

## 3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Conforme a lo indicado en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, Ley 31313, define al Suelo como:

- El suelo es el espacio físico en donde se producen las actividades que la ciudadanía lleva a cabo, en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.
- El aprovechamiento urbanístico del suelo se determina de acuerdo a la clasificación del mismo y en términos del uso, ocupación y edificabilidad que se le pueda otorgar.

De esta forma es posible orientar las intervenciones urbanísticas e identificar las áreas de expansión urbana, de protección, conservación, prevención y reducción de riesgos, recuperación y defensa del medio ambiente y, consecuentemente se establece el marco urbano territorial para la formulación de la propuesta de zonificación y usos de suelo y la delimitación del límite de expansión urbana.

La Propuesta de Clasificación del Suelo tiene los siguientes objetivos:

- Clasificar y caracterizar el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable tomando como base las condiciones de seguridad física del entorno geográfico y las ventajas comparativas que ofrece su localización para el desarrollo de actividades urbanas en aplicación del EOU Mejía.
- Orientación del uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable; de modo que permita utilizar convenientemente los recursos físicos y ambientales del territorio urbano.
- Determinación de las áreas de expansión y requerimientos físicos para las áreas urbanas y periurbanas dentro del límite de expansión urbana de Mejía, estableciendo la etapabilidad en corto mediano y largo plazo.

El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible DS 022-2016-VIVIENDA establece en su Art. 82 la conformación horizontal del componente físico - espacial, para efectos de la planificación urbana es la siguiente:

### 3.1.1 Área Urbana

Área 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.

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

- a. Área urbana apta para su consolidación mediante la densificación.
- b. Área urbana con restricciones para su consolidación por presentar niveles de riesgo muy alto y que por la naturaleza de su ocupación (consolidado) está sujeta a calificación como Zona de Reglamentación Especial.
- c. Área urbana en situación de alto riesgo no mitigable, sujeta a calificación como Zona de Reglamentación Especial para fines de desocupación progresiva.

### 3.1.2 Área Urbanizable

Se califica como Área de Expansión urbana aquellas tierras declaradas por el EU Mejía como aptas para ser urbanizadas y comprenden las áreas programadas para expansión urbana de corto, mediano y largo plazo, así como las áreas para reserva urbana.

Se sub clasifica en:

- a. **Área Urbanizable Inmediata:** Conjunto de áreas factibles a ser urbanizadas en el corto plazo y ser anexadas al área urbana. Cuenta con factibilidad de servicios de agua, alcantarillado, electrificación, transporte y vías de comunicación, que están calificadas como suelo urbanizable. Pueden estar contiguas o separadas del Área Urbana.
- b. **Área Urbanizable de Reserva:** Áreas con condiciones de ser urbanizadas en el mediano y largo plazo, delimitándose como áreas de reserva para el crecimiento urbano. Pueden estar contiguas o separadas del Área Urbana. Estas áreas tienen que contar con factibilidad de servicios de agua, alcantarillado, electrificación y vías de comunicación para el transporte, seguridad y prevención de riesgos, para su respectivo horizonte temporal de ocupación.

### 3.1.3 Área No Urbanizable (Suelo de Protección)

Tierras declaradas como no aptas para urbanizar, debiendo estar sujetas a un tratamiento especial y de protección. Pueden tener las siguientes condiciones:

- a. Ubicada en zona no ocupada por edificaciones, considerada de alto riesgo no mitigable.
- b. Ubicada en área de reserva natural o área protegida.
- c. Ubicada en yacimientos arqueológicos o paleontológicos.
- d. Ubicada en zona que tiene recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, lagos y ríos.
- e. Se encuentra dentro de un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana de acuerdo al PAT y de escala superior o planes y/o normativa sectorial pertinente, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales y agrícolas.
- f. Considerada como incompatible con el modelo de desarrollo territorial y/o urbano adoptado, o sujeto a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- g. Ubicada con actividades agrícolas, ganaderas, forestales y actividades análogas.

Cualquier intento de ocupación de este tipo de suelo con los usos urbanos mencionados tendrá que ser reprimido mediante los mecanismos legales necesarios; los asentamientos que busquen la ocupación del suelo no urbanizable no tendrán bajo ninguna consideración reconocimiento de la Municipalidad Distrital de Mejía y no podrán acceder al equipamiento ni a servicios urbanos básicos.

En el esquema de Ordenamiento Urbano de Mejía las áreas No Urbanizables tendrán la siguiente clasificación:

- **Agrícola:** Áreas en actual producción agrícola o previstas para dicho uso, además de las áreas señaladas por el presente Estudio para el establecimiento y desarrollo de actividades productivas. En esta clase de suelo se permiten habilitaciones para actividades agrícolas y agroindustriales; y de acopio, clasificación, envase, almacenamiento y comercialización de productos agrarios, o agroindustriales.

- **Pecuario:** Áreas en actual producción pecuaria o previstas para dicho uso. En esta clase de suelo se permiten habilitaciones para actividades pecuarias y pecuario – industriales, siempre que se realicen en estrictas condiciones de sanidad animal, salubridad de las actividades humanas y productivas, y de respeto al medio ambiente.
- **Histórico Cultural:** Son las áreas que incluyen áreas histórico culturales, y aquellas que, por su naturaleza biofísica, socioeconómica, culturas diferenciadas y geopolíticas, requieren de una estrategia especial para la asignación de uso.
- **Playas.** Las playas del litoral del Perú, de conformidad con el artículo 1 de la Ley 26856, son bienes de dominio público, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.  
La zona de dominio restringido se define como la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área y no existan terrenos de propiedad privada excluidos de su ámbito, según lo previsto por el artículo 2 de la Ley.
- **Humedales.** Los humedales son todos aquellos ecosistemas cuyos suelos aparecen permanente o periódicamente inundados, tanto en ambientes de agua dulce como en aquellos que presentan cierto grado de salinidad.  
En Mejía, se reconoce una pequeña área que corresponde a la caracterización de humedal costero dentro del área de estudio como último remanente del ecosistema original.
- **Eriazo.** Un lugar, sitio o paraje campestre, rústico, relacionado como el campo o de cualquier terreno o territorio análogo que no ha sido sembrado, cultivado, labrado o arado que no está listo para su sembrado y que no está apropiado para la siembra.
- **De Características Físicas Limitadas por Relieve / Protección Ambiental:** Áreas determinadas por el EU para el desarrollo de forestación, reforestación, protección de cuencas y quebradas, de reserva natural o de manejo ecológico, en general. Comprende lomas, las áreas destinadas al uso y preservación de las márgenes de quebradas, las áreas de cerros con potencialidades eco-recreativas y paisajísticas  
Son tierras que merecen protección por su importancia en el equilibrio ecológico urbano. Están sujetas a un régimen especial que prohíbe terminantemente cualquier acción que afecte la naturaleza del suelo o dificulte su destino previsto, lesionando el valor que se quiere proteger o imposibilitando la concreción del fin correspondiente.  
Debido a la importancia ecológica y recreativa, en estos suelos está prohibida cualquier forma de ocupación con fines urbanos. Los asentamientos que se produzcan en contra de la presente norma no serán reconocidos por la Municipalidad Distrital de Mejía y no podrán acceder a los servicios públicos, siendo, por tanto, erradicables.
- **Riesgo / No apto para fines urbanos:** Se considera Suelo No Apto para Fines Urbanos Habitacionales a las zonas indicadas por el Esquema de Ordenamiento Urbano de Mejía, que por ser laderas de cerros con fuertes pendientes, hondonadas, quebradas, áreas susceptibles a peligro de Tsunami, rellenos sanitarios, terrenos que por encontrarse dentro del área de influencia de rellenos sanitarios, terrenos que por su constitución rocosa o de material deleznable, erosionable, indudable e inseguro, son inaplicables al asentamiento con fines de vivienda.

Pueden ser utilizados con fines ecológicos, recreacionales (con limitaciones) y paisajísticos; proyectos especiales de forestación y reforestación con la necesaria seguridad de que los impactos ambientales de dichas actividades no sean nocivos.

**Mapa: Usos Generales del Suelo**

