



217

ORDENANZA MUNICIPAL N° 009 -2026-MDNCH

Nuevo Chimbote, 10 de julio del 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE

VISTO: En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Dictamen N° 008-2026-MDNCH-CDUPV de fecha 12 de mayo del 2026, de la Comisión de Desarrollo Urbano y Participación Vecinal; el Informe Legal N° 393-2026-MDNCH-OGAJ de fecha 01 de abril del 2026, de la Oficina General de Asesoría Jurídica, el Informe N° 045-2026-EOC-SGOPRI-GEDUR-MDNCH de fecha 26 de febrero del 2026, de la Sub Gerencia de Obras Privadas, que propone el Proyecto de Ordenanza: **"QUE ESTABLECE MEDIDAS EXCEPCIONALES PARA LA APLICACIÓN DEL ÁREA LIBRE EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES DESARROLLADAS EN PREDIOS URBANOS FORMALES DEL DISTRITO DE NUEVO CHIMBOTE"**, y;



CONSIDERANDO:

Que, los artículos 194 y 195 de la Constitución Política del Perú, concordantes con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, reconocen a los gobiernos locales autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, facultándolos para ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, así como promover el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción territorial;



Que, el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972 establece que los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su jurisdicción; asimismo, los artículos 9, numeral 8), 39, 40 y 79 de la citada Ley reconocen al Concejo Municipal la potestad normativa para aprobar ordenanzas y regular la organización del espacio físico y el desarrollo urbano dentro de su jurisdicción, en concordancia con las políticas y normas nacionales sobre la materia;

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, su Texto Único Ordenado, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y modificatorias, establecen el régimen jurídico aplicable a los procedimientos de habilitación urbana, licencias de edificación y regularización de edificaciones, precisando las competencias de las municipalidades en la evaluación y otorgamiento de los actos administrativos vinculados al desarrollo urbano, observando los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en la normativa nacional;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE

Bienestar para TODOS

Que, el Reglamento Nacional de Edificaciones constituye la norma técnica de carácter obligatorio que regula las condiciones mínimas de diseño, seguridad, habitabilidad, funcionalidad, accesibilidad, ventilación e iluminación de las edificaciones, estableciendo que el parámetro de área libre constituye un medio para garantizar dichas condiciones técnicas y no un fin en sí mismo, por lo que su evaluación debe realizarse considerando el cumplimiento efectivo de los objetivos de salubridad y habitabilidad previstos en dicho cuerpo normativo;

Que, el distrito de Nuevo Chimbote presenta un importante número de predios urbanos provenientes de procesos de formalización de la propiedad informal ejecutados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, de habilitaciones urbanas Tipo 5 y de subdivisiones o independizaciones inscritas conforme a la Ley N° 27157, cuyos lotes, por sus dimensiones y configuración física, presentan áreas inferiores a las áreas mínimas previstas en los parámetros urbanísticos vigentes, situación que, en numerosos casos, imposibilita el cumplimiento estricto del porcentaje de área libre sin afectar la funcionalidad de edificaciones consolidadas o impedir la regularización de viviendas que reúnen adecuadas condiciones de seguridad, habitabilidad, ventilación e iluminación;

Que, dicha realidad urbana consolidada ha generado que un número considerable de edificaciones destinadas a vivienda permanezcan al margen de la formalidad administrativa y registral, pese a encontrarse ubicadas sobre predios formalmente inscritos y contar con servicios públicos básicos, dificultando la incorporación de dichas edificaciones al catastro urbano y al Registro de Predios, limitando la eficacia de la gestión territorial municipal y restringiendo el acceso de los administrados a procedimientos de regularización previstos en la legislación nacional;

Que, en observancia de los principios de legalidad, razonabilidad, proporcionalidad, eficacia y servicio al ciudadano previstos en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, corresponde que la actuación administrativa municipal adopte criterios técnicos que permitan evaluar las particularidades de los predios formalizados, evitando la imposición de exigencias que, por las características físicas consolidadas del lote, resulten de imposible cumplimiento sin que ello represente un beneficio efectivo para la seguridad, salubridad o habitabilidad de la edificación;

Que, la presente Ordenanza no modifica ni sustituye los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en la legislación nacional, sino que establece criterios técnicos complementarios para su evaluación en supuestos excepcionales y debidamente delimitados, respetando el marco competencial previsto en la Ley N° 27972, la Ley N° 29090, el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normas aplicables, garantizando la seguridad jurídica, la predictibilidad administrativa y una adecuada gestión del desarrollo urbano del distrito;

Que, mediante el Informe N° 045-2026-EOC-SGOPRI-GEDUR-MDNCH, de fecha 26 de febrero de 2026, la Subgerencia de Obras Privadas valida la propuesta de Ordenanza Municipal presentada mediante la Carta N° 01-2026-REGIDORA-DACM, ingresada con Expediente N° 9652-2026, concluyendo que dicha propuesta se encuentra alineada con la normativa vigente, las competencias del gobierno local y la necesidad pública que sustenta la viabilidad de la norma. Asimismo, recomienda su aprobación por el Concejo Municipal, tras verificar que no presenta contradicciones con el ordenamiento jurídico vigente;





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE

Bienestar para TODOS

Que, la Oficina General de Asesoría Jurídica a través del Informe Legal N° 393-2026-MDNCH-OGAJ, de fecha 01 de abril de 2026, es de opinión que resulta procedente derivar el Proyecto de Ordenanza que establece Medidas Excepcionales para la Aplicación del Área Libre en Edificaciones Residenciales Desarrolladas en Predios Urbanos Formales del Distrito de Nuevo Chimbote, propuesto por la Presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano y Participación Vecinal a conocimiento del Pleno del Concejo Municipal para su evaluación y aprobación de considerarlo pertinente de conformidad a sus facultades establecidas en los Art. 9° y 39° de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, la Comisión Ordinaria de Regidores de Desarrollo Urbano y Participación Vecinal, mediante Dictamen N°008-2026-MDNCH-CDUPV, dictaminó recomendar la aprobación del Proyecto de Ordenanza que establece Medidas Excepcionales para la Aplicación del Área Libre en Edificaciones Residenciales Desarrolladas en Predios Urbanos Formales del Distrito de Nuevo Chimbote, conforme a los fundamentos técnicos normativos esgrimidos. Asimismo, opina que el presente proyecto sea sometido a consideración del Pleno de Concejo Municipal para su debate y/o aprobación.



Estando a lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas por los artículos 9, numeral 8), y 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo Municipal del Distrito de Nuevo Chimbote por MAYORIA, y con dispensa de la lectura y aprobación del acta, aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE ESTABLECE MEDIDAS EXCEPCIONALES PARA LA APLICACIÓN DEL ÁREA LIBRE EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES DESARROLLADAS EN PREDIOS URBANOS FORMALES DEL DISTRITO DE NUEVO CHIMBOTE

CAPÍTULO I FINALIDAD



ARTÍCULO PRIMERO: La presente Ordenanza tiene por objeto adecuar la exigencia normativa del área libre a la realidad física de las edificaciones existentes y futuras edificaciones en el distrito de Nuevo Chimbote, cuya configuración predial y edificatoria no permite cumplir con los parámetros vigentes, sin afectar la estabilidad o funcionalidad de la edificación, así como de garantizar cumplan con condiciones mínimas de habitabilidad teniendo en cuenta la formalización administrativa y registral de edificaciones existentes, permitiendo su incorporación al catastro urbano y al Registro de Predios, contribuyendo a una gestión urbana más eficiente y a la actualización de la información territorial del distrito.

Reducir la informalidad urbana consolidada, evitando la imposición de medidas correctivas desproporcionadas, tales como demoliciones, que resulten técnica y socialmente inviables en zonas urbanas consolidadas y establecer criterios técnicos objetivos para la evaluación municipal del área libre en procesos de regularización, brindando predictibilidad, seguridad jurídica y uniformidad en la actuación administrativa.





CAPÍTULO II JUSTIFICACIÓN

ARTÍCULO SEGUNDO: El desarrollo urbano del distrito de Nuevo Chimbote en su mayoría se ha caracterizado, en amplios sectores, por procesos de ocupación informal del suelo que posteriormente han sido incorporados al sistema formal de propiedad mediante mecanismos de saneamiento físico-legal, principalmente a través de los procesos de formalización ejecutados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI. Dichos procesos han permitido otorgar seguridad jurídica sobre la posesión del suelo a miles de familias, constituyéndose en un instrumento fundamental de inclusión social y acceso a la propiedad.

No obstante, como consecuencia de la propia naturaleza de la ocupación informal del suelo, una parte significativa de los predios formalizados presenta áreas de lote inferiores a las áreas mínimas normativas establecidas en los parámetros urbanísticos vigentes, situación que no fue objeto de evaluación urbanística integral al momento de la formalización predial, al tratarse de procedimientos orientados exclusivamente al saneamiento de la propiedad y no al control del diseño urbano.

Esta condición predial incide de manera directa en los procesos posteriores de edificación y regularización de edificaciones, toda vez que los parámetros urbanísticos y edificatorios, en especial el porcentaje de área libre exigible, se calculan en función del área total del lote. En predios de reducida dimensión, el cumplimiento estricto del área libre mínima resulta materialmente inviable sin afectar la funcionalidad de la edificación o sin recurrir a intervenciones estructurales desproporcionadas.

Como consecuencia de ello, edificaciones ejecutadas sobre predios formalizados y debidamente inscritos en el Registro de Predios se encuentran actualmente impedidas de acceder a licencias de edificación, conformidades de obra o regularización, no por carecer de condiciones estructurales o de habitabilidad, sino por la imposibilidad física de adecuarse a parámetros urbanísticos concebidos para lotes de mayor dimensión.

A esta problemática se suma el crecimiento urbano progresivo y el autoconstrucción desarrollada en dichos predios formalizados, generando un stock edificado consolidado que, si bien cumple funciones habitacionales efectivas, permanece al margen de la formalidad administrativa y registral. La aplicación rígida de los parámetros vigentes en estos casos no contribuye al ordenamiento urbano, sino que perpetúa la informalidad y limita la capacidad de gestión municipal sobre el territorio.

En ese sentido, la normativa nacional reconoce la posibilidad de establecer regímenes excepcionales de regularización, siempre que se respete la seguridad, la salubridad, la ventilación y la iluminación de las edificaciones, principios que constituyen el verdadero objetivo técnico del área libre y no su cumplimiento porcentual aislado. La presente Ordenanza se sustenta, por tanto, en la necesidad de adecuar la evaluación del área libre a la realidad urbana consolidada del distrito, sin desconocer la validez de los procesos de formalización predial ni generar incentivos para nuevas ocupaciones informales.

Finalmente, la presente medida se justifica como una herramienta de gestión urbana que permite armonizar los procesos de formalización de la propiedad, la realidad física del tejido urbano existente y el marco normativo edificatorio vigente, estableciendo reglas claras, técnicas y excepcionales que





MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE NUEVO CHIMBOTE

Bienestar para Todos

faciliten la regularización de edificaciones consolidadas, fortalezcan la seguridad jurídica y contribuyan a una planificación urbana más coherente y sostenible en el distrito de Nuevo Chimbote.

CAPÍTULO III

ALCANCE

ARTÍCULO TERCERO: La presente Ordenanza es de aplicación exclusiva a los procedimientos de regularización de edificaciones y futuras licencias de edificación en el distrito de Nuevo Chimbote, respecto de predios que cumplan con las siguientes condiciones:

a) Predios formalizados por COFOPRI, que cuenten con título de propiedad inscrito en el Registro de Predios y que hayan sido producto de procesos de saneamiento físico-legal de la posesión informal, independientemente del área de lote resultante, siempre que dichos predios se encuentren ubicados en zonas urbanas consolidadas y cuenten con servicios públicos domiciliarios operativos.

b) Predios resultantes de habilitaciones urbanas Tipo 5, conforme a lo establecido en la Ley N° 29090 y su normativa reglamentaria, en los cuales la edificación se haya ejecutado de manera progresiva o simultánea a la habilitación, y cuya configuración predial, por sus dimensiones o características físicas, limite el cumplimiento estricto del porcentaje de área libre exigible.

c) Predios de uso residencial unifamiliar o multifamiliar, cuyas edificaciones hayan sido ejecutadas con anterioridad al 17 de setiembre de 2018 y cuya configuración física se encuentre consolidada a la fecha de presentación de la solicitud de regularización.

d) Predios que no invadan áreas de uso público, retiros municipales, reservas viales, áreas de dominio público, ni se encuentren bajo afectaciones legales o administrativas incompatibles con el proceso de regularización y licencia de edificación, siempre que, estén enmarcados en los literales a) y b) del presente artículo.

e) Predios que no se ubiquen en zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ambiental, zonas monumentales o áreas sujetas a regímenes especiales de protección patrimonial, siempre que, estén enmarcados en los literales a) y b) del presente artículo.

f) Predios y lotes resultantes de procesos de subdivisión o independización realizados al amparo de la Ley N.º 27157 y su normativa complementaria, inscritos en SUNARP¹, cuyos lotes resultantes presenten áreas inferiores a las áreas mínimas establecidas en los parámetros urbanísticos vigentes, siempre que dicha condición sea consecuencia directa del acto registral aprobado y no de fraccionamientos informales posteriores.

¹ Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.



**CAPÍTULO IV
DEFINICIÓN DE TÉRMINOS**

ARTÍCULO CUARTO: Para la interpretación de la presente ordenanza, es importante tener en cuenta las siguientes definiciones:

- a) **ADMINISTRADOS.** - persona natural o jurídica, pública o privada, que cuente con derechos para llevar a cabo obras de habilitación urbana y/o edificación.
- b) **ALERO.** - Elemento que sobresale de un muro o soporte estructural o decorativo que forman parte del techo de una edificación.
- c) **ÁREA LIBRE.** - Área y/o superficie de terreno en la cual no existen proyecciones de áreas techadas, y 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, en todos los niveles de la edificación y hasta los límites de la propiedad.
- d) **ÁREA TECHADA.** - El área techada se encuentra comprendida dentro de la poligonal que define el perímetro de la edificación e incluye lo siguiente:
 - h.1) Los muros y la estructura de la envolvente hasta la cara exterior, hasta la cara interior del ducto de los muros que conforman los ductos de ventilación, hasta la cara exterior de los muros que limitan con zonas comunes y hasta el eje de los muros que limitan con otra unidad inmobiliaria.
 - h.2) El área techada de los espacios a doble o más altura se computan en el nivel más bajo de proyección del techo.
 - h.3) Las escaleras se computan considerando el área bajo la escalera como área techada. No forman parte del área techada:
 - h.4) Los aleros, los balcones sin techo o alternados, jardineras, pérgolas, techos tipo sol y sombra, las cubiertas ligeras de material transparente o translúcido, los elementos estructurales que sobresalen de los paramentos, ni los elementos decorativos como cornisas, apliques o parasoles; tampoco se considera como área techada la cisterna de agua.
- e) **CONSTRUCCIÓN.** - Acción que comprende la ejecución de obras de habilitación urbana, de edificación, y de ingeniería. Dentro de estas actividades se incluye la instalación de sistemas necesarios para el funcionamiento de la edificación y/u obra de ingeniería.
- f) **EDIFICACIÓN.** - Proceso edificatorio de una obra de carácter permanente sobre un predio, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.
- g) **EDIFICACIÓN NUEVA.** - Edificación que se ejecuta totalmente o por etapas sobre uno o más lotes resultantes de una habilitación urbana.
- h) **EDIFICIO.** - Obra ejecutada que resulta de un proceso edificatorio, que cuenta con declaratoria de fábrica o conformidad de obra y declaratoria de edificación.
- i) **EDIFICIO DE OFICINAS.** - Comprende una o varias unidades inmobiliarias, destinada a albergar actividades de tipo intelectual.
- j) **EDIFICIO DE USO MIXTO.** - Alberga diversos usos compatibles, según lo permitido en el Índice de usos para la ubicación de actividades urbanas.
- k) **EDIFICIO DE USO PÚBLICO.** - Aquel de propiedad pública o privada, cuya función principal es la prestación de servicios al público.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE

Bienestar para TODOS

- l) **HABILITACIÓN URBANA.** - Proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, saneamiento, distribución de energía eléctrica e iluminación pública y, de forma adicional, puede contar con redes para la distribución de gas y de comunicaciones; este proceso genera aportes obligatorios y gratuitos para recreación pública, así como para servicios públicos complementarios para educación y otros fines, en lotes normativos, los cuales son bienes de dominio público y susceptibles de inscripción en el Registro de Predios.
- m) **LICENCIAS.** - La Licencia es un acto administrativo emitido por la Municipalidad mediante el cual se autoriza la ejecución de una obra de habilitación urbana y/o de edificación prevista en la Ley.
- n) **LOTE.** - Predio delimitado por una poligonal, resultante de un proceso de habilitación urbana o subdivisión de lote
- o) **LOTE EN ESQUINA.** - Predio ubicado en la intersección de dos vías vehiculares y/o peatonales como resultado de un proceso de habilitación urbana.
- p) **LOTE NORMATIVO.** - Área y/o superficie mínima 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.
- q) **POZO DE LUZ.** - Patio o área libre que se proyecta hasta la altura máxima de la edificación que define el pozo, cuya función es la de dotar a los ambientes circundantes de iluminación y ventilación natural.
- r) **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 un edificio preexistente.*
- s) **REMODELACIÓN.** - Obra que se ejecuta para modificar total o de forma parcial la tipología y el estilo arquitectónico original de un edificio preexistente, que comprende la distribución de los ambientes con el fin de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, sin modificar el área techada.
- t) **SEMISÓTANO.** - Parte de una edificación cuya superficie superior del techo se encuentra hasta 1.50 m. por encima del nivel de la vereda y puede ocupar retiros, excepto aquellos reservados para ensanche de vías. Puede estar destinado a vivienda, siempre que cumpla los requisitos mínimos de ventilación e iluminación natural.
- u) **TECHO.** - Elemento o parte superior que cubre un piso. El último techo de una edificación puede ser transitable para la instalación de equipamiento de la edificación, al que se puede acceder mediante una escalera de gato.
- v) **VENTILACION MECANICA.** - Ventilación mediante equipos electromecánicos que permite la renovación de aire.
- w) **VENTILACIÓN NATURAL.** - Renovación de aire que se logra por medios naturales a través de aberturas en ambientes de una edificación.
- x) **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.
- y) **VIVIENDA BIFAMILIAR.** - Edificación de uso residencial constituida por dos unidades de vivienda con acceso independiente, cuyo predio es de propiedad común.
- z) **VIVIENDA DE USO COLECTIVO.** - Edificación constituida por habitaciones y espacios individuales para descanso, aseo personal, y áreas compartidas para





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE

Bienestar para TODOS

actividades de lavado, alimentación y reunión. Las actividades de lavado, almacenamiento y recreación, pueden ser o no parte de las áreas comunes.

- aa) **VIVIENDA MULTIFAMILIAR.** - Edificación de dos a más unidades de vivienda en un edificio, cuyos bienes y servicios comunes que comparten son de propiedad común, así como comparten un solo acceso en común.
- bb) **VIVIENDA TALLER.** - Edificación de uso principal residencial, constituida por una vivienda unifamiliar y por un espacio en el que se desarrolla una actividad comercial o artesanal.
- cc) **VIVIENDA UNIFAMILIAR.** - Unidad de vivienda sobre un lote único, destinado a la residencia de un solo grupo familiar.
- dd) **VOLADO.** - Parte habitable que sobresale de un paramento exterior o fachada de la edificación.



CAPÍTULO V BENEFICIO EXCEPCIONAL DE ÁREA LIBRE

ARTÍCULO QUINTO: Área libre mínima excepcional aplicable a regularización y licencias de edificación

De manera excepcional y con sustento técnico, se establece que las edificaciones de uso residencial unifamiliar o multifamiliar podrán acogerse a la no exigibilidad del área mínima de lote, siempre que los ambientes habitables resuelvan adecuadamente sus condiciones de iluminación y ventilación natural, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

El presente beneficio será aplicable tanto a los procedimientos de regularización de edificaciones ejecutadas sin licencia municipal, como a los procedimientos de otorgamiento de nuevas licencias de edificación, siempre que el predio cumpla con las condiciones técnicas y legales establecidas en el presente artículo.



El presente beneficio será aplicable únicamente a edificaciones que se desarrollen sobre:

- a) **Predios formalizados mediante procesos de saneamiento físico-legal a cargo de COFOPRI**, debidamente inscritos en el Registro de Predios, cuyos lotes resultantes presenten áreas inferiores a las áreas mínimas normativas establecidas en los parámetros urbanísticos vigentes.
- b) **Predios resultantes de habilitaciones urbanas Tipo 5**, conforme a la Ley N°29090, así como lo indicado en el Inciso 18.3, del Art. 18° del D.S 05-2025-vivienda y Art. 9° de la NORMA TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, en los cuales la configuración predial aprobada limita el cumplimiento estricto del porcentaje de área libre exigible; y
- c) **Predios o unidades inmobiliarias resultantes de actos de subdivisión o independización tramitados conforme a la Ley N.º 27157 y su normativa reglamentaria**, debidamente inscritos en la SUNARP¹, que generen lotes con área inferior a la mínima normativa establecida en los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes, siempre que dicha condición predial sea consecuencia directa del título registral aprobado y no provenga de fraccionamientos informales o subdivisiones no autorizadas efectuadas con posterioridad.



La aplicación del área libre mínima excepcional estará condicionada a que:

- La edificación garantice condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad, ventilación e iluminación natural, de conformidad con el artículo 11 de la Norma Técnica A.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- No se comprometa la seguridad estructural de la edificación, lo cual deberá acreditarse mediante informe técnico suscrito por profesional colegiado y habilitado, cuando corresponda.
- No se afecten áreas de uso público, retiros municipales, reservas viales ni derechos de terceros.

El beneficio establecido en el presente artículo no será aplicable a edificaciones destinadas a usos distintos al residencial, ni constituye modificación general de los parámetros urbanísticos del distrito, manteniéndose su carácter excepcional, condicionado y no extensivo a otros predios.

CAPÍTULO VI PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO SEXTO: Procedimiento aplicable

La aplicación del beneficio excepcional de área libre establecido en la presente Ordenanza se tramitará conforme a los procedimientos y modalidades de aprobación previstos en la Ley N.º 29090 y en el Decreto Supremo N.º 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, constituyendo la presente Ordenanza una norma complementaria de evaluación técnica.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Solicitud del beneficio

El administrado que solicite acogerse al beneficio excepcional de área libre deberá:

a) Presentar su solicitud dentro del procedimiento de regularización de edificación² o de otorgamiento de licencia de edificación, según corresponda, indicando expresamente que el predio se encuentra comprendido dentro de los supuestos establecidos en la presente Ordenanza.

b) Acreditar que el predio es:

- ~~Formalizado~~ mediante proceso de saneamiento físico-legal a cargo de COFOPRI.
- Resultante de una habilitación urbana Tipo 5, conforme a la normativa vigente.
- Resultantes de proceso de subdivisión o independización realizados al amparo de la Ley N.º 27157 y su normativa complementaria, inscritos en SUNARP¹.

² Ámbito de la regularización de Edificaciones, según lo regulado en el numeral 82.1 del artículo 82 del D.S. N.º 029-2019-VIVIENDA.



ARTÍCULO OCTAVO: Verificación Administrativa del beneficio excepcional de área libre

La evaluación técnica del beneficio excepcional de área libre se realizará dentro del procedimiento correspondiente, de conformidad con las modalidades de aprobación previstas en la Ley N° 29090 y en el Decreto Supremo N.º 029-2019-VIVIENDA, conforme a lo siguiente:

a) Procedimientos de regularización de edificaciones

En los procedimientos de regularización de edificaciones ejecutadas sin licencia municipal, la evaluación técnica del beneficio excepcional de área libre será de competencia de la Comisión Técnica, la cual deberá:

Verificar que el predio cumpla con los supuestos de aplicación establecidos en la presente Ordenanza.

- Evaluar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, ventilación e iluminación natural, conforme a los artículos 11 de la Norma Técnica A.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Emitir pronunciamiento técnico expreso respecto de la procedencia del beneficio excepcional, como parte integrante del dictamen técnico de regularización.

b) Procedimientos de otorgamiento de nuevas licencias de edificación

En los procedimientos de otorgamiento de nuevas licencias de edificación, la verificación administrativa del beneficio excepcional de área libre se realizará conforme a la modalidad de aprobación aplicable, pudiendo estar a cargo de:

- La **Comisión Técnica**, cuando corresponda a las modalidades que así lo requieran;
- La **Municipalidad**, a través de la unidad orgánica competente, en las modalidades según lo regulado en el marco del reglamento de licencias.
- El **Revisor Urbano**, cuando la normativa permita la evaluación por dicha instancia, conforme a lo establecido en el reglamento de licencias.

En todos los casos, la evaluación deberá verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas establecidas en la presente Ordenanza y en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

c) Alcance del pronunciamiento técnico

El pronunciamiento favorable sobre la aplicación del beneficio excepcional de área libre formará parte integrante del acto administrativo que apruebe la regularización o la licencia de edificación, según corresponda, sin constituir modificación general de los parámetros urbanísticos del distrito ni generar derechos adquiridos para ampliaciones o edificaciones futuras.





CAPÍTULO VII DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO NOVENO: Carácter excepcional y no precedente

El beneficio excepcional establecido en la presente Ordenanza tiene carácter extraordinario, específico y condicionado, no constituye modificación general de los parámetros urbanísticos del distrito, no genera derechos adquiridos ni precedentes administrativos, y su aplicación se limita estrictamente a los supuestos, condiciones y procedimientos expresamente previstos en la presente norma.

El otorgamiento del beneficio no será extensivo a predios distintos a los comprendidos en el alcance de la presente Ordenanza, ni será aplicable a ampliaciones, modificaciones o nuevas edificaciones que no cumplan las condiciones prediales establecidas, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa nacional vigente.

ARTÍCULO DÉCIMO: Vigencia

La presente Ordenanza tendrá vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial correspondiente o en el medio de difusión institucional que resulte aplicable.

Los procedimientos administrativos iniciados bajo el amparo de la presente Ordenanza continuarán su tramitación hasta su conclusión, siempre que se mantengan las condiciones técnicas y legales que sustentaron la solicitud, conforme a lo establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Fiscalización y verificación posterior

La Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote podrá efectuar la verificación administrativa y técnica posterior, de conformidad con la Ley N° 29090, el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, la Ley N° 27444 y demás normas aplicables, respecto de los procedimientos en los que se haya otorgado el beneficio excepcional de área libre.

En caso se verifique:

- Falsedad o inexactitud en la información o documentación presentada.
- Incumplimiento de las condiciones técnicas aprobadas.*
- Ejecución de obras distintas a las autorizadas.
- Alteraciones posteriores no autorizadas.

la Municipalidad dejará sin efecto el beneficio otorgado, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones administrativas, medidas correctivas y responsabilidades civiles o penales que correspondan conforme a ley.

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Responsabilidad del administrado

El otorgamiento del beneficio excepcional no exonera al administrado del cumplimiento de las demás obligaciones establecidas en la normativa urbanística, edificatoria, de seguridad y de protección civil

