



ESQUEMA DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO



CENTRO POBLADO DE CAMISEA  
2019 - 2029

REGLAMENTO

## Contenido

<b>TITULO PRELIMINAR</b> .....	4
<b>ART. I.- CRITERIOS GENERALES.</b> .....	4
<b>ART. II.- MARCO NORMATIVO:</b> .....	5
<b>ART. III.- PRINCIPIOS RECTORES:</b> .....	5
<b>TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	5
<b>Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. –</b> .....	5
<b>Art. 2.- PREVALENCIA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO. -</b> .....	5
<b>Art. 3.- VIGENCIA DEL PLAN.</b> .....	5
<b>Art. 4.- APROBACIÓN DE MODIFICACIONES Y/O ACTUALIZACIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO.</b> .....	5
<b>ART. 5.- ASPECTOS TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS AL EOU.</b> .....	6
<b>TITULO II.- DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO</b> .....	6
<b>Art. 6.- DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO. -</b> .....	6
<b>Art. 7.- OBJETIVOS. –</b> .....	6
<b>Art. 8.- ORGANIZACIÓN ESPACIAL. -</b> .....	6
<b>Art. 9.- NÚCLEOS Y CORREDORES URBANOS. -</b> .....	7
<b>Art. 10.- FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE ACCIONES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO. -</b> .....	7
<b>Art. 11.- GESTIÓN E IMPLEMENTACION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO. -</b> .....	7
<b>Art. 12.- MECANISMOS DE CONCERTACIÓN. -</b> .....	7
<b>Art. 13.- PROGRAMAS DE INVERSIONES URBANAS. -</b> .....	7

<b>Art. 14.- PROPUESTA DE PLANES ESPECÍFICOS. -</b> .....	7
<b>Art. 15.- DEL REAJUSTE DE SUELOS.</b> .....	8
<b>Art. 16.- FUNCIONES DE LA SUB GERENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. -</b> .....	8
<b>CAPITULO I.- ZONIFICACION URBANA</b> .....	8
<b>Art. 17.- ZONIFICACIÓN.</b> .....	8
<b>Art. 18.- OBJETO DE LA ZONIFICACIÓN. -</b> .....	9
<b>Art. 19.- ZONAS. -</b> .....	9
<b>Art. 20.- DELIMITACIÓN DE ZONAS. -</b> .....	9
<b>Art. 21.- COMPATIBILIDAD DE USOS.-</b> .....	9
<b>Art. 22.- CLASIFICACION DE LAS ZONAS DE USO DEL SUELO. -</b> .....	9
<b>Art. 23.- CAMBIO DE ZONIFICACIÓN URBANA.-</b> .....	10
<b>Art. 24.- RESTRICCIÓN AL USO DE PROPIEDAD.-</b> .....	11
<b>Art. 25.- ÁREAS Y FRENTES NORMATIVOS.-</b> .....	11
<b>Art. 26.- DENSIDAD POBLACIONAL.-</b> .....	11
<b>Art. 27.- APORTES OBLIGATORIOS.</b> .....	11
<b>Art. 28.- DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA</b> .....	11
<b>TITULO III.- AREAS DE CONFORMACION HORIZONTAL URBANA.</b> .....	11
<b>A.- AREAS URBANAS</b> .....	12
<b>1.- AREA URBANA CONSOLIDADA. (AE-1)-</b> .....	12
<b>2.- ZONIFICACION RESIDENCIAL DEL ÁREA URBANA NO CONSOLIDADA (AE-2)</b> .....	13
<b>3.- AREA URBANA CON RESTRICCIONES DE RIESGO MITIGABLE (AE-3)</b> ..	15
<b>B.- AREAS URBANIZABLE</b> .....	15

4.- AREAS DE EPANSION INMEDIATA PAISAJISTA (AE-4).....	15
5.- AREAS DE EXPANSION INMEDIATA CÍVICA (AE-5).....	16
6.- AREAS DE EXPANSION DE RESERVA (AE-6).....	18
CAPITULO II.- AREA NO URBANA.....	19
<b>C.- AREAS NO URBANIZABLES</b> .....	19
7.- AREA ESPECIAL DEL AEROPUERTO (AE-7).....	19
8.- AREA INTANGIBLE DE FAJAS MARGINALES (AE-8).....	19
CAPITULO III.- AREA RURAL.....	19
CAPITULO IV.-PARAMETROS ESPECIFICOS COMPLEMENTARIOS.....	19
CAPITULO V.- DEL EQUIPAMIENTO URBANO.....	21
CAPITULO VI.- INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO URBANO.....	22
<b>TITULO IV.- SISTEMA VIAL URBANO</b> .....	23
CAPITULO VII.- DISPOSICIONES GENERALES.....	23
<b>TITULO V.- REGIMEN DE SANCIONES DEL ESQUEMA URBANO</b> .....	24
<b>DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES</b> .....	25
<b>ANEXO.- 01 USOS DE COMPATIBILIDAD</b> .....	26
<b>ANEXO N° 2.- GLOSARIO DE TERMINOS</b> .....	36

# REGLAMENTO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO DEL CENTRO POBLADO DE CAMISEA (2019 – 2029).

## TITULO PRELIMINAR

### ART. I.- CRITERIOS GENERALES.

A. la elaboración del EU está a cargo del área responsable de planeamiento territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial en coordinación con las municipalidades distritales involucradas, el gobierno regional correspondiente, el MVCS y la participación de la sociedad civil.

Las municipalidades distritales pueden tomar la iniciativa en la formulación del EU y proponerlo mediante acuerdo del consejo, para su aprobación a su respectiva municipalidad Provincial.

La propuesta final del EU y el informe técnico legal es propuesta por la gerencia municipal competente al concejo municipal distrital. Mediante acuerdo de concejo distrital el EU es elevado a la municipalidad provincial correspondiente para su aprobación mediante ordenanza provincial.

B. Las municipalidades, en materia de ordenamiento territorial, aprobarán los siguientes instrumentos normativos:

a. El Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT), es el instrumento técnico-normativo que orienta y regula la organización físico-espacial de las actividades humanas en cuanto a la distribución, jerarquía, roles y funciones de los centros poblados, la conservación y protección del recurso y patrimonio natural y cultural; el desarrollo de la inversión pública y privada en los ámbitos urbano y rural del territorio provincial.

b. El Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM), es el instrumento técnico-normativo que orienta la gestión territorial y el desarrollo urbano de las áreas metropolitanas, conformadas por jurisdicciones distritales, cuyas interrelaciones forman una continuidad física, social y económica, con una población total mayor a 500,000 habitantes.

c. El Plan de Desarrollo Urbano (PDU), es el instrumento técnico-normativo que orienta el desarrollo urbano de las ciudades o conglomerados urbanos, en concordancia con el Plan de Acondicionamiento Territorial y/o el Plan de Desarrollo Metropolitano de ser aplicable.

d. El Esquema de Ordenamiento Urbano (EU), es el instrumento técnico-normativo, para promover y orientar el desarrollo urbano de los centros poblados en concordancia al Plan de Acondicionamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Metropolitano o el Plan de Desarrollo Urbano, según corresponda, estableciendo las condiciones básicas de desarrollo, incluyendo las áreas de expansión urbana.

e. El Plan Específico (PE), es el instrumento técnico normativo cuyo objetivo es complementar la planificación urbana de las localidades, facilitando la actuación u operación urbanística, en un área urbana o de expansión urbana, cuyas dimensiones y condiciones, ameriten un tratamiento integral especial.

f. El Planeamiento Integral (PI), es un instrumento técnico-normativo mediante el cual se complementan lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Metropolitano y/o el Plan de Desarrollo Urbano, en los procesos de habilitación urbana y en la parcelación o independización de terrenos rústicos.

C. Corresponde a la Municipalidad Distrital implementar un proceso de gestión urbana sostenible, que incorpore objetivos de desarrollo económico, bienestar social y conservación del medio ambiente en el ámbito de su jurisdicción, como un conjunto de iniciativas, instrumentos y mecanismos para la normalización de la ocupación de uso del suelo urbano, a través de acciones permanentes de planificación, adecuación, actualización y coordinación del Plan de Desarrollo Urbano, las mismas que le darán soporte y vigencia en el tiempo, en concordancia con las normas específicas para tal fin.

D. La Gestión del Riesgo de Desastres está dirigida a establecer criterios técnicos y administrativos que contribuyan a determinar, calcular, controlar, prevenir y disminuir los riesgos frente a desastres locales; por lo tanto corresponde a la Municipalidad Distrital de Megantoni, incorporar éste proceso al Esquema de Ordenamiento Urbano del Centro Poblado de Camisea, en el marco de la Ley 29664, que crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres - SINAGERD, como instancia responsable de orientar la formulación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo, así como para el manejo de

desastres, con el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar, la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible de su jurisdicción.

E. Las Zonas de conservación de protección Santuario-ambiental-ecológica, ubicados en el ámbito del Distrito de Megantoni, en estrecha coordinación con los organismos nacionales, regionales y Provinciales competentes, corresponde a los gobiernos locales, provinciales y regionales a través de acciones integrales que promuevan la revitalización de estos espacios.

F. La Municipalidad Distrital de Megantoni, regula, controla, fiscaliza y monitorea el cumplimiento de los planes territoriales en sus diferentes modalidades, la clasificación general de suelos, la zonificación urbana, los estudios específicos para la gestión ambiental y de riesgo de desastres y otras normas distritales sobre la materia, Señalando las infracciones y estableciendo las acciones correspondientes.

#### **ART. II.- MARCO NORMATIVO:**

El presente Reglamento del Esquema de Ordenamiento Urbano del Centro Poblado de CAMISEA 2019-2029, establece las normas para las acciones de desarrollo urbano en concordancia con D.S. 022-2016-VIVIENDA; “Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible”.

#### **ART. III.- PRINCIPIOS RECTORES:**

A. La integración de las políticas municipales, en materia económica, social, ambiental y físico-espacial con los planes de desarrollo urbano, mediante un proceso continuo de gestión, coordinación, participación y comunicación.

B. La participación ciudadana, como foco de la gobernabilidad local (Atender sus necesidades y demandas, garantizar sus derechos ciudadanos y fomentar su participación y el debate plural);

C. El compromiso en la acción, mediante la cooperación público-privada, como foco de la fortaleza económica y competitividad (Generar riqueza, empleos, calidad de vida y bienestar socio-económico de todos los ciudadanos);

D. El consenso, la canalización de la creatividad ciudadana con el compromiso de la acción pública y privada, para conseguir la aportación de ideas, iniciativas, proyectos y programas de interés común y bienestar público;

E. La definición de un modelo futuro de desarrollo, consensuado por la ciudadanía para elevarlo a objetivo estratégico a mediano y largo plazo;

F. La orientación a las acciones y proyectos estratégicos, en relación a temas y sectores claves de la ciudad que den valor a los recursos urbanos y convertirlos en activos y factores de progreso y desarrollo local.

G. La unidad en la defensa de los temas clave, mediante la utilización de la promoción de la ciudad y el plan para comunicar los objetivos, las estrategias y las acciones y alinear a todos los agentes.

## **TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

### **Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. –**

En el Esquema de Ordenamiento Urbano, el Ámbito de intervención considera: el área urbana, las áreas requeridas para su expansión urbana y su ámbito de influencia geo – económica Inmediata, que incluye áreas rurales y de protección del entorno.

La Comunidad de Camisea, como capital de distrito, comprendidas dentro del Distrito de Megantoni, tiene la obligación de cumplir el presente Reglamento según los esquemas de ordenamiento urbano determinados

### **Art. 2.- PREVALENCIA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO. -**

El Esquema de Ordenamiento Urbano del Centro Poblado de CAMISEA y su Reglamento prevalece respecto a otras normas urbanísticas nacionales, sectoriales y/o regionales; y solamente podrá ser modificado por el Concejo Municipal de la provincia de la Convención.

### **Art. 3.- VIGENCIA DEL PLAN.**

El presente reglamento norma el Esquema de Ordenamiento Urbano del Centro Poblado de CAMISEA en un horizonte temporal de diez años, 2019 al 2029, constituyéndose como el principal instrumento técnico normativo urbanístico del Centro Poblado. Su vigencia concluye cuando se aprueba el PDU, que lo actualiza.

### **Art. 4.- APROBACIÓN DE MODIFICACIONES Y/O ACTUALIZACIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO.**

El Concejo Municipal Provincial, en acuerdos con la distrital, aprueban las modificaciones y/o actualizaciones al Esquema de Ordenamiento Urbano, de acuerdo a los procedimientos establecidos en D.S. 022-2016-VIVIENDA considerando que las modificaciones deben ser en procura de un óptimo beneficio para la comunidad.

Las modificaciones y /o actualizaciones pueden versar sobre los siguientes aspectos:

- Los trazos y secciones de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras.
- Las que supriman, reduzcan o reubiquen las áreas de reserva para equipamiento educativo, de salud o recreativo.
- Reorientar áreas urbanizables
- Las que cambien la Zonificación Comercial, Industrial, Pre Urbana, Recreación, Usos Especiales, Servicios Públicos Complementarios y Zona de Reglamentación Especial, 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 Esquema de Ordenamiento Urbano en los siguientes aspectos:

- Los cambios de parámetros urbanísticos o edificatorios de una zona residencial sin modificar la densidad, o el cambio de zonificación de una zona Comercial a una Residencial compatible.
- 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.

#### **ART. 5.- ASPECTOS TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS AL EOU.**

La Municipalidad Distrital en el ámbito de su jurisdicción, mediante Ordenanza Distrital, aprueban los aspectos técnicos complementarios, los cuales se incorporan al EOU.

Los aspectos técnicos complementarios son los siguientes:

1. Los índices operacionales y los estándares de calidad.
2. Los retiros de las edificaciones
3. Las dotaciones de estacionamientos
4. Las disposiciones relativas al ornato y mobiliario urbano.

## **TITULO II.- DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO.**

### **Art. 6.- DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO.**

-

El Esquema de Ordenamiento Urbano (EOU), es el instrumento técnico – normativo que orienta el desarrollo urbano de las Villas y/o Centros Poblados Rurales de un Subsistema, con arreglo a la Categorización establecida en el Sistema Nacional de Centros Poblados (SINCEP), en concordancia de otros instrumentos técnicos y forma parte del Plan de Desarrollo Municipal Distrital concertado, según corresponda y constituye su componente físico espacial.

### **Art. 7.- OBJETIVOS. –**

El presente Reglamento tiene los siguientes objetivos:

- La ocupación racional y sostenible del territorio urbano.
- La reducción de la vulnerabilidad ante desastres, prevención y atención oportuna de los riesgos y contingencias físico – ambientales.
- La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad y el interés público.
- La coordinación de los diferentes niveles de gobierno nacional, regional y local para facilitar la participación del sector privado en la gestión pública local.
- La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso de suelo.
- La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.
- La eficiente dotación de servicios a la población
- Fortalecimiento del gobierno Provincial y distritales.
- Preservación y revitalización del Patrimonio edificado.

### **Art. 8.- ORGANIZACIÓN ESPACIAL. -**

Los centros poblados y sus ámbitos de influencia, según la categorización asignada en el Sistema Nacional de Centros Poblados (SINCEP), deben ejecutar la organización de su territorio, consistente en una articulación territorial polinuclear como principio de organización espacial desconcentrada y descentralizada, generando un sistema urbano (espacio intra y extra urbano) con diferentes centros o núcleos alternativos al núcleo

central actual y que responden a objetivos y metas encaminados a generar una ciudad sostenible, eficiente y con mejor calidad de vida.

**Art. 9.- NÚCLEOS Y CORREDORES URBANOS. -**

Los Gobiernos Locales orientan y ejecutan las acciones para el desarrollo urbano de acuerdo a los roles y funciones asignados para cada una de las áreas de reestructuración urbana, detallados a continuación.

CENTROS URBANOS DINAMIZADORES DEL SUB SISTEMA CAMISEA AL 2029					
COMPONENTE	POBLACION AL 2029	CATEGORIA	UBICACIÓN	FUNCION	ROLES ASIGNADOS
Camisea	1354	Pueblo	Distrito de Megantoni	Centro Político-Administrativo del distrito	Comercio distrital/centro logístico distrital/centro aeroportuario del distrito/servicios turísticos/equipamiento salud y educación de cobertura distrital
Timpia	1535	Pueblo	Distrito de Megantoni	Centro de abastecimiento local	Centro de servicios y conexión aeroportuario
Ticumpinia	785	Caserío	Distrito de Megantoni	tránsito y distribución de bienes	centro de abastecimiento y distribución local
Krigueti	1691	Pueblo	Distrito de Megantoni	tránsito y distribución de bienes	centro de abastecimiento y distribución local
Nuevo Mundo	1146	Pueblo	Distrito de Megantoni	Centro de abastecimiento local	Centro de servicios y conexión aeroportuario
Nueva Luz	1657	Pueblo	Distrito de Megantoni	tránsito y distribución de bienes	centro de abastecimiento y distribución local
Miaria	2165	Pueblo	Distrito de Megantoni	Centro de abastecimiento local	Centro de servicio /comercio distrital
Segakiato	846	Caserío	Distrito de Megantoni	tránsito y distribución de bienes	centro de abastecimiento y distribución local

**Art. 10.- FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE ACCIONES DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO. -**

Corresponde a la Municipalidad Distrital de Megantoni, la formulación, aprobación y ejecución de las acciones del Esquema de Ordenamiento Urbano.

Las Municipalidades Distritales ejercen el control del cumplimiento del Esquema de Ordenamiento Urbano, dentro de la jurisdicción que corresponde a cada comunidad.

La sociedad civil participa en todo el proceso de acuerdo a los mecanismos señalados en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y la Ley N° 26300, Ley de los Derechos de Participación y Control Ciudadanos, en concordancia con D.S. 022-2016-VIVIENDA.

**Art. 11.- GESTIÓN E IMPLEMENTACION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO. -**

La gestión del Esquema de Ordenamiento Urbano es de competencia intersectorial. Es de carácter permanente y promueve la articulación dentro del distrito y los componentes de la organización política, social y administrativa del Distrito, para lograr una mayor efectividad en el ordenamiento y promoción del desarrollo territorial urbano.

La Municipalidad Distrital gestionará los instrumentos y mecanismos para el cumplimiento e implementación de las políticas, estrategias, objetivos, acciones, programas, creación de comités de supervisión y proyectos identificados en este documento.

**Art. 12.- MECANISMOS DE CONCERTACIÓN. -**

La Municipalidad Distrital, establecerá estrategias para la gestión del Esquema de Ordenamiento Urbano del Centro Poblado de Camisea, con la finalidad de institucionalizar niveles y mecanismos de concertación y asesoría técnica que permitan incorporar, permanentemente, de manera planificada y coherente los intereses de los diversos sectores económicos y sociales del centro poblado para el bienestar local.

**Art. 13.- PROGRAMAS DE INVERSIONES URBANAS. -**

Con la finalidad de garantizar la ejecución de los programas, proyectos y acciones, las Municipalidades distritales deberán considerar el Esquema Urbano y el Sistema de Inversiones Urbanas en los procesos anuales del Presupuesto Participativo.

**Art. 14.- PROPUESTA DE PLANES ESPECÍFICOS. -**

En aquellas áreas identificadas y delimitadas en el Esquema de Ordenamiento Urbano

para Planes Específicos, corresponde únicamente a la Municipalidad Distrital su formulación y aprobación y en otras áreas, las personas naturales o Jurídicas de Derecho privado o público pueden proponer a la Municipalidad Distrital de Megantoni mediante la conformación de Unidades de Gestión Urbanística.

#### **Art. 15.- DEL REAJUSTE DE SUELOS.**

El Reajuste de Suelos es un mecanismo de gestión de suelo para el desarrollo urbano, en áreas de expansión urbana. Consiste en la acumulación de parcelas rústicas de distintos propietarios, previo acuerdo de los mismos, conformando una forma de organización con personería jurídica, para luego proceder al proceso de habilitación urbana mediante la subdivisión del suelo en lotes urbanos y la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública.

Es aplicable, en casos de parcelas rústicas cuyas formas o dimensiones individuales dificultan la dotación física de áreas de aporte, la incorporación de obras de carácter provincial o la subdivisión de lotes, entre otros, en los proyectos de habilitación urbana por iniciativa de un solo propietario.

En la escritura Pública de constitución de la sociedad se establece el valor comercial de las parcelas, los deberes y derechos de los socios, debiendo identificarse a los propietarios, promotores e inversionistas; así como el mecanismo de redistribución de las utilidades luego de la ejecución de las obras de habilitación Urbana.

#### **Art. 16.- FUNCIONES DE LA SUB GERENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. -**

La Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial de la Municipalidad Provincial, a través de la municipalidad distrital, tiene la función principal de dirigir, formular y gestionar las propuestas, programas y proyectos de los planes territoriales de su competencia, procurando su vigencia y permanente actualización.

## **CAPITULO I.- ZONIFICACION URBANA**

Área ubicada dentro de una jurisdicción municipal destinada a usos urbanos. Está constituida por áreas ocupadas, con asignación de usos, actividades, con dotación de

servicios o instalaciones urbanas; así como por áreas ocupadas con un proceso de urbanización incompleto. Comprende por lo tanto tenemos áreas urbanas: consolidadas, no consolidadas, de riesgo mitigable y de riesgo no mitigable

De acuerdo a las medidas de prevención y reducción de riesgos, el área urbana se clasifica en:

1. Área urbana apta para su consolidación mediante la densificación (consolidadas y las no consolidadas.
2. Área urbana con restricciones para su consolidación por presentar niveles de riesgo alto y que por la naturaleza de su ocupación (riesgo mitigable) está sujeta a calificación como zona de reglamentación de parámetros especiales.
3. Área urbana en situación de alto riesgo no mitigable, sujeta a calificación como zona de reglamentación especial para fines de desocupación progresiva.

#### **ASPECTOS GENERALES**

#### **Art. 17.- ZONIFICACIÓN.**

La zonificación es el instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos del Desarrollo Sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como, la producción industrial, comercio, transporte y comunicaciones. La capacidad de soporte del suelo implica la suficiente asignación de servicios públicos como Agua, desagüe, electricidad, limpieza pública, vialidad transporte y la suficiente dotación de equipamientos urbanos de educación, salud y de recreación, para la zonificación residencial, comercial e industrial.

En la elaboración de la zonificación es de aplicación a lo establecido en los artículos 87 y 88 del reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (D.S.º 022-2016- VIVIENDA), se precisa que el supuesto previsto en el numeral 3 del artículo 88 comprende, entre otros, a las superficies limitadoras de obstáculos establecidas en la Ley N° 27261, Ley de aeronáutica Civil del Perú.

**Art. 18.- OBJETO DE LA ZONIFICACIÓN. -**

La zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, sub suelo urbano y el sobre suelo urbano. Se concreta en planos de zonificación urbana, parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona, y en el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas. Las restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación aprobada en el PDU, solo se establecen a través de una norma con rango de Ordenanza.

**Art. 19.- ZONAS. -**

Para efectos del presente reglamento el área urbana está dividida en zonas y a cada una se le asigna usos con parámetros urbanos y limitaciones, los que serán de cumplimiento obligatorio. Y a la vez la zona rural tiene categoría de protección e intangibilidad para urbanizar la cual también tiene que respetarse.

**Art. 20.- DELIMITACIÓN DE ZONAS. -**

En el Plano de Zonificación se han diferenciado las distintas zonas que se distinguen entre sí. En unos casos cubriendo completamente una manzana y en otros compartiendo con otras zonas.

En las áreas ya habilitadas, la delimitación expresada con colores debe interpretarse de la siguiente forma:

a. Manzanas que contienen una sola zona.

b. Manzanas que contienen dos o más zonas: Se diferencian usos de suelo teniendo como base la delimitación de la zona, el lote materia de zonificación podrá absorber la zonificación de su frente siempre y cuando sea compatible con el uso de la zonificación de los lotes colindantes.

c. Lotes con frente a dos calles paralelas con diferente zonificación, o aquellos que por su extensión son afectados por dos o más zonas; cada zona afectará al lote hasta la línea trazada por la mitad de la manzana, o la mitad de las distancias entre las calles que conforman la manzana salvo aquellos trazos que se han zonificado específicamente otorgándoles un ancho a la trama de zonificación.

**Art. 21.- COMPATIBILIDAD DE USOS. -**

La compatibilidad de uso de suelo se presenta en forma desagregada en el Índice de Compatibilidad de Usos, comprendido en el Anexo N° 01 del presente Reglamento. Para establecer los usos permitidos en cada zona se aplicarán las normas pertinentes de

zonificación diferenciada de acuerdo con las áreas de Estructuración Urbana, el Índice para la ubicación de Actividades Urbanas, el Cuadro Resumen de Zonificación General.

**Art. 22.- CLASIFICACION DE LAS ZONAS DE USO DEL SUELO. -**

De acuerdo a las características de Zonificación de usos del Suelos y a las Áreas de Estructuración Urbana establecidas para el ámbito de intervención del Esquema de ordenamiento urbano del distrito de CAMISEA, se establecen las siguientes zonas de usos de suelo.

1. ZONA RESIDENCIAL(R). -

Áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, permitiendo además otros usos compatibles estipulados en el Índice de Compatibilidad de Usos (Anexo N°01). Esta zona contempla la siguiente clasificación y sub - clasificación:

- RDB. - Áreas de densidad baja.

-(RP-1) - Áreas de Residencial Paisajista

2. ZONA DE VIVIENDA TALLER (I1-R). -

Área urbana destinada predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y/o complementaria); así como servicios públicos complementarios y comercio local.

Las actividades económicas que se desarrollen tendrán niveles de operación permisibles con el uso residencial.

4. ZONA COMERCIAL (C). -

Áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos y servicios. Contempla la siguiente clasificación y sub - clasificación:

- C2.- Zona de Comercio Vecinal. (Uso diario)

- C5.- Zona de Comercio Distrital. (Gran comercio)

El comercio local no se señala en los planos de zonificación, su localización es definida en los procesos de habilitación urbana.

6. ZONA RECREACIÓN PÚBLICA (ZRP). -

Área que se encuentra ubicada en zonas urbanas o áreas urbanizables destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas tales como: plazas, parques, campos deportivos, juegos infantiles y similares. Contempla la siguiente clasificación:

- ZRP-1.- Zona Recreacional Barrial, áreas para recreación activa y/o pasiva como plazas y parques, canchas de uso múltiple, estadios, parques zonales y parques infantiles.

- ZRP-2.- Parque Zonal Distrital, complejos deportivos, centros recreacionales, coliseos y polideportivos.

- ZRP-3.- Parque Zonal Metropolitano, instalaciones recreativas y/o deportivas con cobertura a nivel Metropolitano.

Las áreas de aporte gratuito producto de las habilitaciones urbanas serán consideradas como parte de las Áreas de Reserva para fines de Equipamiento urbano.

#### 7. ZONA DE USOS ESPECIALES (OU). -

Son áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente, tales como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, aéreos, establecimientos institucionales representativos del sector privado,

nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; y Servicios Públicos como instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Estas zonas se regirán por los parámetros urbanísticos y edificatorios de su entorno y resultantes de los proyectos respectivos. De acuerdo al Reglamento nacional de edificaciones (RNE).

#### 8. ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS. -

Áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a educación y salud.

Contempla la siguiente clasificación y sub - clasificación:

##### - E.- Zona de Educación.

. (E-1). - Educación Básica.

. (E-2). - Educación Superior Tecnológica.

##### - H.- Zona de Salud.

. (H-1). - Posta Médica.

. (H-2). - Centro de Salud.

. (H-3). - Hospital General.

Estas zonas se regirán por los parámetros urbanísticos y edificatorios de su entorno y resultantes de los proyectos respectivos. De acuerdo al RNE.

#### 9. ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (ZRE). -

Áreas urbanas y área urbanizable, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, que serán desarrolladas urbanísticamente mediante Planes Específicos, para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano-ambiental, con el fin de ser intervenidas mediante acciones de reajuste de suelos, de reurbanización, de renovación urbana, entre otras, a través de las Unidades de Gestión Urbanística.

#### 11. ZONA AGRICOLA (ZA). -

Áreas rurales dedicadas a la producción primaria, calificada como no urbanizable. Identificadas en el Plano de usos de suelo. Se zonifican como:

##### **Art. 23.- CAMBIO DE ZONIFICACIÓN URBANA. -**

Cualquier modificación de la zonificación, posterior a la aprobación del Esquema Urbano distrital, queda sujeta a las siguientes condiciones:

a) podrán solicitar cambios de zonificación que se consideren justificadamente necesarios y de interés distrital y/o provincial. Para tal efecto, deberán cumplir los requisitos estipulados en el D.S. N°022-2016-VIVIENDA y el Texto Único de Procedimientos Administrativos- TUPA.

b) Los cambios de zonificación pueden ser propuestos de oficio por la municipalidad interesada o pueden ser tramitados por sus propietarios y/o promotores ante la municipalidad distrital, para luego, a través de un Acuerdo Municipal, continuar el trámite

en la Municipalidad Provincial, instancia que consigna este hecho en la Ordenanza Municipal respectiva.

c) El cambio de zonificación no procede si el uso vigente es de mayor nivel que el solicitado, salvo por razones de riesgo físico no mitigable.

d) El cambio de zonificación debe comprender en su ámbito a los inmuebles vecinos, conformando un área mínima de una manzana o un sector. Se consideran como inmuebles vecinos aquellos que comparten el frente de manzana del inmueble materia de la solicitud y los predios posteriores colindantes. Tratándose de inmuebles que comparten la misma vía local se consideran como inmuebles vecinos aquellos que estén ubicados en 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.

e) El cambio de zonificación puede referirse a uno o más componentes o parámetros contenidos en la norma vigente: zona de uso predominante, usos permitidos, parámetros urbanísticos, parámetros arquitectónicos, afectaciones por obras de carácter provincial (vías primarias, intercambios viales, puentes, equipamientos urbanos).

#### **Art. 24.- RESTRICCIÓN AL USO DE PROPIEDAD. -**

La zonificación regula el ejercicio al derecho de propiedad predial y se concreta en el plano de uso de suelos, reglamento de zonificación, índice de compatibilidad de usos para la localización de actividades urbanas, planes específicos y sus reglamentos. Ninguna otra norma puede establecer restricciones al uso del suelo no consideradas en la zonificación.

#### **Art. 25.- ÁREAS Y FRENTE NORMATIVOS. -**

El presente reglamento establece áreas y frentes de lotes para las diferentes áreas de Estructuración y Zonificación, las mismas que se detallan en el cuadro resumen de zonificación, en lotes con más de un frente se considerará como normativo el frente que da a la vía más importante, en las áreas urbanas consolidadas aprobadas se considerará como lote normativo los existentes siempre que no sean menores a las indicadas en el cuadro resumen.

#### **Art. 26.- DENSIDAD POBLACIONAL. -**

Se aplicará las densidades normativas indicadas en los cuadros de zonificación correspondiente, según Áreas de Estructuración Urbana.

Cuando la edificación se dedique exclusivamente al uso residencial, la densidad normativa podrá variar con el margen de tolerancia de 10%.

#### **Art. 27.- APORTES OBLIGATORIOS.**

Para el caso de habilitación de parcelas independizadas menores a una hectárea dentro de un área de planeamiento mayor, los aportes en terreno son obligatorios y podrán ser acumulados para un solo uso, de preferencia formando núcleos de equipamiento dentro de una perspectiva de planeamiento integral.

#### **Art. 28.- DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

En concordancia con el D.S.N° 022-2016- VIVIENDA, La Unidad de Gestión Urbanística (UGU) 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, Reurbanización

d.- Mega proyectos Urbanos.

Para el planeamiento y gestión del área urbana comprendida en la unidad de Gestión Urbanística se debe contar con el Plan Específico. Los proyectos a ejecutarse por las unidades de gestión urbanística deberán sujetarse a las normas de habilitación urbana y de Edificaciones.

### **TITULO III.- AREAS DE CONFORMACION HORIZONTAL URBANA.**

#### **Art. 29.-AREAS DE CONFORMACION HORIZONTAL URBANA PARA DETERMINACION DE PARAMETROS.**

El Distrito de Megantoni está organizada en Áreas de Conformación horizontal Urbana caracterizadas por diferentes grados de homogeneidad en la distribución y tendencia de usos del suelo urbano por patrones diferentes del asentamiento residencial y por diversos indicadores: Tejido, topografía Urbana, funcional, ambiental, económica y social.

El Esquema de Ordenamiento Urbano, establece ocho áreas de estructuración y tres áreas de conformación horizontal urbano, las cuales se encuentran delimitadas en el Plano PU-04 y PU-05.

Dichas áreas son las siguientes:

CONFORMACION HORIZONTAL	AREA DE ESTRUCTURACION
AREA URBANA	AE-1 (AREA URBANA CONSOLIDADA)
	AE-2 (AREA URBANA NO CONSOLIDADA)
	AE-3 (AREA URBANA CON RESTRICCIONES DE RIESGO MITIGABLE)
AREA URBANIZABLE	AE-4 (AREA DE EXPANSION INMEDIATA PAISAJISTA)
	AE-5 (AREA DE EPANSION INMEDIATA CIVICA)
	AE-6 (AREA DE EXPANSION DE RESERVA)
AREA NO URBANIZABLE	AE-7 (AREA ESPECIAL DE AEROPUERTO)
	AE-8 (AREA INTANGIBLE DE FAJAS MARGINALES)

## A.- AREAS URBANAS

### 1.- AREA URBANA CONSOLIDADA. (AE-1). -

Comprende áreas ocupadas, consolidadas edificatoriamente con dotación de servicios y/o instalaciones urbanas, con funciones heterogéneas que contemplan usos residenciales y comercio, en su mayoría como viviendas talleres de baja densidad articulado con corredores comerciales, esta área se clasifica de la siguiente manera.

#### ZONA DE VIVIENDA TALLER (I1-R).

DENSIDAD.

Se considera la densidad de 150 Hab/Ha.

USOS.

USOS RESIDENCIALES.

- Unifamiliar.
- Multifamiliar

(\*).

USOS COMERCIALES.

Comercio vecinal (C – 2)

OTROS USOS.

Se permitirá otros usos establecidos en el índice de compatibilidad de usos.

LOTE MÍNIMO.

Se considera los siguientes lotes mínimos: Para usos unifamiliares

300.00 m<sup>2</sup>.

FRENTE MÍNIMO.

10.00 ml

ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Se tomará en cuenta los niveles que se detallan de acuerdo a los usos siguientes:

Unifamiliar 2 pisos. (7.00 mts)

RETIROS.

3.00 mts. De retiro con respecto a la línea de vereda

COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Se tomará en cuenta el coeficiente de edificación de acuerdo a los usos:

Unifamiliar: 1.0

ÁREA LIBRE.

50% del lote para unifamiliar

ESTACIONAMIENTO

Unifamiliar uno por lote.

#### ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (R – 1)

DENSIDAD.

Unifamiliar 150 Hab/Ha.

USOS.

Uso residencial Unifamiliar.

#### USOS COMERCIALES.

Comercio Local

#### OTROS USOS.

Se permitirá todos aquellos usos establecidos en el índice de compatibilidad de usos.

#### LOTE MÍNIMO.

Se considera un lote mínimo de 250.00 m2.

#### FRENTE MÍNIMO.

Se considera un frente mínimo de 10.00 ml.

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN.

En usos residenciales unifamiliares se permite 2 pisos (7 mts )

#### RETIROS.

Se considera 3.00 ml, en el caso de habilitaciones ya consolidadas se deberá remitir al plano de retiros del esquema urbano Distrital.

#### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN.

Para vivienda Unifamiliar es 1.0

#### ÁREA LIBRE.

Se considera 50%

#### ESTACIONAMIENTO

Uno por lote

#### ZONA DE COMERCIO VECINAL (C- 2)

#### NIVEL DE SERVICIO.

Hasta 7500 Hab.

#### LOTE MÍNIMO.

Según zona donde se ubique.

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN.

2 PISOS (7 MTS)

#### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN.

1.00

#### RESIDENCIAL COMPATIBLE.

Es compatible con (I1-R)

(\*) Este comercio se ubica en zonas que tiene un carácter de comercio como: panaderías, bodegas, boticas abarrotes y tiendas menores, etc.

#### RETIRO

3 MTS.

#### ESTACIONAMIENTO

1 por cada 100 m2 del área total del lote.

AE-1	AREA DE ESTRUCTURACION	USO RESIDENCIAL	USO COMERCIAL	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION	RETIROS	COEFICIENTE DE EDIFICACION	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO
AREA CONSOLIDADA	I1-R	Unifamiliar	C-2	300	10	2 PISOS (7 MTS.)	3 MTS.	1	50%	1/LOTE
	R-1	Unifamiliar	comercio local	250	10	2 PISOS (7 MTS.)	3 MTS.	1	50%	1/LOTE
	C-2 (*)	Unifamiliar	I1-R	según zona donde se ubique	según zona donde se ubique	2 PISOS (7 MTS.)	3 MTS.	1	50%	1x cada 100 mts. De area de lote

(\*) Este comercio se ubica en zonas que tiene un carácter de comercio como: panaderías, bodegas, boticas abarrotes y tiendas menores, etc.

#### 2.- ZONIFICACION RESIDENCIAL DEL ÁREA URBANA NO CONSOLIDADA (AE-2)

Son áreas que están en proceso de consolidación edificatoria, con carencia o deficiencia de dotación de servicios básicos e instalaciones urbanas. Con posibilidades de

densificación urbana, área que tendrá un diseño urbano especializado que contenga los estándares de urbanismo de acuerdo a normatividad vigente

#### **ZONA DE VIVIENDA TALLER (I1-R).**

##### DENSIDAD.

Se considera la densidad de 150 Hab/Ha.

##### USOS.

##### USOS RESIDENCIALES.

Unifamiliar.

Multifamiliar

(\*).

##### USOS COMERCIALES.

Comercio vecinal (C – 2)

##### OTROS USOS.

Se permitirá otros usos establecidos en el índice de compatibilidad de usos.

##### LOTE MÍNIMO.

Se considera los siguientes lotes mínimos: Para usos unifamiliares  
300.00 m<sup>2</sup>.

##### FRENTE MÍNIMO.

10.00 ml

##### ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Se tomará en cuenta los niveles que se detallan de acuerdo a los usos siguientes:

Unifamiliar 2 pisos. (7.00 mts)

##### RETIROS.

3.00 mts. De retiro con respecto a la línea de vereda

##### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Se tomará en cuenta el coeficiente de edificación de acuerdo a los usos:

Unifamiliar: 1.0

##### ÁREA LIBRE.

50% del lote para unifamiliar

##### ESTACIONAMIENTO

Unifamiliar uno por lote.

#### **ZONA DE COMERCIO VECINAL (C- 2)**

##### NIVEL DE SERVICIO.

Hasta 7500 Hab.

##### LOTE MÍNIMO.

Según zona donde se ubique.

##### ALTURA DE EDIFICACIÓN.

2 pisos (7 mts)

##### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN.

1.00

##### RESIDENCIAL COMPATIBLE.

Es compatible con (I1-R)

(\*). Este comercio se ubica en zonas que tiene un carácter de comercio como: panaderías, bodegas, boticas abarrotes y tiendas menores, etc.

##### RETIRO

Según zona donde se ubique

##### ESTACIONAMIENTO

1 por cada 100 m<sup>2</sup> del área total del lote.

#### **ZONA DE COMERCIO DISTRITAL (C- 5)**

##### NIVEL DE SERVICIO.

Hasta 7500 Hab.

#### LOTE MÍNIMO.

Según zona donde se ubique.

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN.

2 pisos (7 mts)

#### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN.

1.00

#### RESIDENCIAL COMPATIBLE.

Es compatible con (I1-R)

(\* ) Este comercio se ubica en zonas que tiene un carácter de comercio como: ferreterías, depósitos, restaurantes, salones bailables, etc.

#### RETIRO

Según zona donde se ubique

#### ESTACIONAMIENTO

1 por cada 80 m2 del área total del lote.

AE-2	AREA DE ESTRUCTURACION	USO RESIDENCIAL	USO COMERCIAL	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION	RETIROS	COEFICIENTE DE EDIFICACION	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO
AREA NO CONSOLIDADA	I1-R	Unifamiliar	C-2	300	10	2 PISOS (7 MTS.)	3 MTS.	1	50%	1/LOTE
	C-2 (*)	Unifamiliar	I1-R	según zona donde se ubique	según zona donde se ubique	2 PISOS (7 MTS.)	3 MTS.	1	50%	1x cada 100 mts. De area de lote
	C-5 (a*)	Unifamiliar	I1-R	según zona donde se ubique	según zona donde se ubique	2 PISOS (7 MTS.)	3 MTS.	1	50%	1x cada 80 mts. De area de lote
(*) Este comercio se ubica en zonas que tiene un carácter de comercio como: ferreterías, depósitos, restaurantes, salones bailables, etc.										
(*) Este comercio se ubica en zonas que tiene un carácter de comercio como: panaderías, bodegas, boticas abarrotes y tiendas menores, etc.										

### 3.- AREA URBANA CON RESTRICCIONES DE RIESGO MITIGABLE (AE-3)

Comprende áreas ocupadas en riesgo alto con dotación de servicios y/o instalaciones urbanas, con funciones heterogéneas que contemplan usos residenciales y comercio,

pero que se pueden seguir edificando con ciertas restricciones de parámetros de diseño, esta área se superpone en el área de estructuración AE-1 y AE-2, por lo tanto los parámetros se respetan de acuerdo a la zona, pero con la diferencia que estas edificaciones se construirán previa supervisión de un especialista del área, para determinar los estudios correspondiente a su edificación., ya sea normas de diseño, estudios de suelo etc. Según lo requiera, de acuerdo al reglamento nacional de edificaciones.

### B.- AREAS URBANIZABLES

#### 4.- AREAS DE EPANSION INMEDIATA PAISAJISTA (AE-4)

Comprende áreas urbanas de expansión programadas de forma inmediata, que por su ubicación estratégica de buenas visuales en laderas de terrenos con pendiente, predomina el uso residencial RP-1

Esta área contempla edificaciones tipo huerto con retiro Y posibilidades de generar viviendas con diseño bio climático.

Las zonas que contiene esta área de estructuración son las siguientes:

#### ZONA RESIDENCIAL PAISAJISTA DE BAJA DENSIDAD (RP-1)

Zona de uso predominante para vivienda unifamiliar

DENSIDAD. -

(RP-1) Densidad neta 100 Hab/ha.

#### USOS PERMITIDOS

Comercio Local

Se permite el establecimiento de actividades de nivel artesanal de acuerdo al índice de compatibilidad de usos.

#### LOTE MÍNIMO

Lote mínimo el área de 500.00 m2

#### FRENTE MÍNIMO

El frente mínimo de lote se considera 10.00 ml. En los casos de subdivisión de terrenos esta será admisible cuando los sub lotes o áreas resultantes de subdivisión tengan una superficie y frentes mínimos iguales o mayores a las áreas y frentes normativos correspondientes.

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura máxima de edificación medida sobre el frente de la línea municipal (cota más baja de la vereda) hasta el alero de la edificación será de 6.00 ml. Como máximo equivalente a dos pisos.

\* En vías mayores de 15 m., frente a parques y en esquinas de manzanas se considerará un piso de altura más.

#### RETIROS

Las nuevas habilitaciones urbanas deberán considerar obligatoriamente un retiro mínimo de 3.00 ml.

#### ESTACIONAMIENTO

1 / lote

#### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN. -

En la zona (RP-1) se podrá edificar un área igual a 1.0 veces el área del lote para efecto de este cómputo no se considerará como área cubierta, aunque lo estuviere las áreas destinadas a Vehículos.

#### ÁREA LIBRE

Mínimo 50%.

#### ZONA DE COMERCIO VECINAL (C- 2)

#### NIVEL DE SERVICIO.

Hasta 7500 Hab.

#### LOTE MÍNIMO.

Según zona donde se ubique.

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN.

2 pisos (7 mts)

#### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN.

1.00

#### RESIDENCIAL COMPATIBLE.

Es compatible con (I1-R)

(\* ) Este comercio se ubica en zonas que tiene un carácter de comercio como: panaderías, bodegas, boticas abarrotes y tiendas menores, etc.

#### RETIRO

Según zona donde se ubique

#### ESTACIONAMIENTO

1 por cada 100 m2 del área total del lote.

AE-4	AREA DE ESTRUCTURACION	USO RESIDENCIAL	USO COMERCIAL	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION	RETIROS	COEFICIENTE DE EDIFICACION	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO
AREA DE EXPANSION INMEDIATA PAISAJISTA	RP-1	Unifamiliar	C-2, comercio artesanal	500	10	2 PISOS (7 MTS.)	3 MTS.	1	50%	1/LOTE
	C-2 (*)	Unifamiliar	I1-R	según zona donde se ubique	según zona donde se ubique	2 PISOS (7 MTS.)	3 MTS.	1	50%	1x cada 100 mts. De área de lote

(\*) Este comercio se ubica en zonas que tiene un carácter de comercio artesanal y local menor.

#### 5.- AREAS DE EXPANSION INMEDIATA CÍVICA (AE-5)

Comprende áreas urbanas de expansión programadas de forma inmediata, que por su ubicación estratégica de buenas visuales constituirán la parte central de mayor importancia ya que en esta zona se ubicarán edificaciones institucionales incluido su plaza principal, y equipamientos importantes, predomina el uso residencial R-1 y viviendas talleres de tipo artesanal, con un tipo de comercio local que active esta zona, como bancos, oficinas etc.

Las zonas que contiene esta área de estructuración son las siguientes:

#### ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (R – 3)

#### DENSIDAD.

Unifamiliar 250Hab/Ha.

**USOS.**

Uso residencial Unifamiliar.

**USOS COMERCIALES.**

Comercio Local

**OTROS USOS.**

Se permitirá todos aquellos usos establecidos en el índice de compatibilidad de usos.

**LOTE MÍNIMO.**

Se considera un lote mínimo de 250.00 m<sup>2</sup>.

**FRENTE MÍNIMO.**

Se considera un frente mínimo de 10.00 ml.

**ALTURA DE EDIFICACIÓN.**

En usos residenciales unifamiliares se permite 3 pisos (21 mts )

**RETIROS.**

Se considera 3.00 ml, en el caso de habilitaciones ya consolidadas se deberá remitir al plano de retiros del esquema urbano Distrital.

**COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN.**

Para vivienda Unifamiliar es 1.5

**ÁREA LIBRE.**

Se considera 50%

**ESTACIONAMIENTO**

Uno por lote

**ZONA DE VIVIENDA TALLER (I1-R).**

**DENSIDAD.**

Se considera la densidad de 250 Hab/Ha.

**USOS.**

**USOS RESIDENCIALES.**

Unifamiliar.

Multifamiliar

(\*).

**USOS COMERCIALES.**

Comercio vecinal (C – 2), y comercio local tipo artesanal, e institucionales y privados como bancos, boticas, oficinas, Iglesia. Etc.

**OTROS USOS.**

Se permitirá otros usos establecidos en el índice de compatibilidad de usos.

**LOTE MÍNIMO.**

Se considera los siguientes lotes mínimos: Para usos unifamiliares  
300.00 m<sup>2</sup>.

**FRENTE MÍNIMO.**

10.00 ml

**ALTURA DE EDIFICACIÓN.**

Se tomará en cuenta los niveles que se detallan de acuerdo a los usos siguientes:

Unifamiliar 2 pisos. (7.00 mts)

**RETIROS.**

3.00 mts. De retiro con respecto a la línea de vereda

**COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN**

Se tomará en cuenta el coeficiente de edificación de acuerdo a los usos:

Unifamiliar: 1.0

**ÁREA LIBRE.**

50% del lote para unifamiliar

#### ESTACIONAMIENTO

Unifamiliar uno por lote.

#### ZONA DE COMERCIO VECINAL (C- 2)

#### NIVEL DE SERVICIO.

Hasta 7500 Hab.

#### LOTE MÍNIMO.

Según zona donde se ubique.

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN.

2 pisos (7 mts)

#### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN.

1.00

#### RESIDENCIAL COMPATIBLE.

Es compatible con (R - 1) y (I1-R)

(\*) Este comercio se ubica en zonas que tiene un carácter de comercio como: panaderías, bodegas, boticas abarrotes y tiendas menores, etc.

#### RETIRO

Según zona donde se ubique

#### ESTACIONAMIENTO

1 por cada 100 m2 del área total del lote.

#### ZONA DE COMERCIO DISTRITAL (C- 5)

#### NIVEL DE SERVICIO.

Hasta 7500 Hab.

#### LOTE MÍNIMO.

Según zona donde se ubique.

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN.

2 pisos (7 mts)

#### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN.

1.00

#### RESIDENCIAL COMPATIBLE.

De acuerdo al índice de compatibilidad

(\*) Este comercio se ubica solo para el área de mercado, que se encuentra en esta zona

#### RETIRO

Según zona donde se ubique

#### ESTACIONAMIENTO

1 por cada 80 m2 del área total del lote.

AE-5	AREA DE ESTRUCTURACION	USO RESIDENCIAL	USO COMERCIAL	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION	RETIROS	COEFICIENTE DE EDIFICACION	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO
AREA DE EXPANSION INMEDIATA CIVICA	I1-R	Unifamiliar	C-2	300	10	2 PISOS (7 MTS.)	3 MTS.	1	50%	1/LOTE
	R-1	Unifamiliar	comercio local	250	10	2 PISOS (7 MTS.)	3 MTS.	1	50%	1/LOTE
	C-2 (*)	Unifamiliar	I1-R	según zona donde se ubique	según zona donde se ubique	2 PISOS (7 MTS.)	3 MTS.	1	50%	1x cada 100 mts. De area de lote
	C-5 (a*)	Unifamiliar	I1-R	según zona donde se ubique	según zona donde se ubique	2 PISOS (7 MTS.)	3 MTS.	1	50%	1x cada 80 mts. De area de lote

(a\*) Este comercio se ubica en zonas que tiene un carácter de comercio como: ferreterías, depósitos, restaurantes, salones bailables, etc.

(\*) Este comercio se ubica en zonas que tiene un carácter de comercio como: panaderías, bodegas, boticas abarrotes y tiendas menores, etc.

#### 6.- AREAS DE EXPANSION DE RESERVA (AE-6)

Constituyen áreas en condiciones para ser urbanizadas a mediano y largo plazo, donde por sus características se proyectarán instalaciones de servicios básicos para su consolidación futura y de esta manera contribuir para un desarrollo ordenado y sostenible de la ciudad respectiva. Con características de uso R1, I1-R, C2 y C5. Que tendrán los mismos parámetros urbanísticos que las áreas urbanas.

## **CAPITULO II.- AREA NO URBANA.**

### **C.- AREAS NO URBANIZABLES**

#### **7.- AREA ESPECIAL DEL AEROPUERTO (AE-7)**

Constituyen áreas de protección especial que se dividen en dos sub áreas.

- Área interna del aeropuerto- son áreas necesarias que sirven para el funcionamiento de este equipamiento.
- Área externa de amortiguamiento del aeropuerto. - son áreas de protección no urbanizables, con una sección de retiro de 100 metros que sirven para proteger a la población del entorno de cualquier accidente que se pueda suscitar dentro de este servicio.

#### **8.- AREA INTANGIBLE DE FAJAS MARGINALES (AE-8)**

Constituyen áreas no urbanizables de tipo intangibles, sujetas a protección especial y control permanente, Están sujetas a la aplicación de Políticas nacionales del ANA (autoridad nacional del agua).

## **CAPITULO III.- AREA RURAL**

### **Art. 30.-AREAS RURALES**

Aparte también tenemos áreas importantes fuera del borde urbano propuesta, tal es así que lo detallaremos a continuación:

#### **AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL**

##### **Áreas de protección ambiental (AP-I).**

Las áreas de protección ambiental sirven para conservar la diversidad biológica y demás valores asociados de interés cultural, paisajístico y científico, así como contribución al desarrollo sostenible del país. Son áreas no urbanizables de protección necesaria que equilibran el sistema climático y ambiental de la ciudad conformada por áreas de

botaderos (ZRE), zona de amortiguamiento AP-2, zonas de recreación pública ZRP-1 y ZRP-2 estas áreas ocupan un total de 56.64 hectáreas.

##### **Áreas de protección agrícola (AP-IV).**

Las áreas de protección agrícola, agrupa a tierras con alta, media y baja calidad agrícola estas pueden o no tener ligeras limitaciones de orden climático, edáfico o de relieve, para la producción de especies forestales maderables. Estas requieren de prácticas de manejo y conservación de suelos de bosques para la producción forestal sostenible, sin deterioro del suelo. Son áreas no urbanizables, que están dedicadas a la agricultura y ocupan un área aproximada de 567 hectáreas, las mismas que se ubican en ambos márgenes del río Urubamba.

##### **Áreas de protección ecológica (AP-V).**

Son Áreas especiales que por sus condiciones son aptas para el desarrollo de ciertas especies de flora y fauna, estas zonas en Camisea se encuentran en mucha extensión fuera del borde urbano, ya que estas por su ubicación geográfica que pertenece a la selva, albergan diversas aves migratorias y otras especies de animales, estas áreas son intangibles y no urbanizables para preservar el hábitat de estos animales que existen en la zona. Su reglamentación más específica lo podemos ver en el Reglamento Protección ambiental.

## **CAPITULO IV.-PARAMETROS ESPECIFICOS**

### **COMPLEMENTARIOS**

**Art. 31.-**En los lotes ubicados en esquina, con frentes a vías de diferente zonificación, se podrá considerar la zonificación mayor y mantener dicha zonificación sobre el lote, en una longitud igual al ancho de la vía que otorga zonificación mayor; sobre el resto del lote, la altura de la edificación podrá alcanzar la altura resultante del promedio, entre las dos alturas normativas, medida en metros lineales.

**Art. 32.-**Las alturas expresadas en los parámetros urbanísticos, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo. En lotes menores al mínimo normativo se aplicará la altura correspondiente a la calificación inmediata anterior y/o los interesados procederán con el trámite de acumulación de lotes.

**Art. 33.-**En los lotes ubicados en esquina, no se permiten ubicar ingresos peatonales ni vehiculares sobre la línea del ochavo, ni sobre ninguna parte del área correspondiente a la intersección de los retiros; el área del ochavo debe estar libre de todo elemento que obstaculice la visibilidad.

**Art. 34.-**Las alturas de las edificaciones se medirán en la línea de fachada y están expresadas en ml y su correspondiente en pisos. En las zonas residenciales los pisos tendrán un máximo de 3 m de altura, en las zonas comerciales vecinales especializado y zonal, los pisos tendrán un máximo de 3.5m. Para efectos del cómputo de la altura se deberá tener en cuenta que los pisos que superen las alturas indicadas serán considerados como doble altura, con el número de pisos que corresponda según la altura propuesta.

**Art. 35.-**En caso de encontrarse un lote sobre pendiente pronunciada, se tomará la zonificación destinada hacia la vía y se mantendrá dicha zonificación en una longitud igual al ancho de vía, el resto del lote y si fuera el caso los lotes colindantes en la parte posterior, deberán graduar la altura en función a la pendiente que se asienten.

**Art. 36.-**La subdivisión de lotes solo se permitirá cuando el lote resultante sea igual o mayor al mínimo normativo señalado en los parámetros del presente reglamento.

**Art. 37.-**Se podrá acumular dos o más lotes y ser considerados como uno; cuando el lote no cumpla con los parámetros urbanísticos del presente reglamento.

**Art. 38.-**La altura máxima propuesta en los parámetros del presente reglamento no podrá ser excedida; a partir de dicha altura, solo se podrá considerar la estructura de techos, tanques elevados o cajas de ascensores, etc.; siempre y cuando dichos elementos se integren al diseño de fachada del edificio y no se distorsione el perfil urbano.

**Art. 39.-**La estructura de techos en las edificaciones no sobrepasarán la inclinación de 22.5°, las azoteas podrán sobrepasar la altura máxima expresada en el presente reglamento; siempre y cuando:

- El cerramiento de los límites de la azotea, frente a áreas públicas, tenga un parapeto a nivel de la línea de fachada, con una altura de 1.10 m

-En los linderos laterales y posteriores que colinden con las propiedades vecinas, se deberán ejecutar obligatoriamente parapetos de 1.80 m. de altura, a fin de evitar el registro visual a propiedad de terceros.

**Art. 40.-**No se permitirá ambientes en la azotea, por encima de la altura máxima de los parámetros urbanos del presente reglamento.

**Art. 41.-**Se podrá utilizar la azotea como jardín, siempre y cuando el proyecto contemple el aislamiento necesario para su funcionamiento.

**Art. 42.-**Edificaciones deberán cumplir con las normas de accesibilidad urbanística y arquitectónica, para personas con discapacidad, a excepción de las de uso residencial unifamiliar.

**Art. 43.-**Las edificaciones, sea cual sea su uso, no podrán tener registro visual directo hacia las edificaciones colindantes, a través de vanos para ventilación ubicados en muros posteriores y/o laterales; en el caso de pozos de luz, ductos o azoteas, deberá considerar elementos de protección que impidan el registro visual y garanticen la privacidad.

**Art. 44.-**Las fachadas posteriores y laterales de una edificación que den a áreas públicas, deberán tener la misma calidad que su fachada principal. Así mismo, los muros ciegos colindantes con propiedad de terceros, deberán ser tarrajeados y pintados.

**Art. 45.-**Queda prohibida en las zonas residenciales la ejecución de obra nueva, remodelación o ampliación para los siguientes usos:

- Discotecas, pub, bares, academias de baile y otros giros similares.

- Talleres mecánicos, carpintería, lavanderías, imprentas u otras actividades que cuenten con maquinaria generadora de ruidos y vibraciones molestas, así como aquellas que utilicen productos o materiales químicos inflamables y peligrosos.

- Panaderías, pastelerías, pollerías y otras actividades productivas que generen humos, olores, ruidos o vibraciones que puedan perturbar a los residentes.

**Art. 46.-**Todo comercio deberá cumplir estrictamente con los parámetros urbanos del presente reglamento, así mismo las edificaciones de uso comercial deberán ceñirse a lo dispuesto por el Reglamento Nacional de Edificaciones; caso contrario, no se emitirá licencia de construcción ni de funcionamiento.

**Art. 47.-**Quedarán restringido el desarrollo de actividades de servicios de mecánica automotriz, metal mecánico, carpintería y aserradero, carpintería metálica, venta de materiales de construcción en la vía pública que entorpezcan el libre tránsito peatonal y vehicular en dichas vías. Los mencionados usos serán admisibles de acuerdo al índice de

compatibilidad de usos, previa evaluación del expediente técnico en donde dichas actividades deberán contar con un área estacionamiento para carga y descarga dentro del lote.

#### **Art. 48.-DE LAS ÁREAS DE APORTE.**

Las áreas de aportes de las habilitaciones urbanas destinadas a educación, salud y otros se registrarán por los parámetros correspondientes de su entorno o zonas aledañas; ya sea residencial, vivienda taller o comercial y deben ser transferidas a las entidades encargadas, para su respectiva inscripción en Registros Públicos.

Las áreas de aportes para recreación de las habilitaciones urbanas deben ser transferidas a la Municipalidad Provincial para su respectiva inscripción en Registros Públicos.

Las áreas de Aportes, producto de los procesos de Habilitación Urbana, mantienen la finalidad con que fueron aprobadas.

## **CAPITULO V.- DEL EQUIPAMIENTO URBANO.**

#### **Art. 49.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO. -**

Áreas destinadas al equipamiento urbano se registrarán a los parámetros correspondientes a la zonificación comercial o residencial predominante, teniendo en cuenta las normas del RNE. Los niveles de equipamiento considerado son:

##### **1. ZONAS RECREACIONALES. -**

Caracterizadas en el Plano de Zonificación con, las letras "ZR" y un número que tipifica su nivel de cobertura.

Áreas dedicadas a actividades de recreación activa, pasiva y actividades complementarias, se han clasificado de acuerdo a la cobertura de servicio y el tipo

de recreación al que son destinadas:

ZR-1 Zona Recreacional Barrial, áreas para recreación activa y/o pasiva como plazas y parques, losas deportivas y parques infantiles, éstas son constituidas por los aportes de ley establecidos para los procesos de Habilitación Urbana

ZR-2 Parque Zonal Distrital, instalaciones recreativas y/o deportivas de cobertura a nivel distrital

ZR-3 Parque Zonal Metropolitano, instalaciones recreativas y/o deportivas con cobertura a nivel Metropolitano.

Área de protección ambiental; son áreas destinadas básicamente a la recreación pasiva y para preservación del medio ambiente como: áreas arboladas, paseos, alamedas, equipamiento para actividades culturales al aire libre (anfiteatros, exposiciones etc.).

Las áreas recreacionales son áreas intangibles y constituyen patrimonio de la ciudad que no son susceptibles a ningún cambio de uso.

Las áreas de aportes para recreación de las habilitaciones urbanas deben ser transferidas a la Municipalidad Provincial para su respectiva inscripción en Registro Público.

Se registrará de acuerdo al RNE, teniendo en cuenta los parámetros de su entorno inmediato.

##### **2. ZONAS DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO. -**

Caracterizadas en el Plano de Zonificación con la letra "E" y un número que tipifica su nivel de cobertura

E-1 Educación Inicial de cobertura barrial o vecinal con usos compatibles con el área residencial, Educación Primaria y secundaria (centros educativos).

E-2 Educación superior (universitaria, institutos tecnológicos, pedagógicos y otros).

Se registrará de acuerdo al RNE, teniendo en cuenta los parámetros de su entorno inmediato.

1. ZONAS DE EQUIPAMIENTO DE SALUD. - Caracterizadas en el Plano de Zonificación con la letra "S" y un número que tipifica su nivel de cobertura (Ejemplo S-2: Centro de Salud).

Se registrará de acuerdo al RNE, teniendo en cuenta los parámetros de su entorno inmediato.

H-1 Posta Médica: Instalación de salud de cobertura vecinal o barrial, no se ha identificado de manera puntual en el plano de zonificación de uso de suelo

H-2 Centro de Salud: Instalación de salud de cobertura distrital.

H-3 Hospital: Instalación de salud de cobertura metropolitana y departamental.

##### **3. ZONAS DE USOS ESPECIALES. -**

Caracterizadas en el Plano de Zonificación con las letras "OU".

Constituyen áreas destinadas a equipamiento urbano especializado (terminales terrestres, cementerios, aeropuertos, museos, centros culturales, bomberos y otros), locales institucionales (gobierno local, gobierno central, culto y otros).

Las Zonificaciones de usos especiales (OU) o servicios Públicos complementarios (Educación, Salud y Recreación) Se regirá de acuerdo al RNE, teniendo en cuenta los parámetros de su entorno inmediato.

## **CAPITULO VI. - INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO URBANO.**

### **Art. 50.-DERECHOS ADICIONALES DE EDIFICACION TRANSFERIBLE (DAET). -**

Son instrumentos de gestión urbanística que consiste en el traslado del potencial derecho de edificación del sobresuelo urbano de un predio ubicado en una zona Generadora, a otro predio ubicado en una zona receptora, el cual puede ser propio o de terceros, sin pérdida total del derecho de propiedad del suelo y sub suelo urbano en los que se asienta el predio emisor.

### **Art. 51.-OBJETIVOS DE LOS DAET. -**

Son los siguientes:

- 1) Proteger y conservar las zonas ambientales y ecológicas.
- 2) Preservar las áreas agrícolas
- 3) Preservar o implementar las áreas para la creación o ampliación de espacios públicos o para la construcción o ampliación de vías en el área urbana de las ciudades.
- 4) Promover el desarrollo urbanístico en el sistema vial primario o metropolitano o en las zonas identificadas en el EU.
- 5) Promover la aplicación del código técnico de construcción sostenible, en las edificaciones.

### **Art. 52.-LAS ZONAS GENERADORAS DE DAET. -**

Son las siguientes:

- 1) Predios ubicados en zonas ambientales o ecológicas.
- 2) Predios ubicados en zonas agrícolas.
- 3) Predios ubicados en áreas reservadas para la creación o ampliación de espacios públicos y/o de recreación pública y/o construcción o ampliación de vías primarias en el área urbana de las ciudades.

### **Art. 53.-LAS ZONAS RECEPTORAS DE DAET. -**

Son las siguientes:

- 1) Los predios localizados con frente a vías primarias.
- 2) Las zonas identificadas para desarrollos urbanísticos en el PDU.

### **Art. 54.- CERTIFICADO DE DERECHOS ADICIONALES DE EDIFICACION TRANSFERIBLES. -**

Es el documento expedido por la Municipalidad Provincial, en el ámbito del Cercado, y por la Municipalidad Distrital, en su propia jurisdicción, mediante la cual se reconoce el derecho del propietario de un predio a una determinada área techada adicional (mayor altura de edificación) al estar ubicado en una zona generadora, a fin que se aplique en predios propios o de terceros de las zonas receptoras en lo EU, con parámetros de altura y/o área libre superiores a lo establecido.

### **ART. 55.- BONIFICACIÓN DE ALTURA POR CONSTRUCCION SOSTENIBLE. -**

Las edificaciones que se construyan bajo los parámetros de eficiencia energética e hídrica, que incrementen el área libre con vegetación (muros y techos con vegetación) y que se ubiquen en áreas urbanas identificadas en la zonificación de los usos del suelo, reciben una bonificación de Altura como incentivo a la construcción sostenible, siempre y cuando cumplan con los requisitos técnicos y legales correspondientes y de acuerdo a una certificación de estándares internacionales de edificación sostenible.

### **Art. 56.- PROGRAMAS DE ZONIFICACION INCLUSIVA. -**

Es un instrumento de financiamiento para dinamizar el mercado inmobiliario con la finalidad de crear nuevas oportunidades de vivienda, mediante la cual se ofrecen bonos de densidad o altura, a cambio de la inclusión de un porcentaje de viviendas de interés social dentro del proyecto.

#### **Art. 57.- BONO DE ZONIFICACION INCLUSIVA. -**

El bono de zonificación inclusiva es el documento expedido por la Municipalidad Provincial, mediante el cual se reconoce el beneficio establecido en el Art. Precedente.

### **TITULO IV.- SISTEMA VIAL URBANO**

#### **CAPITULO VII.- DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Art. 58.-SECCIONES VIALES. -**

El Esquema Urbano define las secciones viales normativas locales basadas principalmente en los alineamientos de las edificaciones adyacentes a las vías existentes, así como estableciendo algunas secciones viales normativas nuevas generadas en la expansión urbana y las que se originan por utilidad pública.

##### **Art. 59.-NOMENCLATURAS VIALES. -**

Establézcase asimismo la nomenclatura y derechos de vía conforme a los planos respectivos que forman parte del presente reglamento. (Plano vial)

##### **Art. 60.-CLASIFICACION DE VIAS. -**

Las secciones Viales Normativas Locales para la comunidad de Camisea forman parte del presente reglamento y están indicadas en el plano de Sistema Vial.

#### **1. VIA DEPARTAMENTAL**

Son carreteras cuya función es articular con las capitales Provinciales.

#### **2. VIA VECINAL**

Son carreteras en el hábito local cuya función es articular con las capitales Distritales

#### **3. VIA ARTERIALES**

Son vías que permiten conexiones inter urbanas con fluidez media. Son vías que deben integrarse con el sistema de vías expresas y permitir una buena distribución y repartición de tráfico a las vías colectoras y locales. En su recorrido no es permitido la descarga de mercancías se usan para todo tipo de tránsito vehicular. Tal es así tenemos.

#### **VÍA CIRCUNVALACION.**

##### **SECCION DE VIA.**

Tiene una medida constante de 27 metros.

##### **VEREDA**

Tiene un ancho promedio de 2.50 ml

##### **ESTACIONAMIENTO**

No posee estacionamiento por tratarse de una vía rápida.

##### **CICLOVIA**

Tiene un ancho de 3.00 ml.

##### **CALZADA**

Presenta una longitud mínima de 11 ml.

#### **4. VIA LOCAL**

Son aquellas que tiene por objeto el acceso directo a las áreas residenciales, comerciales e industriales y circulación dentro de ellas

Comprenden:

##### **VIA LOCAL PRINCIPAL**

LONGITUD DE VIA: 27 ml.

ACERA: 3.50 ml.

ESTACIONAMIENTO: ancho mínimo 3.50 ml.

CALZADA: mínimo 10 ml.

##### **VIA LOCAL SECUNDARIAS**

LOGUITUD DE VIA: 15.00 ml – 20.00 ml

ACERA: 2.50 ml

ESTACIONAMIENTO: ancho mínimo 3.50 ml

CALZADA: ancho mínimo 5.00 ml

## 5. VIA PEATONAL

Son vías designadas netamente al tránsito de peatones, sin tránsito vehicular

(\*) Tiene una dimensión mínima de 4ml según norma para el tránsito de vehículos de emergencia

Comprende:

LONGITUD DE VIA: 10 ml.

(\*) La sección de vía peatonal se efectúa de la operación de: 1/20 la longitud de la manzana siendo el mínimo de sección, de 4 ml, para vehículos de emergencia.

### **Art.61.-MANTENIMIENTO Y REMODELACION. -**

La Municipalidad distrital de Megantoni tiene a su cargo el mantenimiento, rehabilitación, remodelación, señalización horizontal y vertical, semaforización, ornato, publicidad y mobiliario urbano en todas las vías descritas en el Artículo precedente en coordinación con las comunidades respectivas de su jurisdicción.

### **Art. 62.- ESTACIONAMIENTOS. -**

Los espacios destinados a estacionamiento en todas las vías, corresponden a la administración de la municipalidad de MEGANTONI y no pueden ser objeto de derecho privado bajo ninguna circunstancia, estas se señalan en los respectivos Planes Distritales y provinciales.

### **Art.63.-PROYECTOS VIALES. -**

Los proyectos específicos identificados con la finalidad de establecer soluciones a los problemas viales en el corto y mediano plazos se consignan en el esquema urbano de Camisea y orientaran la inversión Pública y Privada para su futura ejecución a partir de la vigencia del Plan.

## TITULO V.- REGIMEN DE SANCIONES DEL ESQUEMA URBANO

Art. 64.- Los infractores a las disposiciones del presente reglamento serán sancionados con las penas que establecen las leyes y normatividad específica que correspondan.

Art. 65.- La aplicación de las penas no imposibilita para que los organismos correspondientes adopten las medidas respectivas y de seguridad necesaria, para evitar consecuencias perjudiciales derivadas del acto sancionado, de acuerdo a la legislación vigente.

Art. 66.- Al calificar la infracción, la autoridad competente tomará en cuenta la gravedad de la misma y su situación de reincidencia, si fuera el caso.

Art. 67.- Si, como consecuencia de la sanción administrativa; posteriormente se constata que el proyecto y/o la ejecución de las obras se realizan infringiendo las normas anteriormente citadas, la Municipalidad podrá disponer la adopción de medidas provisionales de inmediata ejecución que pueden consistir en:

- Inhabilitación temporal y definitiva por ocupación en zonas de riesgo.
- Clausura temporal o definitiva y demolición de inmuebles por ocupación en los bordes urbanos de las fajas ribereñas y quebradas.
- Multas, Amonestaciones, Indemnización por los daños ocasionados a la salud pública por contaminantes atmosféricos.

Art. 68.- De acuerdo a lo dispuesto en la Ley Ni 29263, Ley que modifica diversos artículos del Código Penal y de La Ley General del Ambiente, los Gobiernos Locales podrán gestionar la medida cautelar respectiva, si es que sin su adopción se producirían daños ambientales irreparables.

Art. 69.- De presentarse reincidencia o incumplimiento de las medidas correctivas dispuestas por los Gobiernos Locales, y de comprobarse infracción a las leyes, reglamentos, límites máximos permisibles, entre otros, que cause o pueda causar daño o perjuicio a la calidad ambiental o salud ambiental, podrá ser sujeto a denuncia por delitos ambientales ante la instancia correspondiente

Art. 70.- Los Gobiernos Locales procederán a la imposición de sanciones administrativas, por la ocupación y/o construcciones que se ejecuten en Áreas no Urbanizables, en transgresión a la Ley General del Ambiente (Título IV), Ley del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, Sistema Local de Gestión Ambiental y otras disposiciones legales

## **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

### **PRIMERO.** -DIFUSIÓN DE LOS PLANES URBANOS.

Los Gobiernos Locales están encargados de publicar y difundir los Planes Territoriales, orientando oportunamente a los usuarios.

### **SEGUNDO.** - PROHIBICIÓN DE APOYOS ECONÓMICOS.

Los Gobiernos Locales no deben brindar apoyos económicos ni materiales a asentamientos humanos, asociaciones pro vivienda, urbanizaciones, unidades vecinales y otras, que no cuenten con habilitación urbana aprobada, salvo los dirigidos a sanear su situación técnico legal dentro del proceso de aprobación de Habilitación Urbana de aquellas que no se encuentren en zonas de peligro muy alto.

### **TERCERO.** - SERVICIOS EN AREAS NO URBANIZABLES.

Las Empresas de distribución de servicios básicos como Agua, Desagüe, Energía Eléctrica, Teléfonos, Cable, no pueden instalar estos servicios en áreas no urbanizables que señala el Plano de Zonificación de Uso de Suelos del Esquema Urbano De CAMISEA.

### **CUARTO.** - CONSIDERACIONES GENERALES

- Para todas las áreas: residenciales, comerciales, de usos especiales y complementarios se dejarán pases de tubería para futuras instalaciones de gas natural.

- Para instalaciones de antenas de telecomunicaciones se realizará de acuerdo al reglamento de la ley N.º 29022. Considerándose las áreas de estructuras I, II, III, IV, V y VI como áreas restringidas para este tipo de licencias, Sin que haya mediado ninguna observación en el trámite por la entidad competente.

### **QUINTO.** - ASPECTOS NO CONTEMPLADOS EN EL PRESENTE REGLAMENTO.

Los aspectos no contemplados en el presente reglamento, serán resueltos mediante Ordenanza Municipal por la Municipalidad Distrital de Megantoni.

## ANEXO. - 01 USOS DE COMPATIBILIDAD

#	INDICE DE COMPATIBILIDAD								
	USO	AREAS DE ESTRUCTURACION							
		AE-1	AE-2	AE-3	AE-4	AE-5	AE-6	AE-7	AE-8
		AREA URBANA CONSOLIDADA	AREA URBANA NO CONSOLIDADA	AREA URBANA DE RIESGO MITIGABLE	AREA DE EXPANSION INMEDIATA PAISAJISTA	AREA DE EXPANSION INMEDIATA CÍVICA	AREA DE EXPANSION DE RESERVA	AREA ESPECIAL DE AEROUERTO	AREA INTANGIBLE DE FAJAS MARGINALES
1	abogados, oficina de	C-2	C-2	C-2	C-2	C-2	C-2	PLAN ESPECIFICO DEL AEROPUERTO	PLAN DE PROTECCION DE FAJAS MARGINALES
2	abonos, manufactura de		I1-R				I1-R		
3	abonos, venta de		I1-R				I1-R		
4	academia de arte					C-2	C-5		

5	academia de instrucción comercial					C-2	C-5		
6	aceites, lubricantes, venta de		I1-R						
7	aceite, manufactura de						I1-R		
8	aduanas agencia de oficina					C-2			
9	aduanas agencia de deposito		C-5						
10	agencias de transporte, oficina								
11	agencias de transporte, terminales	C-5	C-5						
12	agencia de viajes y turismo					C-2			
13	alambiques		C-5						
14	almacenes, venta de abarrotes al por mayor		C-2, I1-R				C-2, I1-R		
15	arquitecto, oficina de					C-2			
16	artesanía, venta y producción	I1-R	I1-R						
17	asistenciales, instituciones					C-2, OU			

18	mototaxis, reparación		I1-R, C-5						
19	mototaxis, repuestos		I1-R, C-5						
20	auditórium					C-2, OU			
21	aves, granja de		I1-R, C-5						
22	avisos publicitarios, locales de		I1-R, C-5						
23	bailes, salones de academias						C-5		
24	bancos					C-2, OU			
25	baños públicos		OU						
26	bares y cantinas		C-5						
27	basura, chatarrería, tratamiento de		I1-R						
28	bazar, venta de artículos de	C-2	C-2	C-2					
29	bebidas alcohólicas, venta al por mayor		C-5						
30	bebidas alcohólicas, venta al por menor	C-2	C-5					C-2	

31	benéficas, instituciones					C-2, OU			
32	bicicletas, alquiler de		I1-R						
33	bodegas, venta de abarrotes al por menor	C-2	C-2			C-2	C-2		
34	boticas		C-2			C-2	C-2		
35	botillería		C-5, I1-R						
36	café, manufactura de		C-5, I1-R						
37	calzado, manufactura de		C-5, I1-R						
38	calzado, venta de		C-5						
39	calzado, reparación de		C-5						
40	camales y mataderos de ganado		C-5						
41	camisa, fábrica de		C-5, I1-R						
42	carga, agencias de oficina					C-2			
43	carga, agencia de terminales		C-5, I1-R						
44	carnicerías		C-5						

45	carpintería artesanal		I1-R						
46	carpintería metálica		I1-R						
47	cartera, fábrica de		I1-R						
48	casas de cambio					C-2, OU			
49	casas de hospedaje por horas para parejas		C-5						
50	casinos, casa de juego					C-5, OU			
51	cemento, venta de		C-5, I1-R						
52	cerveza, venta	C-5	C-5					C-5	
53	cigarros, manufactura de		C-5						
54	cigarros, depósitos de		C-5						
55	cinemas cerrados					OU			
56	clubes sociales					OU			
57	clubes socio-deportivas (oficinas y sede)					OU			
58	coliseos		C-5						

59	comestibles, expendio y venta de	C-2	C-2	C-2					
60	comisarias		OU						
61	contadores, oficina de					C-2			
62	correos, casas de					C-2			
63	cuarteles		OU						
64	cuerdas y artículos de cordelería, fabricación		C-5						
65	cuero, elaboración de artículos de		C-5, I1-R						
66	chicha, venta de (ver bar)		C-5						
67	decoraciones oficinas de					C-2			
68	depósito de materiales combustibles o detonantes		FUERA DEL BORDE URBANO						
69	discotecas		C-5						
70	dulce, venta de	C-2	C-2	C-2		C-2			
71	eléctricos, venta de artículos		C-5, I1-R						

72	empeños, casas de					C-2			
73	empleos, agencias					C-2			
74	escobas, fabricación		C-5, I1-R						
75	escuelas		C-2			C-2			
76	establecimientos familiares de hospedaje		C-2			C-2			
77	farmacias (ver boticas)		C-2			C-2			
78	ferias, locales		C-5, I1-R						
79	ferreterías		C-5, I1-R						
80	fertilizantes, venta de		C-5, I1-R						
81	fierros venta		C-5, I1-R						
82	funerarias. Agencia		C-5, I1-R						
83	galería de arte					C-2			
84	garajes		C-5, I1-R						
85	gasolina, venta por menor		C-5, I1-R						

86	gimnasios				C-2	C-2		
87	granos, depósitos de		C-5, I1-R					
88	helados fabricación		C-5, I1-R					
89	helados venta de		C-5, I1-R					
90	hojalatería, talleres de		C-5, I1-R					
91	hospitales clínicas y dispensarios				C-2	C-2		
92	hostales todas las categorías				C-2			
93	huertas y granjas de aves	I1-R	I1-R	I1-R		I1-R		
94	iglesias				C-2			
95	informática, internet, oficinas de				C-2			
96	jardines de infancia							
97	juguetes venta de		C-5, I1-R					
98	juzgados				C-2			
99	lecherías, venta de		I1-R					

100	librerías				C-2				
101	licores, venta de		C-5, I1-R			C-5, I1-R			
102	locales para educación y cultura				C-2				
103	locales religiosos				C-2				
###	madera, venta		C-5, I1-R						
104	médicos, consultorios				C-2, OU				
105	mercados de barrios		C-5			C-5			
106	municipios				C-2, OU				
107	papel, cartón, venta de		C-5, I1-R						
108	panaderías, venta y horno de		C-2		C-2	C-2	C-2		
109	panteones, cementerio							C-5	
110	parques y campos deportivos		ZRP, C-2		ZRP, C-2				
111	parroquial, casa					C-2			
112	peluquerías				C-2	C-2			

113	periódico y revista, venta de				C-2	C-2		
114	picantería, pizzería, restaurantes	C-2, C-5	C-2, C-5					
115	pubs, peñas, bar		C-2, C-5					
116	reencauchadora		I1-R					
117	refrescos, venta	C-2	C-2		C-2			
118	repartos, mensajeros					C-2		
119	ropa, venta de		C-5					
120	salones de baile		C-5					
121	salones de belleza				C-2			
122	salones de billar, billas, bingos, tragamonedas y casinos.		C-5					
123	sastrerías				C-2			
124	sombreras		I1-R					
125	minimercados		C-5				C-5	

126	teatros					C-2, OU			
127	tejidos, elaboración		I1-R						
128	tiendas, comercio de abarrotes al por menor	C-2			C-2		C-2		
129	Universidades, institutos, escuelas superiores.				C-2				
130	bicicletas, taller de reparación.		I1-R						
131	zapatos, venta de		C-5, I1-R						
					FUENTE: EQUIPO TECNICO DEL EU-2018				

## ANEXO N° 2.- GLOSARIO DE TERMINOS

**Acabados:** Materiales que se instalan en una edificación y que se encuentran integradas a ella, con el fin de darles condiciones mínimas de habitabilidad y de uso a los ambientes que la conforman. Son acabados los pisos, cielorrasos, recubrimientos de paredes y techos, carpintería, vidrios y cerrajería, pintura, aparatos sanitarios y grifería, sockets, tomacorrientes e interruptores.

**Alero:** Parte del techo que sobresale de un muro o elemento de soporte.

**Altura de la edificación:** Dimensión vertical de una edificación que se mide desde el punto medio de la vereda del frente del lote.

- En caso no exista vereda, se mide desde la superficie superior de la calzada más 0.15 m.

- La altura total incluye el parapeto superior sobre el último piso edificado; asimismo se miden los pisos retranqueados.

- En terrenos en pendiente, la altura máxima de edificación se mide verticalmente sobre la línea de propiedad del frente y del fondo trazándose entre ambos una línea imaginaria

respetándose la altura máxima permitida.

Para la altura de la edificación: No se consideran azoteas, tanques elevados ni casetas de equipos electromecánicos. La altura de la edificación puede ser indicada en pisos o en metros. Si está fijada en metros y en pisos simultáneamente, prima la altura en metros.

Ampliación: Obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando la cantidad de metros cuadrados de área techada.

**Aporte:** Área de terreno habilitado destinado a recreación pública y servicios públicos complementarios que debe inscribirse a favor de la institución beneficiaria, y que es cedida a título gratuito por el propietario de un terreno rústico como consecuencia del proceso de habilitación urbana.

**Área bruta:** Superficie encerrada dentro de los linderos de la poligonal de un terreno rústico. **Área techada:** Superficie y/o área que se calcula sumando la proyección de los límites de la poligonal del techo que encierra cada piso. En los espacios a doble o mayor altura se calcula en el piso que se proyecta.

No forman parte del área techada:

- Los ductos.
- Las cisternas, los tanques de agua, los cuartos de máquinas, los espacios para la instalación de equipos donde no ingresen personas.
- Los aleros desde la cara externa de los muros exteriores cuando tienen como finalidad la protección de la lluvia, las cornisas, y los elementos descubiertos como los balcones y las jardineras.
- Las cubiertas de vidrio o cualquier material transparente o translucido con un espesor menor a 10 mm cuando cubran patios interiores o terrazas.

**Área común:** Área libre o techada de propiedad común de los propietarios de las unidades inmobiliarias en que se ha independizado un predio.

- Se mide entre las caras internas de los muros que la limitan.
- En el caso de áreas comunes colindantes con otros predios se mide hasta el límite de propiedad.

**Área de aportes:** Superficie y/o área que se ceden a título gratuito para uso público a la entidad beneficiaria que corresponda, como resultado de un proceso de habilitación urbana. Se calcula como un porcentaje del área bruta del terreno, a la cual previamente se le ha deducido el área a cederse para vías expresas, arteriales y colectoras, así como la reserva para obras de carácter regional o provincial.

**Área de recreación pública:** Superficie destinada a parques de uso público.

**Área libre:** Superficie de terreno donde no existen proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales definidas por las proyecciones de las áreas techadas sobre el nivel del terreno, de todos los niveles de la edificación y hasta los límites de la propiedad.

**Área neta:** Superficie y/o área resultante de un terreno después de haberse efectuado las cesiones para vías, para los aportes reglamentarios, así como para reserva para obras de carácter regional o provincial.

**Área ocupada:** Superficie y/o área techada y sin techar de dominio propio, de propiedad exclusiva o común de un inmueble y/o unidad inmobiliaria, delimitada por los linderos de una poligonal trazada en la cara exterior de los muros del perímetro o sobre el eje del muro divisorio en caso de colindancia con otra unidad inmobiliaria. No incluye los ductos verticales. **Área rural:** Área establecida en los Instrumentos de Planificación Territorial que está fuera de los límites urbanos o de expansión urbana.

**Área urbana:** Área destinada a usos urbanos, comprendida dentro de los límites urbanos establecidos por los Instrumentos de Planificación Territorial.

**Arquitectura:** Arte y técnica de proyectar y construir edificios, según reglas, técnicas y cánones estéticos determinados.

**Azotea:** Nivel accesible encima del techo del último piso. La azotea puede ser libre o tener construcciones de acuerdo con lo que establecen los planes urbanos. Además, se puede acceder a ésta por la escalera principal o por escalera interna desde la última unidad inmobiliaria del edificio.

**Cálculo de evacuación:** Estimación del tiempo que tardan los ocupantes de una edificación en condiciones de máxima ocupación para evacuar completamente hacia un medio seguro. El cálculo de evacuación define las dimensiones de las puertas de salida y de las circulaciones horizontales y verticales.

**Calidad de la edificación:** Conjunto de características que son objeto de valoración y que permiten reconocer el grado en que una edificación responde a su propósito y a las necesidades de sus usuarios.

**Calzada o pista:** Parte de una vía destinada al tránsito de vehículos.

**Catastro:** Inventario técnico descriptivo de los bienes inmuebles urbanos, infraestructura pública, espacios urbanos, mobiliario urbano, así como los predios que conforman el territorio y demás componentes de una ciudad; debidamente clasificado según las características físicas, legales, fiscales y económicas.

**Cesión para vías:** Área de terreno rústico destinado a vías que es cedida a título gratuito por el propietario de un terreno rústico como consecuencia del proceso de habilitación

urbana. Cerco: Elemento de cierre que delimita una propiedad o dos espacios abiertos. Puede ser opaco o transparente.

**Cliente:** Persona natural o jurídica, de naturaleza pública o privada cuya necesidad da origen a la actividad económica inmobiliaria que se concreta en un proyecto de habilitación urbana y/o de edificación.

**Coefficiente de edificación:** Factor por el que se multiplica el área de un terreno urbano y cuyo resultado es el área techada máxima posible, sin considerar los estacionamientos ni sus áreas tributarias.

**Construcción:** Acción que comprende las obras de edificación nueva, de ampliación, reconstrucción, refacción, remodelación, acondicionamiento y/o puesta en valor, así como las obras de ingeniería. Dentro de estas actividades se incluye la instalación de sistemas necesarios para el funcionamiento de la edificación y/u obra de ingeniería.

**Construcción por etapas:** Proceso de ejecución de obras de habilitación urbana, habilitación urbana con construcción simultánea y/o edificaciones que finalizan o se decepcionan por etapas.

**Construcción simultánea:** Obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con las obras de habilitación urbana.

**Constructor:** Persona natural o jurídica, cuya responsabilidad es ejecutar una obra.

**Control de calidad:** Técnicas y actividades empleadas para verificar el cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos en el proyecto.

**Déficit de estacionamientos:** Número de estacionamientos que no pueden ser ubicados dentro del lote sobre el que está construida la edificación que los demanda, respecto de los espacios requeridos normativamente.

**Densidad Bruta:** Indicador resultante de dividir el número de habitantes del proyecto propuesto entre el área de un lote rústico para uso residencial.

**Densidad Neta:** Indicador resultante de dividir el número de habitantes del proyecto propuesto entre el área de un lote urbano para uso residencial.

**Densificación:** Proceso de incremento de la densidad habitacional, producto del aumento del número de habitantes dentro del mismo suelo ocupado.

**Demolición:** Proceso por el cual se elimina de manera planificada una edificación y/u obras de ingeniería. No incluye las remociones, desmontajes o desarmados.

- Demolición parcial: Obra que se ejecuta para eliminar parcialmente una edificación y otras estructuras.

- Demolición total: Obra que se ejecuta para eliminar la totalidad de una edificación.

**Diseño:** Disciplina que tiene por objeto la armonización del entorno humano, desde la concepción de los objetos de uso, hasta el urbanismo.

**Ducto de basura:** Conducto vertical destinado a la conducción de residuos sólidos hacia un espacio de almacenamiento provisional.

**Ducto horizontal:** Conducto técnico destinado a contener instalaciones de una edificación, capaz de permitir su mantenimiento a través de personal especializado.

**Ducto de instalaciones:** Conducto técnico vertical u horizontal destinado a portar líneas y accesorios de instalaciones de una edificación, capaz de permitir su atención directamente desde un espacio contiguo.

**Ducto de ventilación:** Conducto vertical destinado a la renovación de aire de los ambientes de servicio de una edificación, por medios naturales o mecanizados.

**Edificación:** Obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

**Edificio:** Obra ejecutada por el hombre para albergar sus actividades.

**Edificio multifamiliar:** Edificación única con dos o más unidades de vivienda que mantienen la copropiedad del terreno y de las áreas y servicios comunes.

**Edificio de oficinas:** Edificación de una o varias unidades, destinada a albergar actividades de tipo intelectual.

**Edificio de uso público:** Edificación pública o privada, cuya función principal es la prestación de servicios al público.

**Edificio de Estacionamiento:** Edificación destinada exclusivamente al estacionamiento de vehículos.

**Elemento prefabricado:** Componente de la edificación fabricado fuera de la obra.

**Equipamiento básico:** Conjunto de construcciones y edificaciones que se destinan a los servicios de saneamiento y de electrificación.

**Equipamiento de la edificación:** Conjunto de componentes mecánicos y electromecánicos necesarios para el funcionamiento de una edificación.

**Equipamiento social:** Edificaciones destinadas a educación, salud y servicios sociales.

Equipamiento urbano: Edificaciones destinadas a recreación, salud, educación, cultura, transporte, comunicaciones, seguridad, administración local, gobierno y servicios básicos.

Escalera: Elemento de la edificación con gradas, que permite la circulación de las personas entre los diferentes niveles. Sus dimensiones se establecen sobre la base del flujo de personas

que transitarán por ella y el traslado del mobiliario.

**Estudio de ascensores:** Evaluación de tráfico, flujos y características técnicas que determinan el número y dimensiones de los ascensores requeridos para satisfacer las necesidades de una edificación.

**Estacionamiento:** Área con o sin techo destinada exclusivamente al parqueo de vehículos.  
Estudio de evacuación: Evaluación del sistema de evacuación de una edificación en situación de ocupación máxima, que garantice la salida de las personas en un tiempo determinado, en casos de emergencia.

**Estudio de Impacto ambiental:** Evaluación de la viabilidad ambiental de un proyecto durante su etapa de edificación y funcionamiento, de ser el caso.

**Estudio de Impacto Vial:** Evaluación de la manera como una edificación influirá en el sistema vial adyacente, durante su etapa de funcionamiento.

**Estudio de riesgos:** Evaluación de los peligros reales o potenciales de un terreno para ejecutar una habilitación urbana o una edificación.

**Estudio de seguridad:** Evaluación de las condiciones mínimas de seguridad para garantizar el

uso de una edificación.

**Estudios básicos:** Estudios técnicos y económicos del proyecto, mediante los cuales se demuestra que es procedente ejecutar el proyecto.

**Espacio público:** Área de uso público, destinado a circulación o recreación.

**Expansión urbana:** Proceso mediante el cual se incrementa la superficie ocupada de un centro poblado.

**Expediente técnico:** Conjunto de documentos que determinan en forma explícita las características, requisitos y especificaciones necesarias para la ejecución de la obra. Está constituido por: Planos por especialidades, especificaciones técnicas, mitrados y presupuestos, análisis de precios unitarios, cronograma de ejecución y memorias descriptivas

y si fuese el caso, fórmulas de reajuste de precios, estudios técnicos específicos (de suelos, de impacto vial, de impacto ambiental, geológicos, etc.), y la relación de ensayos y/o pruebas que se requieren.

**Fachada:** Paramento exterior de una edificación. Puede ser frontal, lateral o posterior.

La fachada frontal es la que se ubica hacia la vía a través de la cual se puede acceder al predio.

**Frente:** Lindero que limita con un acceso vehicular o peatonal. Se mide entre los vértices de los linderos que intersecan con él.

**Frente de manzana:** Lindero frontal de uno o varios lotes colindantes. Se mide entre los vértices formados con los linderos exteriores de los lotes colindantes con vías vehiculares, vías

peatonales o áreas de uso público.

**Habilitación urbana:** Proceso de convertir un terreno rústico o eriazado en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagües, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Las habilitaciones urbanas pueden ser ejecutadas por etapas en forma parcial, en forma simultánea con las obras de edificación y de forma progresiva con la ejecución de pistas y veredas.

**Iluminación artificial:** Sistema de iluminación accionado eléctricamente suficiente para atender las demandas de los usuarios de acuerdo a la función que desarrollan.

**Iluminación natural:** Nivel de luz que ingresa a una habitación.

**Independización:** Proceso de división de una parcela o una edificación en varias unidades inmobiliarias independientes.

**Inscripción registral:** Proceso de inscribir a un predio en el Registro de Predios de la

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**Isla rústica:** Terreno sin habilitar circundado por zonas con habilitación urbana.

**Límite de propiedad:** Cada uno de los linderos que definen la poligonal que encierra el área de un terreno urbano o rústico.

**Límite de edificación:** Línea que define hasta dónde puede llegar el área techada de la edificación.

**Local:** Cualquier edificación de uso no residencial, de un solo ambiente principal y ambientes de servicio.

**Lote:** Superficie de terreno urbano delimitado por una poligonal, definido como resultado de un proceso de habilitación urbana y subdivisión del suelo.

**Lote mínimo:** Superficie mínima que debe tener un terreno urbano según el uso asignado.

**Lote normativo:** Superficie de lote de una habilitación urbana de acuerdo a la zonificación establecida, densidad y uso del suelo. Sirve de base para el diseño de las habilitaciones urbanas y para la subdivisión de lotes.

**Lotización:** Subdivisión del suelo en lotes como resultado de un proceso de habilitación urbana.

**Manzana:** Lote o conjunto de lotes limitados por vías vehiculares, vías peatonales o áreas de uso público, en todos sus frentes.

**Mezanine:** Piso habitable que no techa la totalidad del piso inferior, creando un espacio a doble o mayor altura. Se considera un piso más y el área techada es la proyección del techo que cubre su área de piso.

**Mobiliario:** Conjunto de elementos que se colocan en una edificación y que no son de

carácter fijo y permanente, tales como: Muebles, tabiques interiores desmontables, elementos metálicos o de madera que al retirarse no afectan el uso de la edificación, cielo – rasos descolgados desmontables, elementos livianos para el control del paso de la luz, elementos de iluminación y otros similares.

**Mobiliario urbano:** Conjunto de elementos instalados en ambientes de uso público, destinados al uso de las personas.

**Modificación del proyecto:** Cambios que se introducen a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha de la licencia y la conformidad de obra, supongan o no un aumento del área techada.

**Muro cortafuego:** Paramento que cumple con la resistencia al fuego establecida en una norma.

**Muro divisorio:** Paramento que separa dos inmuebles independientes, pudiendo o no ser medianero.

**Muro medianero:** Paramento que pertenece en común a dos predios colindantes. La línea imaginaria que los divide pasa por su eje.

**Muro Perimétrico:** Paramento que cerca el perímetro de un predio sobre sus linderos.

**Nivel o cota:** Altura o dimensión vertical expresada en metros de una superficie horizontal con referencia a un punto de inicio predeterminado.

**Núcleo básico:** Forma inicial de una vivienda compuesta de un ambiente de uso múltiple y otro para aseo.

**Obra de ingeniería civil:** Obra civil que comprende la construcción de infraestructura (vial, de servicios públicos, etc.), equipamiento y/o cualquier otro tipo de estructura. No se incluyen los edificios.

**Obra menor:** Obra que se ejecuta para modificar excepcionalmente una edificación, puede consistir en una ampliación, remodelación, demolición parcial y/o refacción, siempre que no alteren elementos estructurales. Tiene las siguientes características:

- Cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios;

- Tiene un área inferior a 30 m<sup>2</sup> de intervención; o, en el caso de las no mensurables, tener un valor de obra no mayor de diez (10) UIT.

- Se ejecutan bajo responsabilidad del propietario y/o constructor. No se pueden ejecutar obras menores:

- En áreas de propiedad exclusiva y propiedad común sin contar con la autorización de la junta de propietarios.

- En inmuebles ubicados en zonas monumentales y/o Bienes Inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

**Obras de mantenimiento:** Obras destinadas a conservar las características originales de los materiales y las instalaciones de las edificaciones existentes.

**Obras complementarias:** Obras de carácter permanente edificadas fuera de los límites del área techada y que se ejecutan para cumplir funciones de seguridad, almacenamiento, pavimentación y colocación de equipos.

**Oficina:** Espacio dedicado a la ejecución de trabajo intelectual.

**Ocupación máxima:** Número de personas que puede albergar una edificación. Se emplea para el cálculo del sistema de evacuación.

**Ochavo:** Recorte en chaflán en el lote en esquina de dos vías de circulación vehicular.

**Paramento interior:** Elemento de cierre que divide dos ambientes o espacios.

**Paramento exterior:** Elemento de cierre que define los límites de la edificación y la separa del ambiente exterior no techado.

**Parámetros urbanísticos y edificatorios:** Disposiciones técnicas que establecen las características que debe tener un proyecto de edificación. Señala el uso del suelo, las dimensiones del lote normativo, el coeficiente de edificación, la densidad neta de habitantes por hectárea, la altura de la edificación, los retiros, el porcentaje de área libre, el número de estacionamientos y otras condiciones que deben ser respetadas por las personas que deseen efectuar una obra nueva sobre un lote determinado o modificar una edificación existente. Parcela: Superficie de terreno rústico.

**Parcelación:** División de un predio rústico, ubicado en zona rural o de expansión urbana, en parcelas independientes. No genera cambio de uso.

**Parque:** Espacio libre de uso público con dimensiones normativas, destinado a la recreación pasiva y/o activa, con predominancia de áreas verdes naturales. Puede tener instalaciones para el esparcimiento, la práctica de deportes, así como el desarrollo de actividades culturales y/o comerciales.

**Pasaje:** Vía para el tránsito peatonal, que puede recibir el uso eventual de vehículos y que está conectada a una vía de tránsito vehicular o a un espacio de uso público.

Pasaje de circulación: Ambiente de la edificación asignado exclusivamente a la circulación de personas.

**Patio:** Superficie sin techar situada dentro de un predio, delimitada por los paramentos exteriores de las edificaciones o los límites de propiedad que la conforman.

**Patio de servicio:** Ambiente con o sin techo destinado al desarrollo de funciones de lavandería y limpieza u otros servicios.

**Pavimento:** Superficie uniforme de materiales compactos preparado para el tránsito de personas o vehículos.

**Pendiente promedio de un terreno:** Porcentaje que señala la inclinación media de un terreno con respecto al plano horizontal, calculado en base a los niveles máximo y mínimo.

**Persona con discapacidad:** Persona que tiene una o más deficiencias físicas, sensoriales, mentales o intelectuales de carácter permanente que, al interactuar con diversas barreras actitudinales y del entorno, no ejerza o pueda verse impedida en el ejercicio de sus derechos y su inclusión plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones que las demás.

**Piso:** Espacio habitable limitado por una superficie inferior transitable y una cobertura que la techa. La sección de la cobertura forma parte de la altura de piso.

**Planeamiento Integral:** Es el que comprende la organización del uso del suelo, la zonificación y vías, de uno o varios predios rústicos, cuyo objetivo es establecer las características que deben tener los proyectos de habilitación urbana a realizarse en etapas sucesivas.

**Plano de Zonificación:** Documento gráfico que indica un conjunto de normas técnicas urbanísticas y edificatorias, establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano por las que se

regula el uso del suelo para localizar las diferentes actividades humanas en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población. Se complementa con la normativa sobre la materia.

**Plaza:** Espacio de uso público predominantemente pavimentado, destinado a recreación, circulación de personas y/o actividades cívicas.

**Porcentaje de área libre:** Resultado de dividir el área libre por cien, entre el área total de un terreno.

**Pozo de luz:** Patio o área libre, cuya función es la de dotar a los ambientes circundantes de iluminación y ventilación natural.

**Predio:** Unidad inmobiliaria independiente. Pueden ser lotes, terrenos, parcelas, viviendas, departamentos, locales, oficinas, tiendas o cualquier tipo de unidad inmobiliaria identificable. Primer piso: Nivel de un edificio que está inmediatamente sobre el terreno natural, sobre el nivel de sótano o semisótano, o parcialmente enterrado en menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de sus paramentos exteriores.

**Propietario:** Persona natural o jurídica que acredita ser titular del dominio del predio al que se refiere una obra.

**Proveedor:** Persona natural o jurídica que entrega un producto o un servicio requerido por cualquiera de las actividades del proyecto o de la edificación.

**Proyectista:** Profesional competente que tiene a su cargo la ejecución de una parte del proyecto de una obra.

**Proyecto:** Conjunto de actividades que demandan recursos múltiples que tienen como objetivo la materialización de una idea. Información técnica que permite ejecutar una obra de edificación o habilitación urbana.

**Proyecto arquitectónico:** Conjunto de documentos que contienen información sobre el diseño de una edificación y cuyo objetivo es la ejecución de la obra. Se expresa en planos, gráficos, especificaciones y cálculos.

**Recreación:** Actividad humana activa o pasiva, destinada al esparcimiento o cultura de las personas. Es activa, cuando demanda algún esfuerzo físico.

**Recreación pública:** Área de aporte para parques, plazas y plazuelas.

**Reconstrucción:** Reedificación total o parcial de una edificación preexistente o de una parte de ella con las mismas características de la versión original.

**Refacción:** Obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos, sin alterar el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente.

**Remodelación:** Obra que se ejecuta para modificar la distribución de los ambientes con el fin de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, dentro de una edificación existente, sin modificar el área techada.

**Requisitos de calidad:** Descripción de los procedimientos y requerimientos cualitativos que se establecen para una obra en base a las necesidades de los clientes y sus funciones.

**Requisitos para discapacitados:** Conjunto de condiciones que deben cumplir las habilitaciones urbanas y las edificaciones para que puedan ser usadas por personas con discapacidad.

**Responsabilidades:** Obligaciones que deben ser cumplidas por las personas naturales o jurídicas, como consecuencia de su participación en cualquier etapa de un proyecto.

**Retiro:** Es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. El área entre el lindero y el límite de edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos y edificatorios.

**Revestimiento:** Producto o elemento que recubre las superficies de los paramentos interiores o exteriores de una edificación. aquellos reservados para ensanche de vías. Puede estar destinado a vivienda, siempre que cumpla los requisitos mínimos de ventilación e iluminación natural.

**Servicios públicos complementarios:** Dotación de servicios urbanos para atender las necesidades de educación, salud, comerciales, sociales, recreativas, religiosas, de seguridad, etc.

**Servicios públicos domiciliarios:** Dotación de servicios de agua, desagüe, energía eléctrica, gas y comunicaciones conectados a un predio independiente.

**Sistema automático de extinción de incendios:** Conjunto de dispositivos y equipos capaces de detectar y descargar, en forma automática, un agente extintor de fuego en el área de incendio.

**Sistema Constructivo:** Conjunto integral de materiales de construcción que, combinados según lineamientos técnicos precisos, es decir, según un determinado proceso constructivo, se construye un edificio u obra de ingeniería.

**Sistema Constructivo:** Conjunto integral de materiales de construcción que, combinados según lineamientos técnicos precisos, es decir, según un determinado proceso constructivo, se construye un edificio u obra de ingeniería.

**Sistema de seguridad:** Conjunto de dispositivos de prevención, inhibición o mitigación de riesgos o siniestros en las edificaciones, que comprende un sistema contra incendio, un sistema de evacuación de personas y un sistema de control de accesos.

**Sótano:** Es la parte de una edificación cuya superficie superior del techo se encuentra hasta

0.50 m. por encima del nivel de la vereda respecto al frente del lote. En ningún caso puede estar destinado a vivienda.

**Subdivisión:** Partición de terrenos habilitados en fracciones destinadas al mismo uso del lote matriz, de acuerdo a las normas municipales.

**Supervisor técnico:** Persona natural o jurídica que tiene como responsabilidad verificar la ejecución de la obra de habilitación urbana o de edificación.

**Terreno eriazo:** Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno improductivo o

no cultivado por falta o exceso de agua.

**Terreno natural:** Estado del terreno anterior a cualquier modificación practicada en él.

**Terreno rústico:** Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno no habilitada para uso urbano y que por lo tanto no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas, ni veredas.

**Terreno urbano:** Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir esta condición. Puede o no contar con pistas y veredas.

**Tienda:** Local para realizar transacciones comerciales de venta de bienes y servicios. Ubicación y Localización: Determinación del lugar en el cual se sitúa geográficamente un predio, relacionado ya sea con la vía más próxima, con el sistema vial primario y con las coordenadas geográficas.

**Urbanización:** Área de terreno que cuenta con resolución aprobatoria de recepción de las obras de habilitación urbana.

**Uso del suelo:** Determinación del tipo de actividades que se pueden realizar en las edificaciones que se ejecuten en cada lote según la zonificación asignada a los terrenos urbanos, de acuerdo a su vocación y en función de las necesidades de los habitantes de una ciudad. Puede ser residencial, comercial, industrial o de servicios.

**Ventilación natural:** Renovación de aire que se logra por medios naturales.

**Ventilación forzada:** Renovación de aire que se logra por medios mecánicos o electromecánicos.

**Vereda:** Parte pavimentada de una vía, asignada a la circulación de personas.

**Vía:** Espacio destinado al tránsito de vehículos y/o personas.

**Vivienda:** Edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de una o varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de dormir, comer, cocinar, asear, entre otras. El estacionamiento de vehículos, cuando existe, forma parte de la vivienda.

**Vivienda unifamiliar:** Unidad de vivienda sobre un lote único.

