

TÍTULO II

HABILITACIONES URBANAS

NORMA GH. 010

CONDICIONES GENERALES DE LAS HABILITACIONES

CAPITULO I

ALCANCES Y CONTENIDO

Artículo 1.- Las normas técnicas contenidas en el presente Título se aplicarán a los procesos de habilitación de tierras para fines urbanos, en concordancia a las normas de Desarrollo Urbano de cada localidad, emitidas en cumplimiento del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Aun cuando un terreno rural cuente con vías de acceso o infraestructura de servicios, deberá seguir el proceso de habilitación urbana, a menos que haya sido declarado habilitado de oficio.

Artículo 2.- Las normas técnicas desarrolladas en el presente Título regulan los aspectos concernientes a la habilitación de terrenos, de acuerdo a lo siguiente:

- a) La descripción y características de los componentes físicos que integran la habilitación de un terreno rural, a fin de que se encuentre apto para ejecutar edificaciones, según lo dispuesto en el Plan Urbano de la localidad;
- b) Las condiciones técnicas de diseño y de construcción que se requieren para proveer de acceso, de espacios públicos y de infraestructura de servicios a un terreno por habilitar;
- c) Los requerimientos de diseño y construcción de las vías públicas con las características de las aceras, bermas y calzadas;
- d) La distribución y dimensiones de los lotes, así como los aportes reglamentarios para recreación pública y para el equipamiento social urbano;
- e) Los diferentes tipos de habilitaciones urbanas destinadas para fines residenciales, comerciales, industriales y de usos especiales, en función a la zonificación asignada;
- f) Las condiciones especiales que requieren las habilitaciones sobre terrenos ubicados en zonas de riberas y laderas y en zonas de reurbanización;
- g) El planeamiento integral;
- h) Las reservas para obras de carácter distrital, provincial y regional, según sea el caso;
- i) Las servidumbres;
- j) La canalización de los cursos de agua;
- k) El mobiliario urbano; y
- l) La nomenclatura general.

Artículo 3.- Las normas técnicas del presente Título comprenden:

- a) Los Componentes Estructurales que están compuestos por:
 - Aceras y pavimentos;
 - Estabilización de suelos y taludes; y
 - Obras especiales y complementarias;
- b) Las Obras de Saneamiento, que están compuestas por:

- Captación y conducción de agua para consumo humano;
 - Plantas de tratamiento de agua para consumo humano;
 - Almacenamiento de agua para consumo humano;
 - Estaciones de bombeo de agua para consumo humano;
 - Redes de distribución de agua para consumo humano;
 - Drenaje pluvial urbano;
 - Redes de aguas residuales;
 - Estaciones de bombeo de aguas residuales;
 - Plantas de tratamiento de aguas residuales; y
 - Consideraciones básicas de diseño de infraestructura sanitaria.
- c) Las Obras de Suministro de Energía y Comunicaciones, que están compuestas por:
- Redes de distribución de energía eléctrica;
 - Redes de alumbrado público;
 - Subestaciones eléctricas; y
 - Redes e instalaciones de comunicaciones.

Artículo 4.- Las habilitaciones urbanas podrán ejecutarse en todo el territorio nacional, con excepción de las zonas identificadas como:

- a) De interés arqueológico, histórico y patrimonio cultural;
- b) De protección ecológica
- c) De riesgo para la salud e integridad física de los pobladores
- d) Reserva nacional;
- e) Áreas destinadas a inversiones públicas para equipamiento urbano.
- f) Reserva para obras viales;
- g) Riberas de ríos, lagos o mares, cuyo límite no se encuentre determinado por el Instituto Nacional de Recursos Naturales – INRENA, el Instituto Nacional de Defensa Civil – INDECI, la Marina de Guerra del Perú o por las entidades competentes; y,
- h) De alta dificultad de dotación de servicios públicos.

CAPITULO II INDEPENDIZACIÓN Y SUBDIVISIÓN

Artículo 5.- La independización de terrenos rústicos, o parcelaciones, que se ejecuten en áreas urbanas o de expansión urbana, deberán tener parcelas superiores a 1 (una) hectárea.

Artículo 6.- Las independizaciones o parcelaciones podrán efectuarse simultáneamente con la ejecución de los proyectos de habilitación urbana para una o varias de las parcelas independizadas.

Artículo 7.- Los predios sobre los que se emitan resoluciones, mediante las cuales se autorice su Independización o parcelación, deberán encontrarse dentro de áreas urbanas o de expansión urbana, y contar con un planeamiento integral.

En caso el predio se encuentre solo parcialmente dentro de los límites del área de expansión, la independización se aprobará solo sobre esta parte.

No se autorizarán independizaciones de predios fuera del área de expansión urbana.

Artículo 8.- El planeamiento Integral deberá ser respetado por todos los predios independizados, y tendrá una vigencia de 10 años.

Artículo 9.- Los predios independizados deberán mantener la zonificación asignada al lote matriz.

Artículo 10.- Las subdivisiones constituyen las particiones de predios ya habilitados y se sujetan a las condiciones propias de los lotes normativos de cada zonificación. Estas pueden ser de dos tipos:

- Sin Obras: Cuando no requieren la ejecución de vías ni redes de servicios públicos
- Con obras: Cuando requieren la ejecución de vías y redes de servicios públicos