

## APRUEBAN EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

D.S. N° 027-2003-VIVIENDA	06/10/03)	CONCORDANCIAS:	D.S. N° 032-2003-VIVIENDA (29/11/03) D.S. N° 012-2004-VIVIENDA (18/07/04)
---------------------------	-----------	----------------	--

### Artículo 1.- 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 2.- Derogatoria

Deróguese el Decreto Supremo N° 007-85-VC

### Artículo 3.- Refrendo

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

## CAPITULO 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:

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

## CAPITULO 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 desestimaré emitiendo pronunciamiento fundamentado.

**Artículo 7º.-** Concluido el procedimiento establecido en el artículo anterior, el Concejo Provincial, mediante Ordenanza, aprobará el Plan de Acondicionamiento Territorial 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 6° del presente Reglamento.

### **CAPITULO III DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO**

**Artículo 8°.-** 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 9°.-** 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 10°.-** 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 11°.-** 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 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 desestimaré 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.

#### **CAPITULO IV DEL PLAN ESPECÍFICO**

**Artículo 16°.-** 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 17°.- El Plan Específico debe considerar los siguientes aspectos:**

- a. La delimitación y características del área.
- b. Los objetivos del Plan respecto a:
  - I. 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 18°.-** 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 19°.-** 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 desestimaré emitiendo pronunciamiento fundamentado.

**Artículo 20°.-** 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.

## **CAPITULO V DEL PLAN URBANO DISTRITAL**

**Artículo 21°.-** 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 22°.- 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 23°.-** Corresponde a las Municipalidades Distritales la formulación y aprobación de su Plan Urbano.

**Artículo 24°.-** 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 desestimaré emitiendo pronunciamiento fundamentado.

**Artículo 25°.-** 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 26°.-** 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 24° del presente Reglamento, cuando:

- a) Se aprueben Planes Específicos.
- b) Se dicten normas municipales que alteren los aspectos señalados en el artículo 22° del presente Reglamento.

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

## CAPITULO VI DE LA ZONIFICACIÓN

**Artículo 28°.-** 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 29°.-** 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 30°.-** 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 31°.-** La identificación de los usos del 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 Resumen de la Zonificación:

### CUADRO RESUMEN DE LA ZONIFICACIÓN

<b>ZONIFICACION RESIDENCIAL</b>							
ZONIFICACION	USOS	DENSIDAD NETA	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION	COEFICIENTE DE EDIFICACION	AREA LIBRE
<b>RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R-1</b>	UNIFAMILIAR	UNA VIVIENDA	450.00 m <sup>2</sup>	15.00 ml	3 PISOS	1.20	40%
	MULTIFAMILIAR	500 HAB/HA	450.00 m <sup>2</sup>	15.00 ml	3 PISOS	1.80	40%
<b>RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R-2</b>	UNIFAMILIAR	UNA VIVIENDA	300.00 m <sup>2</sup>	10.00 ml	3 PISOS	1.20	40%
	MULTIFAMILIAR	500 HAB/HA	300.00 m <sup>2</sup>	10.00 ml	3 PISOS	1.80	40%
	MULTIFAMILIAR (*)	600 HAB/HA	300.00 m <sup>2</sup>	10.00 ml	4 PISOS	2.80	30%
<b>RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA R-3</b>	UNIFAMILIAR	1300 HAB/HA	160.00 m <sup>2</sup>	8.00 ml	3 PISOS	2.10	30%
	MULTIFAMILIAR	1300 HAB/HA	160.00 m <sup>2</sup>	8.00 ml	3 PISOS	2.10	30%
	MULTIFAMILIAR (*)	1300 HAB/HA	160.00 m <sup>2</sup>	8.00 ml	4 PISOS	2.80	30%

	CONJUNTO RESIDENCIAL	1300 HAB/HA	450.00 m <sup>2</sup>		5 PISOS	3.50	30%
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA <b>R-4</b>	UNIFAMILIAR	1300 HAB/HA	90.00 m <sup>2</sup>	6.00 ml	3 PISOS	2.10	30%
	MULTIFAMILIAR	1300 HAB/HA	120.00 m <sup>2</sup>	6.00 ml	4 PISOS	2.80	30%
	MULTIFAMILIAR (*)	1300 HAB/HA	120.00 m <sup>2</sup>	6.00 ml	5 PISOS	3.50	30%
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	450.00 m <sup>2</sup>		6 PISOS	3.50	30%
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD <b>R-5</b>	MULTIFAMILIAR	2250 HAB/HA	450.00 m <sup>2</sup>	15.00 ml	5 PISOS	3.25	30%
	MULTIFAMILIAR (*)	2250 HAB/HA	450.00 m <sup>2</sup>	15.00 ml	1.5(a+r)	3.50	30%
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	450.00 m <sup>2</sup>		5 PISOS	4.00	30%
	CONJUNTO RESIDENCIAL (*)	2250 HAB/HA	450.00 m <sup>2</sup>		1.5(a+r)	4.50	30%
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD <b>R-6</b>	MULTIFAMILIAR	2250 HAB/HA	600.00 m <sup>2</sup>	15.00 ml	1.5(a+r)	6.00	30%
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	450.00 m <sup>2</sup>		1.5(a+r)	4.50	30%
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD <b>R-8</b>	MULTIFAMILIAR	2250 HAB/HA	800.00 m <sup>2</sup>	20.00 ml	1.5(a+r)	8.00	30%
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	450.00 m <sup>2</sup>		1.5(a+r)	4.50	30%
VIVIENDA TALLER <b>I1-R</b>	UNIFAMILIAR	1300 HAB/HA	160.00 m <sup>2</sup>	8.00 ml	4 PISOS	2.80	30%
	MULTIFAMILIAR (*)	1300 HAB/HA	160.00 m <sup>2</sup>	8.00 ml	5 PISOS	3.50	30%
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	450.00 m <sup>2</sup>		5 PISOS	3.50	30%

(\*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

**1.5(a+r)** 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 MAYORES.

- (1) EN LAS ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS SE CONSIDERARÁ COMO LOTE NORMATIVO A LOS EXISTENTES.
- (2) NO SE INCLUIRÁ EN EL CALCULO PARA COEFICIENTE DE EDIFICACION LAS ÁREAS QUE CORRESPONDAN A ESTACIONAMIENTOS, AREAS DE CIRCULACION DE USO COMÚN, CASA DE MÁQUINAS, NI AQUELLAS UBICADAS EN SÓTANOS.
- (3) EN LAS ZONAS DE ALTA DENSIDAD R5 Y R6 SE PERMITIRÁ EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA.
- (4) LAS ZONAS RESIDENCIALES DE MENOR DENSIDAD AL R1 SE MANTENDRÁN CON LOS MISMOS PARÁMETROS NORMATIVOS CON LOS QUE FUERON GENERADAS

ZONIFICACION COMERCIAL					
ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION	COEFICIENTE	RESIDENCIAL COMPATIBLE
ZONA DE COMERCIO METROPOLITANO <b>C9</b>	METROPOLITANO Y REGIONAL	EXISTENTE	1.5(a+r)	7.0	R8
ZONA DE COMERCIO INTERDISTRITAL <b>C7</b>	HASTA 1'000,000 HAB.	EXISTENTE	1.5(a+r)	6.0	R8
ZONA DE COMERCIO DISTRITAL <b>C5</b>	HASTA 300,000 HAB.	EXISTENTE	1.5(a+r)	5.5	R6
ZONA DE COMERCIO VECINAL <b>C3</b>	HASTA 30,000 HAB.	RESULTADO DEL DISEÑO	1.5(a+r)	4.0	R5

ZONA DE COMERCIO VECINAL <b>C2</b>	HASTA 7,500 HAB.	RESULTADO DEL DISEÑO	1.5(a+r)	3.0	R4
ZONA DE COMERCIO LOCAL <b>C1</b>	HASTA 2,000 HAB.	RESULTADO DEL DISEÑO	SEGÚN HABILITACION URBANA		
ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO <b>CE</b>	METROPOLITANO REGIONAL Y NACIONAL	450.00 m2	1.5(a+r)	4.0	R5
ZONA DE COMERCIO INDUSTRIAL <b>Cin</b>	METROPOLITANO Y REGIONAL	300.00 m2	1.5(a+r)	2.0	
ZONA DE COMERCIO INTENSIVO <b>CI</b>	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 PARÁMETROS NORMATIVOS DE DENSIDAD Y ÁREA LIBRE CORRESPONDIENTES A LA ZONA RESIDENCIAL COMPATIBLE.
- (2) EN EL CASO QUE EXISTA DIFERENCIA ENTRE EL COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL Y LA RESIDENCIAL, SE OPTARA POR EL MAYOR.

ZONIFICACION INDUSTRIAL							
ZONIFICACION	ACTIVIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA EDIFICACION	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE	USO PERMITIDO
ZONA DE INDUSTRIA PESADA BASICA <b>I-4</b>	MOLESTA Y PELIGROSA	SEGÚN NECESIDAD	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO			
ZONA DE GRAN INDUSTRIA <b>I-3</b>	MOLESTA Y CIERTO GRADO DE PELIGROSIDAD	2,500.00 m2	30.00 ml	SEGÚN PROYECTO			I2 (hasta 20%) I1 (hasta 10%)
ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA <b>I-2</b>	NO MOLESTA NO PELIGROSA	1,000.00 m2	20.00 ml	SEGÚN PROYECTO			I1 (hasta 20%)
ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA <b>I-1</b>	NO MOLESTA NO PELIGROSA	300.00 m2	10.00 ml	SEGÚN PROYECTO			

ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL ZHR						
UBICACIÓN	DENSIDAD NETA	LOTE NORMATIVO	FRENTE DE LOTE	ALTURA DE EDIFICACION	COEFICIENTE DE EDIFICACION	AREA LIBRE
PLAYA Y CAMPO (* )	125 HAB/HA	5,000.00 M2	-----	SEGÚN PROYECTO	0.75	0.75%

- (\* ) SE CONSIDERARÁN COMO TALES LAS AREAS DE PLAYA Y CAMPESTRES

### ZONIFICACION DE USOS ESPECIALES

LAS ZONIFICACIONES DE USOS ESPECIALES (OU) o SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS (EDUCACIÓN, SALUD) SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE

### ZONIFICACION DE REGLAMENTACION ESPECIAL

LAS ZONAS DE REGLAMENTACION ESPECIAL ZRE SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLAN URBANO O PLAN ESPECIFICO QUE LAS GENEREN.  
SE INCLUYEN BAJO ESTA DENOMINACION LAS AREAS SUJETAS A PROGRAMAS DE RENOVACION URBANA, DENSIFICACION U OBRAS VIALES; ASIMISMO AQUELLAS QUE FORMEN PARTE DEL ENTORNO DE MONUMENTOS HISTORICOS O DE AREAS SUJETAS A PROGRAMAS DE CONSERVACION AMBIENTAL O DE FORESTACION.  
TAMBIEN SE INCLUIRAN BAJO ESTA DENOMINACION AQUELLAS QUE FORMEN PARTE DE PROGRAMAS DE DESARROLLO DE LADERAS, RIBERAS O ESTEN INCLUIDAS EN PROGRAMAS DE FOMENTO PROMOVIDOS POR EL ESTADO.  
LAS ZONAS DE FORESTACIÓN (ZF) SE MANTENDRÁN CON LOS MISMOS PARÁMETROS NORMATIVOS CON LOS QUE FUERON GENERADAS.

(\*) Artículo sustituido íntegramente por D.S. N° 012-2004-VIVIENDA.

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

**Artículo 33°.-** 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 34°.-** 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 Area 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.

## **CAPITULO 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.

Dentro del plazo antes indicado la municipalidad distrital hará de conocimiento, la solicitud de cambio de zonificación, entre los propietarios de los inmuebles vecinos; quienes podrán opinar dando su conformidad o formulando observaciones técnicamente sustentadas por escrito.

Se considerarán como inmuebles vecinos a aquellos que comparte el frente de manzana del inmueble materia de solicitud. Tratándose de inmuebles que comparten la misma vía local se considerarán como inmuebles vecinos a aquellos que estén ubicados a ambos frentes de manzana.

Tratándose de inmuebles ubicados en áreas de expansión urbana, con zonificación asignada pero aún no habilitados, no será necesaria la notificación a los inmuebles vecinos.

Vencido el plazo señalado en el primer párrafo, de no haber emitido opinión la municipalidad distrital, se continuará con el trámite de cambio de zonificación por la municipalidad provincial consignando este hecho en la Ordenanza respectiva. (\*)

(\*) Artículo sustituido íntegramente por D.S. N° 012-2004-VIVIENDA.

**Artículo 39º.-** Con la opinión técnica emitida por la municipalidad distrital, o vencido el plazo para emitirla, la unidad orgánica responsable del desarrollo urbano de la municipalidad provincial evaluará la solicitud y emitirá pronunciamiento técnico; el cual será remitido al Concejo Provincial para que resuelva, mediante Ordenanza, el cambio de zonificación solicitado.

El cambio de zonificación deberá comprender los inmuebles vecinos conforme a lo dispuesto en el artículo 38º del presente Reglamento. (\*)

(\*) Artículo sustituido íntegramente por D.S. N° 012-2004-VIVIENDA.

## **CAPITULO 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:

- a. Proyectos de Renovación Urbana
- b. Proyectos Especiales de Vivienda, Turismo, Comercio, Recreación o Servicios.
- c. Proyectos de Urbanización y de Reurbanización.
- d. 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 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:

- a. Identificación y cuantificación de los beneficios y costos del proyecto.
- b. Valorización de los aportes de cada miembro.
- c. 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.

## CAPÍTULO IX

### DE LA COOPERACION INTERINSTITUCIONAL PARA EL ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y EL DESARROLLO URBANO

**Artículo 46°.-** El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento coordinará con las municipalidades y promoverá su labor en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, brindándoles orientación técnica para la elaboración de los planes a los que se refiere el presente reglamento en el caso que le sea solicitada.

**Artículo 47°.-** A efectos de la cooperación interinstitucional, a que se contrae el presente Capítulo, las municipalidades provinciales propondrán al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la celebración de convenios de cooperación técnica destinados a:

- a) Recibir capacitación y propuestas técnicas, en materia de desarrollo urbano, adecuadas a las necesidades de las municipalidades y a las funciones que autónoma y descentralizadamente deben llevar a cabo en su ámbito;
- b) Aplicar la metodología adecuada para la preparación, armonización y/o actualización del Plan de Acondicionamiento Territorial, Plan de Desarrollo Urbano y Plan Específico, de conformidad con las necesidades locales de la municipalidad solicitante; y
- c) Poner en práctica procedimientos conducentes a incorporar los criterios técnicos de urbanismo, planificación y ordenamiento territorial en la aprobación de los Planes de Acondicionamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Urbano y el Plan Específico.

**Artículo 48°.-** Las municipalidades provinciales, igualmente, podrán promover y suscribir convenios de cooperación interinstitucional con universidades, colegios profesionales, organizaciones no gubernamentales y otras instituciones locales que tengan como propósito promover el cumplimiento de sus obligaciones en materia de desarrollo urbano y acondicionamiento territorial. (\*)

(\*) Capítulo IX adicionado íntegramente por D.S. N° 012-2004-VIVIENDA.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** Las municipalidades que cuenten con planes urbanos vigentes, tendrán plazo hasta diciembre del 2005 para adecuar sus disposiciones en materia de desarrollo urbano a las contenidas en este Reglamento. (\*)

(\*) Disposición sustituida íntegramente por D.S. N° 012-2004-VIVIENDA.

**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 solo 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.

**TERCERA.-** Los Planes Urbanos que se encuentren en proceso de aprobación, a la entrada en vigencia del presente Reglamento, podrán continuar, de manera excepcional, hasta su culminación al amparo del procedimiento establecido en el Decreto Supremo N° 007-85-VC.

Las municipalidades que cuenten con Planes Urbanos, aprobados al amparo de esta Disposición Transitoria, tendrán plazo de cinco años para adecuar sus disposiciones en materia de desarrollo urbano a las contenidas en este Reglamento.

Durante el período que se indica en el párrafo precedente, y de conformidad con los estudios de sus correspondientes Planes de Desarrollo Urbano, las municipalidades podrán adaptar a las características especiales de su realidad local, con la sustentación técnica correspondiente, los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el Cuadro Resumen de la Zonificación, contenido en el artículo 31° del presente Reglamento:

- a) Longitud de los frentes de lotes.
- b) Porcentajes de área libre.
- c) Alturas de edificación.

Dichas adaptaciones deberán aprobarse mediante Ordenanza de la respectiva Municipalidad Provincial en los siguientes casos:

- a) En zonas residenciales podrá incrementarse la longitud de los frentes de lotes y los porcentajes de área libre. Las alturas de edificación se fijarán de acuerdo a la consolidación urbana de la ciudad.
- b) En zonas comerciales las alturas de edificación se fijarán de acuerdo a la consolidación urbana de la ciudad.
- c) En zonas industriales podrá incrementarse la longitud de los frentes de lotes.

De existir incompatibilidad entre los parámetros técnicos, urbanísticos o edificatorios, establecidos en las normas de desarrollo urbano de alguna provincia o distrito y los establecidos en el presente Reglamento, serán de aplicación estos últimos. (\*)

(\*) Disposición sustituida íntegramente por D.S. N° 012-2004-VIVIENDA.

## 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. (\*)

(\*) Disposición derogada por D.S. N° 012-2004-VIVIENDA.

**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. (\*)

(\*) Disposición derogada por D.S. N° 012-2004-VIVIENDA.

**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 día siguiente 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.