

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### **REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO**

En el vigente Acuerdo Nacional se propone la elaboración de un Plan Nacional de Desarrollo Integral, el cual debe contener las Políticas de Desarrollo Territorial. Se estima que, justamente uno de los instrumentos técnicos normativos necesario para hacer gestión del desarrollo territorial, viene a ser el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través de la Dirección Nacional de Urbanismo, encargó la elaboración de un nuevo Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que incluya y defina una nueva concepción del desarrollo territorial y urbano, estableciendo principios rectores en materia de planeamiento y gestión del desarrollo territorial, desarrollo urbano y rural, adecuado a la diversidad territorial en donde se encuentran ubicadas las diversas categorías de ciudades y centros de población que están a cargo de los Gobiernos Locales en nuestro país.

En la propuesta de Reglamento se incorporan varios temas vinculados directamente con las tipologías urbanas existentes en el país que se encuentran ausentes y no previstos en la estructura de los instrumentos de planificación en la normativa actual. Entre ellos tenemos las conurbaciones, las aglomeraciones urbanas, la reurbanización, el reajuste de terrenos. Otro tema es el vinculado a la necesaria articulación de los planes de desarrollo urbano con los planes de desarrollo concertado, la mayor promoción de los procesos participativos en las etapas de formulación, aprobación y gestión de los planes de promoción de las inversiones privadas y las oportunidades de negocios.

A continuación se detalla las razones para la derogación del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA y la necesidad de aprobar un nuevo Reglamento:

- Se ha identificado que el actual Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano no ha mostrado efectividad, por cuanto sólo el 11.67% de Municipalidades cuentan con Planes de Acondicionamiento Territorial y el 19.68% cuentan con Plan de Desarrollo Urbano. (Fuente: RENAMU 2009)
- La actualización del Reglamento resulta acorde con las normas de Zonificación Económica Ecológica que vienen promoviendo su aplicación tanto la PCM como el MINAM.
- Adecúa los tipos de planes a los ámbitos de los centros poblados o ciudades, así tenemos:
  - Conglomerados urbanos: que es un conjunto urbano formado por el casco urbano de más de un centro poblado y su correspondiente área de influencia y no necesariamente constituye una unidad política administrativa.
  - Conurbación: el cual es el proceso y resultado del crecimiento de varios centros poblados los cuales se integran y forman parte de una unidad que puede mantener su independencia funcional y dinámica.
  - Espacios urbanos - rurales: relación que se produce entre el territorio ocupado por población nucleada y equipado para cumplir con sus funciones comunitarias y su relación con los espacios rurales que están destinados o son susceptibles de serlo para fines agrarios, ganaderos, forestales y de fauna silvestre y actividades análogas.
- Vincula la gestión del territorio con el mecanismo de la mancomunidad municipal aprobado por Ley N° 29029, mediante la cual se establece el marco jurídico para el desarrollo y promoción de las relaciones de asociatividad municipal para la prestación conjunta de servicios y la ejecución de obras; promoviendo el desarrollo local, la participación ciudadana y el mejoramiento de la calidad de servicios a los ciudadanos.
- Relaciona adecuadamente la planificación con los procesos establecidos en la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, que tiene como finalidad facilitar y promover la inversión inmobiliaria en el país. Uno de los aspectos a tomar en cuenta



ojo:

es el referido al Planeamiento Integral, que se establece en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

- El Reglamento actual no define adecuadamente los ámbitos de aplicación de los planes, lo que propiciaba que las Municipalidades Provinciales no aprobaran los Planes de Desarrollo Urbano elaborados por iniciativa de las Municipalidades Distritales, lo cual desincentiva que las Municipalidades participen en forma activa en los procesos de planificación.
- Incorpora en forma explícita y clara los aspectos y los procesos relacionados con la gestión de riesgo en los procesos de planificación urbana.
- Establece los requisitos técnicos adecuados para la aprobación de la zonificación y cambios de zonificación para que estos se realicen de acuerdo a las capacidades del territorio (plataforma ambiental):
- Simplifica los tipos de zonificación, para facilitar la dación de licencias de habilitación y edificación.
- Promueve la participación activa de la inversión privada en los proyectos de desarrollo urbano mejorando y facilitando los mecanismos de planes específicos y unidades de gestión urbanística.
- Articula los programas de inversión urbana a los planes operativos anuales de las municipalidades, facilitando los mecanismos de monitoreo y evaluación de los planes.
- Crea el observatorio urbano nacional como un sistema de información urbana territorial y de promoción de las inversiones urbanas.

La propuesta de Reglamento también regula específicamente temas relacionados con: Ámbito de intervención de los planes y la Clasificación general del Suelo; Prevención y Reducción de Riesgos en el Desarrollo Urbano; Zonificación; Programa de Inversiones Urbanas; Procedimiento de Aprobación de los diversos tipos de Planes ya mencionados; Cambio de Zonificación; la Unidad de Gestión Urbanística; el Observatorio Urbano; la Cooperación Interinstitucional para el Acondicionamiento Territorial y Urbano.

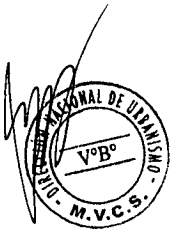
Desde el punto de vista formal, la propuesta del nuevo Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en cuanto se refiere a la ubicación y el contenido de cada artículo, en cada capítulo, se determinó en observancia de las disposiciones contenidas en la Ley N° 26889 - Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa y de su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2006-JUS; y su desarrollo está en Dieciocho (XVIII) Capítulos, sesenta y seis (66) artículos, siete (7) Disposiciones Complementarias Finales, tres (3) Disposiciones Complementarias Transitorias, y una (1) Disposición Complementaria Derogatoria.

**El Capítulo I:** Precisa las Generalidades y se encarga de definir los mandatos imperativos que enmarcan el Reglamento, como son: su objeto, la finalidad que tiene, la competencia de las municipalidades en la materia, los instrumentos que éstas formularán a modo de tipos de planes de desarrollo urbano territorial a las que están sujetas las mismas, según su condición y la naturaleza de su territorio.

**El Capítulo II: el Plan de Acondicionamiento Territorial,** entendido éste como un instrumento de planificación en el ámbito provincial que orienta y regula el uso sostenible de los recursos naturales y sus potencialidades, así como la distribución de la población y la organización del territorio respectivo.

**El Capítulo III: el Plan de Desarrollo Metropolitano,** entendido éste como un instrumento técnico normativo que orienta la gestión coordinada y el desarrollo urbano de las Áreas Metropolitanas, conformadas por los distritos que la integran de acuerdo con su demarcación política territorial vigente.

**El Capítulo IV: el Plan de Desarrollo Urbano,** entendido éste como un instrumento técnico normativo que se elabora en concordancia con el Plan de Acondicionamiento Territorial y/o el Plan de Desarrollo Metropolitano; que orienta el desarrollo urbano de las ciudades o conglomerados urbanos con población entre 20,001 y 500,000 habitantes, y/o ciudades capitales de provincia.



**El Capítulo XVIII:** Que establece los efectos de la implementación de los Planes.

Además contiene siete (07) Disposiciones Complementarias Finales, tres (03) Disposiciones Complementarias Transitorias y una (01) Disposición Complementaria Derogatoria.

### **ANÁLISIS COSTO BENEFICIO**

La propuesta de Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, es una norma de vigencia y aplicación nacional que va a beneficiar a todos los operadores urbanos del territorio nacional, y formará parte del sistema normativo urbanístico peruano sin generar incompatibilidad legal con la normatividad existente en materia urbanística.

Su aplicación e implementación no generará costos adicionales al Tesoro Público ni a los ciudadanos. Por el contrario, busca mejorar la calidad normativa y se constituye en un principio general de ordenamiento en materia de ordenamiento territorial y uso del suelo favoreciendo a la población.

En este contexto, por su inmediata aplicación contribuirá a mejorar los niveles de ingresos de recursos hacia los Gobiernos Locales y a su autofinanciamiento, toda vez que permitirá el ingreso de recursos propios a las municipalidades provinciales, como consecuencia de la tramitación y administración de los cambios de zonificación integrales y específicos. Asimismo, tendrá un efecto de incremento en la dinámica inmobiliaria, por cuanto hay mayor esclarecimiento en los Planes Específicos y Unidades de Gestión Urbanística como herramientas requeridas para viabilizar los procesos de urbanización; y, por último, contribuirá a que estos procedimientos administrativos sean más organizados, uniformes y eficaces.

Por otro lado, permitirá también que con los mismos recursos se puedan lograr mejores productos y mayores niveles de eficiencia; recursos que también deberán ser utilizados de manera apropiada.

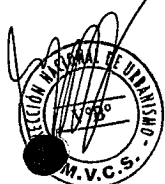
Permitirá también alcanzar mejores niveles de productividad, lo que hará que muchos bienes y servicios nacionales alcancen altos niveles de competencia.

Como se puede apreciar, los beneficios de esta norma son importantes, además de los mencionados, se ha incluido un capítulo sobre prevención de riesgos.

Por lo anteriormente expuesto, se estima que esta norma, que tiende a regular el acondicionamiento territorial, el desarrollo urbano y rural de las diversas circunscripciones del país, va a ser de mucha utilidad a las personas naturales y/o jurídicas inversionistas, porque le otorgará, entre otros, beneficios inmediatos la seguridad jurídica y a las entidades públicas, un manejo garantizado en la gestión del territorio.

### **EFFECTO DE LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL**

El proyecto de Decreto Supremo propone aprobar el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y se deroga el Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA que aprobó el actual Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.



**El Capítulo V: el Plan Urbano Distrital**, entendido como el instrumento técnico-normativo mediante el cual se desarrollan disposiciones del PDM y del PDU, en los distritos que pertenecen a Áreas Metropolitanas o a áreas conurbadas.

**El Capítulo VI: el Esquema de Ordenamiento Urbano**, entiéndase éste como el instrumento técnico-normativo que orienta el desarrollo urbano de los centros poblados menores entre 2,501 a 20,000 habitantes, en concordancia al Plan de Acondicionamiento Territorial; estableciendo las condiciones básicas de desarrollo, incluyendo las áreas de expansión urbana.

**El Capítulo VII: el Plan Específico**, como el instrumento técnico-normativo cuyo objetivo es complementar la planificación de las localidades y facilitar la actuación u operación urbanística en un área urbana o de expansión urbana, que amerite un tratamiento integral especial.

**El Capítulo VIII: el Planeamiento Integral**, como el instrumento técnico-normativo que complementa lo dispuesto en los Planes de Desarrollo Metropolitano y/o el Plan de Desarrollo Urbano en los procesos de habilitaciones urbanas e Independización de terrenos rústicos.

**El Capítulo IX: delimitación de los ámbitos de intervención de los Planes y la Clasificación del Suelo**. En el primer caso con fines de planificación y desarrollo urbano; y, en el caso de los suelos, con la finalidad de proteger los usos que se den a éstos.

**El Capítulo X: la Prevención y Reducción de Riesgos en el Desarrollo Urbano**, de forma complementaria a las normas vigentes en materia de Defensa Civil, con el fin de contemplar la incorporación del análisis de riesgos en los procesos de formulación de planes de desarrollo urbano para tratar de reducirlos; estableciendo los procesos aplicables con tal propósito.

**El Capítulo XI: Trata sobre la Zonificación**, a la cual se define como el conjunto de normas técnicas urbanísticas contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano por las que se regula el uso y la ocupación del suelo en función a los objetivos de desarrollo sostenible de los centros poblados y de la capacidad de soporte del suelo, para localizar actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

**El Capítulo XII: el Programa de Inversiones Urbanas**, el cual viene a ser el instrumento de gestión económico-financiera que permite promover las inversiones públicas y privadas, para alcanzar los objetivos definidos en el Plan de Acondicionamiento Territorial, Plan de Desarrollo Metropolitano, Plan de Desarrollo Urbano y/o el Esquema de Ordenamiento Urbano.

**El Capítulo XIII:** Trata sobre el Procedimiento de Aprobación de los diversos tipos de Planes, bajo la competencia de la Municipalidad Provincial.

**El Capítulo XIV: Regula el procedimiento de Cambio de Zonificación**, el cual puede ser propuesto de oficio por la municipalidad interesada o pueden ser tramitados por sus propietarios y/o promotores ante la municipalidad distrital.

**El Capítulo XV: Desarrolla la Unidad de Gestión Urbanística:** Donde se aplica un mecanismo asociativo que tiene como objetivo garantizar el desarrollo integral de Zonas de Reglamentación Especial, mediante integraciones inmobiliarias de predios que pertenecen a más de un propietario, para su ejecución urbanística.

**El Capítulo XVI: el Observatorio Urbano Nacional**, como el instrumento de gestión que se encarga de recolectar, generar, seleccionar, manejar y aplicar indicadores, estadísticas y datos geo-espaciales para medir y dar seguimiento a las condiciones urbanas de las ciudades.

**El Capítulo XVII: Desarrolla el tema de la Cooperación Interinstitucional para el Acondicionamiento Territorial y el Desarrollo Urbano**, precisando que son las municipalidades, los gobiernos regionales y otras entidades públicas y privadas vinculadas con el acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, quienes proponen al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la celebración de convenios de cooperación técnica con este objeto.

