Reserva para dichos fines. Estas áreas se calculan en base a lo establecido en el Reglamento Nacional de Construcciones y serán considerados como Aportes para Servicios Públicos correspondientes a cada habilitación.

La localización de los equipamientos programados en los planes urbanos y los trazos viales contenidos en los planos de zonificación son referenciales. Los proyectos de habilitación urbana establecen su ubicación definitiva.

Las Habilitaciones de tipo: Recreacional, Club, Temporal, Vacacional, o Semi-rústicas, cuando se incorporen al Área Urbana, se calificarán como Zona Residencial de Baja Densidad R1 o Zona de Habilitación Recreacional ZHR, según corresponda. Los predios rústicos colindantes de uso recreacional o de vivienda temporal serán calificados como Zona de Habilitación Recreacional ZHR, al momento de su incorporación al área urbana.

Las áreas de expansión urbana para fines residenciales que se incorporen al Plan Urbano se calificarán preferentemente con Zonificación Residencial de Densidad Media, ya sea R3 o R4.

Artículo 35º.- En las áreas urbanas, los requerimientos para fines de equipamiento, que se determinen en el Plan de Desarrollo Urbano, formarán parte de los programas de inversión pública. En ningún caso se generarán Áreas de Reserva para fines de equipamiento, en los planos de Zonificación correspondientes, sobre terrenos de propiedad privada.

Artículo 36º.- La delimitación de Zonas Residenciales, en Vías Locales, se efectuará sobre la base del fondo de los lotes, uniformizando ambos frentes de calle.

CAPÍTULO VII

DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Artículo 37º.- Los cambios de zonificación serán tramitados ante la Municipalidad Provincial por sus propietarios o promotores, adjuntando los documentos que acrediten la propiedad, el plano de ubicación y Memoria Descriptiva suscrita por un Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado que sustente el cambio solicitado.

Artículo 38º.- La Municipalidad Provincial remitirá el expediente de cambio de zonificación a la Municipalidad Distrital en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la que en un plazo de treinta (30) días calendario emitirá opinión técnica fundamentada, y dé conocimiento a los propietarios de todos los inmuebles correspondientes al frente de manzana donde se encuentra ubicado el inmueble materia de la solicitud, los cuales podrán opinar dando su conformidad o formulando observaciones técnicamente sustentadas y por escrito.

Tratándose de inmuebles ubicados en áreas de expansión urbana con zonificación asignada aún no habilitados, no será necesaria la notificación a que se refiere el párrafo anterior.

Vencido el plazo señalado en el presente artículo, de no haber emitido opinión la Municipalidad Distrital, se

continuará con el trámite del cambio de zonificación por la Municipalidad Provincial, debiendo consignarse este hecho en la Resolución respectiva.

Artículo 39º.- Con la opinión técnica por parte de la Municipalidad Distrital o vencido el plazo para hacerlo, la unidad orgánica responsable del desarrollo urbano de la Municipalidad Provincial, evaluará la solicitud, emitiendo pronunciamiento técnico, el que se formalizará mediante Resolución de Alcaldía.

El cambio de zonificación deberá comprender como mínimo a todos los predios correspondientes al frente de la manzana donde se encuentra ubicado el predio materia de la solicitud.

CAPÍTULO VIII

DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 40º.- La Unidad de Gestión Urbanística es un mecanismo asociativo inmobiliario, conformado por personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, para la ejecución de:

- Proyectos de Renovación Urbana
- Proyectos Especiales de Vivienda, Turismo, Comercio, Recreación o Servicios.
- Proyectos de Urbanización y de Reurbanización.
- Mega Proyectos Urbanos.

Artículo 41º.- Para constituir una Unidad de Gestión Urbanística, los propietarios e inversionistas podrán adoptar la modalidad de Fideicomiso de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia o cualquiera de las modalidades previstas en la Ley General de Sociedades, presentando los proyectos urbanísticos ante la Municipalidad Provincial de la jurisdicción, la que realizará la evaluación técnica correspondiente. Por Resolución de Alcaldía se autorizará la conformación de la Unidad de Gestión Urbanística cuyos proyectos serán considerados prioritarios para el desarrollo de la Ciudad otorgándoles el plazo de dos años para el inicio de las obras.

Cuando se proponga la conformación de Unidades de Gestión Urbanística para el desarrollo de proyectos de urbanismo y vivienda, podrán los promotores públicos o privados, solicitar la intervención de la Comisión de Coordinación creada por Decreto Supremo N° 010-2002-MTC.

Para la autorización de la ejecución del proyecto se requiere de la constitución del fideicomiso o de la modalidad societaria escogida.

Artículo 42º.- Para el planeamiento y gestión del área urbana comprendida en la Unidad de Gestión Urbanística se deberá contar con un Plan Específico.

Artículo 43º.- Cuando la Unidad de Gestión Urbanística requiera de la redefinición de la estructura predial de los terrenos se permitirá la integración inmobiliaria de los predios que la conforman.

Artículo 44º.- Para la integración inmobiliaria, la Unidad de Gestión Urbanística deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Identificación y cuantificación de los beneficios y costos del proyecto.
- Valorización de los aportes de cada miembro.
- Mecanismos de restitución de los aportes.

Artículo 45º.- Los proyectos a ejecutarse por las Unidades de Gestión Urbanística deberán sujetarse a las normas de Habilitación Urbana y de Edificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Las Municipalidades en un plazo perentorio de 180 días calendario, contados a partir de la vigencia de la presente norma, deberán adecuar sus disposiciones en materia de desarrollo urbano a las contenidas en este Reglamento.

De existir incompatibilidad entre las normas en materia de desarrollo urbano de alguna Provincia o Distrito y la presente norma, será de aplicación esta última.

Segunda.- En las Zonas Residenciales de Baja Densidad y dentro de los 180 días posteriores a la entrada en vigencia del presente Reglamento, se permitirá la presentación de proyectos de Conjuntos Residenciales, aplicándose los parámetros correspondientes a dicho uso.

Vencido el plazo señalado sólo se permitirá el desarrollo de viviendas unifamiliares y edificios multifamiliares conforme a los parámetros del Cuadro Resumen de Zonificación Residencial que forma parte del artículo 31 de la presente Norma.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- El Plan de Acondicionamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Urbano y el Plan Específico, serán formulados por las Municipalidades Provinciales, directamente, por convenio o por contrato con terceros.

Los Planes Urbanos Distritales serán elaborados por las Municipalidades Distritales, directamente, por convenio o por contrato con terceros.

Segunda.- Las Municipalidades remitirán al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, copia de la documentación y archivos informáticos del Plan de Acondicionamiento Territorial, del Plan de Desarrollo Urbano y del Plan Urbano Distrital aprobados así como sus modificaciones con transcripción de las Ordenanzas correspondientes, dentro de los 30 días calendario siguientes a su publicación, para su inclusión en el Registro Nacional de Planes de Acondicionamiento Territorial y Urbanos.

Tercera.- Los catastros urbano, rural y minero, como inventarios técnicos y descriptivos de la propiedad y de las actividades económicas, constituyen fuente de información para la planificación, la gestión urbana y la tributación local, teniendo carácter de servicio público.

Corresponde a las Municipalidades el catastro de los predios urbanos, así como de los predios rústicos y eriazos que se ubican dentro del área de expansión urbana prevista en los planes urbanos.

La orientación necesaria para la elaboración y manejo del catastro urbano por las Municipalidades, estará contenida en las normas técnicas y de gestión catastral que en el término de 120 días calendario, contados a partir del siguiente día de la publicación del Presente Reglamento, expedirá el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Cuarta.- En todo lo concerniente a la conservación del medio ambiente y los recursos naturales, deberá sujetarse a lo dispuesto en el Código del Medio Ambiente y los Recursos Naturales, así como en las demás normas sobre la materia.

18264

Dictan disposiciones sobre acciones de disposición de lotes, valorizaciones y destino de los ingresos generados en el desarrollo del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec

DECRETO SUPREMO Nº 028-2003-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley Nº 27792, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se establece como una de las funciones de dicho Sector, la de diseñar, normar y ejecutar la política nacional y acciones del sector en materia de vivienda, urbanismo, construcción y saneamiento;

Que, mediante Decreto Supremo Nº 037-2001-MTC se crea el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec encargando de planificar, coordinar y ejecutar las acciones necesari-

as para titular a las familias posesionarias reubicadas en un área de 5'317,208.97 m², dentro de los linderos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, y, asimismo se faculta a dicho Proyecto a desarrollar los procesos de adjudicación a título oneroso de los lotes destinados a vivienda, vivienda productiva, comercio, industria, equipamiento urbano vendible y otros usos;

Que, asimismo, por Decreto Supremo Nº 007-2003-VIVIENDA, se creó a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento el Macro Proyecto Pachacútec, del cual el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec forma parte, con el objeto de propiciar el desarrollo y consolidación integral del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y de los Asentamientos Humanos formalizados ubicados en los terrenos originales del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con sus funciones y atribuciones establecidas en su Ley de Organización y Funciones, Ley Nº 27792, y en su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo Nº 002-2002-VIVIENDA, viene ejecutando a nivel nacional el "Plan Nacional de Vivienda - Vivienda para Todos: Lineamientos de Política 2003 - 2007", dentro de los cuales se encuentra el desarrollo de Programas de Vivienda de interés social, que como en el caso del indicado Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, formaliza la transferencia directa de lotes de terreno a título oneroso que representa el costo del servicio de saneamiento físico y legal y demás acciones administrativas ejecutados por VIVIENDA para hacer posible el acceso de miles de familias en situación informal, sin que ello signifique que el Estado venga realizando actividades de comercialización;

Que, dada la naturaleza eminentemente social de los citados programas de vivienda, se debe precisar que el importe recaudado por las acciones de transferencia y formalización de lotes destinados a vivienda y que están bajo la administración del Banco de Materiales S.A.C., por encargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, debe ser destinado a las acciones de inversión programadas por el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec y el Macro Proyecto Pachacútec;

De acuerdo a lo señalado en el artículo 118º inciso 8) de la Constitución Política del Perú, la Ley Nº 27792, Decreto Supremo Nº 037-2001-MTC;

DECRETA:

Artículo 1º.- Acciones de disposición de lotes del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec

Las acciones de titulación y adjudicación de lotes de terreno que viene realizando el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a través del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, creado por el Decreto Supremo Nº 037-2001-MTC, se realiza en el marco de la política nacional de vivienda, urbanismo, construcción y saneamiento, programadas por dicho Sector de acuerdo a sus funciones establecidas en la Ley Nº 27792 y su Reglamento de Organización y Funciones aprobado por el Decreto Supremo Nº 002-2002-VIVIENDA. Dichas acciones continuarán ejecutándose de acuerdo a la normatividad especial dictada sobre la materia, debiéndose tener presente las normas generales del Reglamento General de la Propiedad Estatal, aprobado por el Decreto Supremo Nº 154-2001-EF, en lo que resulte aplicable, teniéndose en cuenta el carácter social de tales acciones desplegadas por el Estado a favor de las familias beneficiadas.

Artículo 2º.- Valorizaciones

Precisase que las valorizaciones para las transferencias de lotes efectuadas en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec representan los costos administrativos por el saneamiento físico y legal realizado por dicho proyecto en cumplimiento de sus fines. Las acciones de adjudicación de lotes destinados a promover las actividades económicas de la zona, se efectuarán teniendo en cuenta las valorizaciones realizadas por el Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA.

Los ingresos que se hayan generado en el desarrollo del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec para la titulación de los poseedores de lotes a que se refiere los artículos