

PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE JUANJUÍ 2018 – 2027



DISTRITO DE JUANJUÍ

PROVINCIA DE MARISCAL CÁCERES – SAN MARTÍN

VOLUMEN III
REGLAMENTO



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

MINISTRO:

ING. JAVIER PIQUÉ DEL POZO

VICEMINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO:

ECON. JORGE ERNESTO AREVALO SANCHEZ

**DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN
VIVIENDA Y URBANISMO:**

ECON. HERNAN JESUS NAVARRO FRANCO

DIRECCIÓN DE URBANISMO Y DESARROLLO URBANO:

ARQ. ROSA MARIA CACERES VALENCIA

DEL EQUIPO TÉCNICO

JEFE DEL EQUIPO TÉCNICO

ARQ. MANUEL GUSTAVO PIMENTEL HIGUERAS

ECONOMISTA PLANIFICADOR:

ECON. JAVIER OSORES DONAYRE

EQUIPO TÉCNICO:

ARQ. DAYAN ZUSNER

ING. MIRNA LÉVANO

LIC. SOC. LUIS MARIN

BACH. ARQ. FLAVIO VILA

ÍNDICE

ÍNDICE	4
ÍNDICE DE CUADROS	5
CAPÍTULO I: GENERALIDADES	6
CAPÍTULO II: NORMAS DE ZONIFICACIÓN URBANA	7
2.1 DISPOSICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN	11
2.2 ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL	13
<i>ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)</i>	14
<i>ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB)</i>	18
2.3 ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL (I4, I3, I2, I1)	21
<i>ZONA DE INDUSTRIA PESADA BÁSICA (I-4)</i>	21
<i>ZONA DE GRAN INDUSTRIA (I-3)</i>	22
<i>ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA (I-2)</i>	23
<i>ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA (I-1)</i>	24
2.4 ZONIFICACIÓN COMERCIAL	25
<i>ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ)</i>	26
<i>ZONA DE COMERCIO VECINAL (CV)</i>	26
2.5 ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA	27
2.6 OTROS USOS	29
2.7 SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS	31
<i>EQUIPAMIENTO EDUCATIVO</i>	32
<i>EQUIPAMIENTO DE SALUD</i>	36
2.8 ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL	38
2.9 ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	41
2.10 OTRAS ZONAS	42
<i>ZONA PRE URBANA</i>	42
<i>ZONA AGRÍCOLA</i>	42
<i>ZONA NO URBANIZABLE</i>	42
CAPÍTULO III: NORMAS PARA EL SISTEMA VIAL URBANO	43
3.1 JERARQUÍA VIAL	43
3.2 CONDICIONES GENERALES	43

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1. Calidad mínima de obras con fines de habilitación urbana.....	11
Cuadro 2. Modalidad de ejecución de habilitaciones urbanas.....	12
Cuadro 3. Zonificación residencial	14
Cuadro 4. Densidades normativas de lotes RDM	15
Cuadro 5. Dimensiones normativas de lotes RDM	16
Cuadro 6. Área Libre Normativa de lotes RDM.....	16
Cuadro 7. Altura de edificación de lotes RDM	17
Cuadro 8. Dotación de estacionamientos para lotes RDM	18
Cuadro 9. Densidades normativas de lotes RDB.....	18
Cuadro 10. Dimensiones normativas de lotes RDB.....	19
Cuadro 11. Área Libre Normativa de lotes RDB	19
Cuadro 12. Altura de edificación de lotes RDB.....	20
Cuadro 13. Dotación de estacionamientos para lotes RDB.....	20
Cuadro 14. Zonificación industrial	21
Cuadro 15. Zonificación comercial	25
Cuadro 16. Normatividad para equipamientos de recreación.....	28
Cuadro 17. Normatividad para equipamientos de otros usos	30
Cuadro 18. Dotación de estacionamientos para lotes OU	31
Cuadro 19. Normatividad para equipamientos de educación	34
Cuadro 20. Normatividad para equipamientos de educación	37

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

El presente Reglamento constituye el instrumento legal de los aspectos técnicos y normativos del Plan de Desarrollo Urbano de Juanjuí. Establece las definiciones, características y compatibilidades de cada una de las zonas establecidas en el Plano de Zonificación PP-01.

Señala los rangos de ocupación de población (densidad neta), área y frente de lotes, así como la altura máxima de edificación, requerimientos de estacionamientos, porcentaje mínimo de área libre y retiros, así como otros requisitos exigibles en los procesos de edificación en cada una de las zonas destinadas a los usos residenciales, comerciales e industriales, estableciendo además pautas generales para la edificación en zonas de usos especiales y en las zonas de reglamentación especial.

Las normas establecidas en el presente Reglamento podrán ser ampliadas o complementadas, a requerimiento de la Municipalidad, mediante ordenanzas u otras disposiciones municipales relativas a:

- Alineamiento de fachadas, normalizando retiros frontales en caso de considerarse necesarios para ampliación de vías o por fines de ornato.
- Tratamiento de espacios públicos: pisos, fachadas y otros elementos concernientes al ornato urbano.
- Diseño y colocación de avisaje, anuncios comerciales, señalización de tránsito, nomenclatura de calles y similares.
- Diseño de postes de alumbrado y normas para el tendido de cables de electricidad o de teléfonos.
- Tratamiento de cierres a los terrenos sin construir.
- Construcciones provisionales como quioscos de venta u otros establecimientos de servicios ubicados en espacios públicos.
- Tratamiento de pasajes peatonales.
- Normas de diseño y colocación de otros elementos concernientes al ornato de los espacios públicos.

El ámbito de aplicación del presente reglamento abarca el área urbana y de expansión indicada en el Plano de Zonificación PP-01. La delimitación de esta zona se ha graficado bajo la categoría “Ámbito de estudio” representada por una poligonal punteada roja en el mencionado plano.

CAPÍTULO II: NORMAS DE ZONIFICACIÓN URBANA

Artículo 1. El Plan de Desarrollo Urbano de Juanjuí tiene como ámbito de intervención al núcleo urbano comprendido por las áreas urbanas del distrito que está soportando un incremento de actividades de servicios y comercio, impactando negativamente en el normal funcionamiento de la ciudad.

Artículo 2. La zonificación actúa como un medio para ordenar los usos del suelo acorde con nuestra realidad y se establecen las normas que faciliten a sus autoridades, técnicos, profesionales, instituciones públicas, educativas y empresa privada una mejor comprensión de hacia dónde va a crecer la ciudad y como va a funcionar equilibradamente.

Artículo 3. La Zonificación Urbana norma los usos del suelo de la ciudad; constituyendo un instrumento básico para la estructura espacial del crecimiento urbano. Determina la disposición e integración de los diversos usos del suelo y la vialidad.

En el proceso de configuración material y formal de la localidad de Juanjuí, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

- Orientación del uso y ocupación del suelo urbano y del suelo urbanizable, de manera de utilizar convenientemente los recursos físicos y ambientales del territorio urbano.
- Definición de zonas de usos del suelo, y de las características, criterios técnicos y compatibilidades de cada una de ellas.
- Promoción de la consolidación urbana y la intensificación del uso del suelo urbano, a fin de lograr el máximo aprovechamiento de la capacidad instalada y del espacio disponible, en áreas consolidadas con servicios, en áreas en proceso de consolidación (urbanizaciones y/o asentamientos humanos) y en áreas de expansión urbana.
- Flexibilización del uso del suelo para reducir la especialización de áreas urbanas mediante el incremento del uso mixto del suelo y la compatibilidad de usos del suelo y actividades urbanas; consolidando las actuales tendencias de ocupación y uso del suelo de tipo comercial y de servicios.
- Regulación de las habilitaciones urbanas y del uso adecuado de las edificaciones y sistemas constructivos.
- Promoción de la localización de las actividades urbanas e instalaciones estratégicas en las áreas de menor peligro.

Artículo 4. CONTENIDO

El presente reglamento y el Índice de Usos del Suelo para la ubicación de actividades urbanas contiene las normas para la ampliación y complementación del Plano de Zonificación PP-01 en concordancia con el “**Plan de Desarrollo Urbano de Juanjuí 2018-2027**”.

Artículo 5. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Para los propósitos del presente reglamento el ámbito de aplicación está constituido por la jurisdicción de la localidad de Ciudad de Juanjuí delimitada por una poligonal punteada de color rojo en el Plano de Zonificación PP-01.

Artículo 6. ZONAS

Para los efectos del presente reglamento el área urbana está calificada por zonas a las cuales se le asigna un uso o grupo de usos de características comunes y/o compatibles.

Artículo 7. TIPOS DE ZONAS

a) **Residencial:** Son áreas urbanas destinadas al uso de vivienda, admitiendo como actividades urbanas compatibles el comercio y servicios vecinales, según lo establecido por los Índices de Compatibilidad de Usos, distribuidos en:

- Residencial de Baja Densidad: **RDB**
- Residencial de Media Densidad **RDM**

b) **Vivienda-Taller:** Son áreas urbanas destinadas al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementaria); así como servicios públicos complementarios y comercio vecinal. Las actividades económicas que se desarrollen tendrán niveles de operación permisibles con el uso residencial.

- Zona de Vivienda Taller **I1-R**

c) **Industrial:** Son aquellas zonas destinadas exclusivamente a establecimientos industriales, siendo su compatibilidad con otros usos muy limitada. El nivel de servicio industrial identificado y propuesto son los siguientes:

- Gran Industria Pesada **I4**
- Gran Industria **I3**
- Industria Liviana **I2**
- Industria Elemental **I1**

Cabe mencionar que dentro de la localidad de Juanjuí se encuentra una industria liviana (I2) debido a que la localidad no presenta gran territorio o población a la que pueda servir una industria de mayor embargadora.

d) **Comercial:** Son áreas urbanas donde predomina el comercio y los servicios, admitiendo otras actividades urbanas compatibles como la vivienda. Se desagregan por la complejidad y radio de influencia de los establecimientos comerciales, que expresa el tipo de zona comercial:

- Comercio Vecinal **CV**
- Comercio Zonal **CZ**

Cabe mencionar que dentro de la localidad de Juanjuí se encuentra un comercio vecinal debido a que no presenta gran territorio o población a la que pueda servir un comercio de mayor envergadura.

- e) **Pre Urbana** **PU**
- f) **Recreación Pública** **ZRP**
 - Plazas
 - Parques Zonales, de Barrio y Vecinales

- Complejos y campos deportivos
 - Áreas ribereñas o malecones. etc.
- g) **Otros Usos** **OU**
- Son áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales, ya sean comisarias iglesias terminales terrestres, etc.
- h) **Servicios públicos complementarios:** Identificados en el plano como:
- **Equipamiento Educativo**

Se denomina edificación de uso educativo a toda construcción destinada a restar servicios de capacitación y educación, y sus actividades complementarias.

Centros de Educación Básica:	E1
▪ Educación Básica Regular	EBR
▪ Educación Básica Alternativa	EBA
▪ Educación Básica Especial	EB
Centros de Educación Superior Tecnológica:	E2
▪ Educación Tecnológico-Productiva	ETP
▪ Superior No Universitaria	SNU
 - **Equipamiento de Salud**

Se denomina edificación de salud a toda construcción destinada a desarrollar actividades cuya finalidad es la prestación de servicios que contribuyen al mantenimiento o mejora de la salud de las personas.

Posta Médica:	H1
▪ Puesto de salud	
▪ Puesto de salud con medico	
Centro de Salud:	H2
▪ Centro de salud sin internamiento	
▪ Centro de salud con internamiento	
- i) **Reglamentación Especial**
- Zona de Reglamentación Especial 1 **ZRE 1**
 - Zona de Reglamentación Especial 2 **ZRE 2**
 - Zona de Reglamentación Especial 3 **ZRE 3**
- j) **Tratamiento Especial** **ZTE**
- k) **Protección Ecológica** **ZPE**
- l) **No Urbanizable** **ZNU**
- m) **Agrícola** **ZA**

Artículo 8. DELIMITACIÓN DE ZONAS

En el Plano de Zonificación PP-01 de la localidad de Juanjuí, se han

delimitado zonas mediante líneas que pasan por el perímetro de las manzanas o que las subdividen según clave de identificación y/o color indicado en la leyenda del plano. En las áreas habilitadas, las líneas límite de zona deben interpretarse de la siguiente manera:

- **Línea divisoria en eje de vía**, la que diferencia los usos del suelo en los lotes que dan frente a una misma calle.
- **Línea divisoria que corta la manzana**, la cual diferencia los usos del suelo teniendo como base el fondo del lote cuyo frente está afectado por un uso determinado. También es aplicable cuando 2 líneas divisorias atraviesan una manzana determinando doble uso.
- **Lotes con frente a dos calles paralelas**, podrá optarse por uno de los usos, previo dictamen de la Comisión Técnica Calificadora o el órgano de control urbano.

Artículo 9. USOS CONFORMES O PERMITIDOS

Para establecer Usos Conformes en cada zona, se aplicarán las normas de zonificación correspondiente y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o el Cuadro de Usos Compatibles, precisado en el Plan Urbano.

Artículo 10. USO NO CONFORMES

La Municipalidad en concordancia con el presente Plan Urbano y a partir de su aprobación, **determina áreas de Uso No Conforme** cuando estas no se ajusten a los requerimientos de seguridad física y ordenamiento ambiental de la ciudad y/o a lo dispuesto en el cuadro de compatibilidad de usos incorporado en el Plano de Zonificación.

Disposiciones para el Funcionamiento de Edificaciones en Uso No Conforme:

- No deberá autorizarse licencia de funcionamiento obra de construcción ni ampliación alguna en la zona involucrada como en las zonas intangibles, áreas no urbanizables o áreas de protección.
- Se otorgará un plazo para su reubicación, por el organismo municipal competente.

Artículo 11. UTILIZACIÓN DE LAS DENSIDADES

- Para el caso de la Habilitación Urbana:
Se aplicará las densidades normativas indicadas en los cuadros correspondientes según las Zonas.
- Para el caso de Edificación:
La aplicación de las densidades netas normativas, en estos casos, se verificará considerando los siguientes indicadores:
 - Hasta 4 personas/vivienda, en las unidades de 3 dormitorios o más.
 - Hasta 3 personas/vivienda, en las unidades de 2 dormitorios.
 - Hasta 2 personas/vivienda, en las unidades de 1 dormitorio.
 - Cuando la edificación se dedique exclusivamente al uso residencial, la densidad normativa podrá variar con el margen

de tolerancia de 10% en exceso o en defecto.

Artículo 12. APLICACIÓN DE LAS NORMAS

Los responsables de todo proyecto y las personas que controlan la aplicación de las normas, en este caso las áreas correspondientes de la Municipalidad, deberán considerar, además de lo dispuesto por el presente Reglamento, lo establecido por el Reglamento Nacional de Edificaciones y en cualquier otra disposición, norma o reglamento específico vigente que regulen en alguna forma las obras residenciales, comerciales, industriales, de servicios básicos, equipamiento urbano y otras que involucren la seguridad física y medioambiental de la población del centro poblado.

2.1 DISPOSICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 13. Toda edificación que se construya dentro del área urbana establecida por el Plan de Desarrollo Urbano 2018-2027, deberá contar con Licencia de Obra; caso contrario se someterá a las sanciones que determina la Municipalidad.

Artículo 14. Para la obtención de la Licencia de Obra, la obra a ejecutar deberá ser regulada por los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, aprobada por la Ley N° 29476 y sus modificatorias (Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificación); así mismo se deberá cumplir con los requisitos establecidos en las normas del presente Reglamento; y complementariamente con el RNE y demás disposiciones vigentes.

Artículo 15. El tipo de habilitación urbana a ejecutarse deberá responder a los siguientes factores recurrentes:

- La densidad máxima permisible, en concordancia con la Zonificación establecida.
- La calidad mínima de obras que determina tipos diferentes de habilitación de acuerdo con el siguiente cuadro.

Cuadro 1. Calidad mínima de obras con fines de habilitación urbana

TIPO	CALZADAS (Pistas)	ACERAS (Veredas)	AGUA POTABLE	DESAGÜE	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELÉFONO
A	Concreto	Concreto Simple	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Publica y Domiciliaria
B (1)	Asfalto	Concreto Simple	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Publica y Domiciliaria
C	Asfalto	Asfalto con Sardinel	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Público

Fuente: Reglamento Nacional de Edificaciones

Elaboración: Equipo Técnico

(1) El Tipo B corresponde a la calidad mínima de obras para una habilitación multifamiliar.

La modalidad de ejecución establece 4 tipos de habilitaciones para uso de vivienda de acuerdo al siguiente cuadro.

Cuadro 2. Modalidad de ejecución de habilitaciones urbanas

MODALIDAD DE EJECUCIÓN	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIÓN
Habilitación Convencional o Urbanización	Cumplen con la ejecución de las obras mínimas según su Tipo. Cumplen con la ejecución de obras, antes de la venta de lotes.	
Urbanización con Venta Garantizada	La venta de lotes es simultánea a la ejecución de obras de habilitación urbana.	Puede autorizarse a las habilitaciones urbanas que solicitan la ejecución de obras de habilitación urbana con construcción simultánea.
Urbanización Progresiva	Solicitan la recepción de obras cumpliendo con la ejecución de obras mínimas, difiriendo la ejecución de las calzadas y/o aceras.	Si el habilitador no concluye las obras en un plazo de 10 años, las ejecuta la Municipalidad Distrital, con el financiamiento de los propietarios de los lotes. No pueden ser Habilitaciones Progresivas, las habilitaciones Tipo 5 y 6 (multifamiliares).
Urbanización con Construcción Simultanea	La construcción de las viviendas se realiza de manera simultánea a la ejecución de obras de habilitación.	Las habilitaciones Tipo 5 corresponden a Habilitaciones Urbanas con construcción simultánea.

Artículo 16. Para la aplicación de las normas de edificación, la Comisión Técnica Calificadora tendrá en cuenta los requisitos arquitectónicos y de ocupación del presente Reglamento y lo especificado en el Título III Edificaciones del RNE; además de los siguientes criterios:

- a) Para el cálculo de las densidades, se considerará como promedio general 4 habitantes por unidad de vivienda.
- b) El área y frente mínimo de lotes establecidos para las diferentes zonas constituyen magnitudes normativas, por lo que su aplicación para el caso de lotes existentes se hará efectiva sólo en caso de subdivisión, debiendo para el caso de nuevas habilitaciones ceñirse a las dimensiones establecidas para cada Zona.
- c) Para efectos de aplicación de las normas de zonificación urbana, se tendrá en cuenta el Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo.
- d) La altura de edificación está referida al número de pisos. Para mayores alturas, la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos dictaminará su procedencia en base a la calificación del proyecto, desde el punto de vista urbanístico, la factibilidad de servicios básicos, y la resistencia del suelo donde se ubicará el proyecto.
- e) El número de estacionamientos requeridos para edificaciones residenciales, comerciales e institucionales podrá incrementarse en los casos que la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos considere necesarios, en base al análisis particular de la demanda vehicular.
- f) Los retiros delanteros en esquina (ochavos) por visibilidad serán establecidos por la Municipalidad con carácter de obligatoriedad.

Artículo 17. ALTURAS

Las alturas de cada edificación se definirán según su tipo de uso. Sin embargo, en las zonas urbanas en las que existe un lote con área menor a la normativa y que colinda con lotes con edificaciones consolidadas de acuerdo con los parámetros vigentes, la Municipalidad Distrital correspondiente permitirá el incremento de la altura de edificación en dicho lote, hasta la altura predominante de las edificaciones de la manzana en la que se ubica el lote y de la del frente, para lograr una unidad urbanística.

Artículo 18. BONIFICACIÓN DE ALTURA POR CONSTRUCCIÓN 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.

Artículo 19. PROGRAMA DE ZONIFICACIÓN INCLUSIVA

Las edificaciones que incluyan un porcentaje de viviendas de interés social dentro del proyecto obtendrán bonos de densidad o altura.

El Bono de Zonificación Inclusiva es el documento expedido por la Municipalidad y contiene lo siguiente:

- 1) Identificación y descripción del predio.
- 2) Parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes.
- 3) Determinación de los límites máximos y mínimos de la altura adicional en pisos con relación al número de viviendas de interés social.
- 4) Fecha de expedición y fecha de caducidad.

2.2 ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL**Artículo 20. DEFINICIÓN**

Área urbana destinada predominantemente al uso de vivienda, permitiendo además otros usos compatibles. Están determinadas por sus características homogéneas de uso, altura y compatibilidad.

Artículo 21. CLASIFICACIÓN

En el Plano de Zonificación PP-01 se incluyen la Residencial Densidad Baja con el código RDB y Residencial Densidad Media con el código RDM, estas contienen los usos identificados con la Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar y Conjunto Residencial dentro de un lote.

Cuadro 3. Zonificación residencial

ZONIFICACIÓN	USOS ⁽¹⁾		DENSIDAD NETA MÁXIMA Hab./Has.	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MÍNIMO DE LOTE NORMATIVO (ml)	MÁXIMA ALTURA DE EDIFICACIÓN (Pisos)	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA RDB ⁽²⁾	UNIFAMILIAR		250	200	10	3	35
				1000	15		
	MULTIFAMILIAR		1250	600	18	3 + Azotea	30
	CONJUNTO RESIDENCIAL		1850	600	18	5 + Azotea	40
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM ⁽²⁾	UNIFAMILIAR		560	90	6	3+ Azotea	30
	MULTIFAMILIAR	Frente a Calle	2100	120	8	5 + Azotea	30
		Frente a parque o Avenida ⁽³⁾	3170	300	10	8 + Azotea	35
	CONJUNTO RESIDENCIAL	Frente a Calle	3000	600	18	8 + Azotea	40
		Frente a parque o Avenida ⁽³⁾	Área mínima de Dpto. ⁽⁴⁾			1.5 (a+r)	

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m2 se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.

(2) Para efecto del uso correcto de lo señalado en los artículos 9, 10 y 23 de la Norma Técnica TH 010 contenida en el RNE, la equivalencia de la nomenclatura de la zonificación actual con la anterior es: R1-R2 = RDB, R3-R4 = RDM; y R5-R6-R8 = RDA. Cuando los planos de Zonificación vigente todavía contengan la nomenclatura de la zonificación antigua (R1, R2, R3, R4, ...), se aplican los parámetros urbanísticos de dicha zonificación, considerando el mayor, sin que amerite cambio de zonificación alguna: RDB = R2, RDM = R4, RDA = R8.

(3) Avenida de más de 20 ml de sección, con berma central, el parque debe cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

(4) El área mínima de vivienda de 03 dormitorios es de 60 m2, para 2 y 1 dormitorio según lo normado en el RNE.

a: Ancho de vía r: Retiros

Fuente: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

Artículo 22. Toda edificación residencial, en los aspectos de Habitabilidad Funcionalidad, Dotación de Servicios, Seguridad y otros, estará regida por lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Normas TH.010, A.010, A.020, A90, A.100, A.110, A.120 A.130, A.140 y cualquier otro dispositivo vigente que propicie la calidad arquitectónica, urbanística y edificatoria de los proyectos.

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)

Artículo 23. DEFINICIÓN

Zonas caracterizadas por el uso residencial, dentro del cual se pueden clasificar los siguientes tipos:

- Unifamiliar
- Multifamiliar
- Conjunto Residencial

La actual nomenclatura de zonificación RDM, según el Reglamento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible – RATDUS, equivale a las zonificaciones anteriores de R3 y R4. Cuando los planos

de zonificación vigentes todavía contengan la nomenclatura de la zonificación antigua, se aplicarán los parámetros urbanísticos de dicha zonificación, considerando el mayor, sin que amerite cambio de zonificación alguna: RDM = R4.

Artículo 24. DENSIDADES NORMATIVAS

Cuadro 4. Densidades normativas de lotes RDM

Usos ⁽¹⁾		Densidad Neta Máxima (Hab./Ha.)
Unifamiliar		560
Multifamiliar	Frente a calle	2,100
	Frente a parque o avenida ⁽²⁾	3,170
Conjunto Residencial	Frente a calle	3,000
	Frente a parque o avenida	Según área de departamento: El área mínima de vivienda de 3 dormitorios es de 60 m ² Para 2 y 1 dormitorio según lo normado en el RNE.

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.

(2) Avenida de más de 20 ml de sección, con berma central, el parque debe cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

Fuente: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

- Usos Genéricos: Se permite la edificación de una vivienda en un lote.
- Uso Comercial: Se permitirá la compatibilidad de uso con Comercio Vecinal CV o lo establecido por el Índice de Usos de Suelo.
- Vivienda Taller: Se permitirá la compatibilidad de uso con Industria Elemental y Complementaria I-1 o lo establecido por el Índice de Usos de Suelo en los lotes establecidos por el Plano de Zonificación PP-01.
- Otros Usos: Además de los señalados, se permitirá todos aquellos establecidos en el Índice de Usos del Suelo para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Artículo 25. DIMENSIONES DEL LOTE

Para los efectos de habilitación urbana y subdivisión de lotes, deberá considerarse como mínimo lo siguiente:

Cuadro 5. Dimensiones normativas de lotes RDM

Usos ⁽¹⁾		Lote Mínimo Normativo (m ²)	Frente Mínimo Normativo (ml.)
Unifamiliar		90	6
Multifamiliar	Frente a calle	120	8
	Frente a parque o avenida ⁽²⁾	300	10
Conjunto Residencial	Frente a calle	600	18
	Frente a parque o avenida		

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.

(2) Avenida de más de 20 ml de sección, con berma central, el parque debe cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

Fuente: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

Artículo 26. ÁREA LIBRE

Para los efectos del área libre, deberá considerarse como mínimo lo siguiente:

Cuadro 6. Área Libre Normativa de lotes RDM

Usos ⁽¹⁾		Área Libre Mínima (%)
Unifamiliar		30
Multifamiliar	Frente a calle	30
	Frente a parque o avenida ⁽²⁾	35
Conjunto Residencial	Frente a calle	40
	Frente a parque o avenida	

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.

(2) Avenida de más de 20 ml de sección, con berma central, el parque debe cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

Fuente: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

Artículo 27. ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura máxima de edificación medida sobre el frente de vereda de la línea municipal (cota más baja de la vereda) deberá ser la siguiente:

Cuadro 7. Altura de edificación de lotes RDM

Usos ⁽¹⁾		Máxima Altura de Edificación (pisos)
Unifamiliar		5 + azotea
Multifamiliar	Frente a calle	5 + azotea
	Frente a parque o avenida ⁽²⁾	8 + azotea
Conjunto Residencial	Frente a calle	1.5 (a+r)
	Frente a parque o avenida	

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.

(2) Avenida de más de 20 ml de sección, con berma central, el parque debe cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

a: Ancho de vía r: Retiros

Fuente: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

Artículo 28. CONSTRUCCIONES POR ETAPAS

- La construcción de las Viviendas podrá efectuarse por etapas, con proyecto integral aprobado.
- Las construcciones de las Viviendas Multifamiliares se podrán dar por etapas, previa aprobación del anteproyecto arquitectónico total.

Artículo 29. RETIROS

- En las nuevas habilitaciones, en el caso de calles, el retiro tendrá una distancia de 3.00 m. y para el caso de avenidas, el retiro tendrá una distancia de 5.00 m. En áreas consolidadas se aplicarán los retiros predominantes sobre los frentes de la cuadra en que se ubique el proyecto.
- Los retiros delanteros en esquina, en ningún caso tendrán una dimensión menor a cuatro metros, medida sobre la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas de propiedad (municipales) correspondiente a cada vía que conforma la esquina.

Artículo 30. ESTACIONAMIENTOS

- La dotación de estacionamiento para un lote de vivienda RDM será resuelto dentro del área del lote.
- Los procesos de habilitación urbana que consideren lotes con frente a calles peatonales, deberán proveer de áreas comunes para estacionamiento según lo estime la autoridad municipal competente.

Cuadro 8. Dotación de estacionamientos para lotes RDM

Usos	Densidad Neta Máxima (Hab./Ha.)
Unifamiliar	1 cada vivienda
Multifamiliar	1 cada 2 viviendas
Conjunto Residencial	1 cada 2 viviendas

Fuente: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB)**Artículo 31. DEFINICIÓN**

Zonas caracterizadas por el uso residencial, dentro del cual se pueden clasificar los siguientes tipos:

- Unifamiliar
- Multifamiliar
- Conjunto Residencial

La actual nomenclatura de zonificación RDB, según el Reglamento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible – RATDUS, equivale a las zonificaciones anteriores de R1 y R2. Cuando los planos de zonificación vigentes todavía contengan la nomenclatura de la zonificación antigua, se aplicarán los parámetros urbanísticos de dicha zonificación, considerando el mayor, sin que amerite cambio de zonificación alguna: RDB = R2.

Artículo 32. DENSIDADES NORMATIVAS**Cuadro 9. Densidades normativas de lotes RDB**

Usos ⁽¹⁾	Densidad Neta Máxima (Hab./Ha.)
Unifamiliar	250
Multifamiliar	1,250
Conjunto Residencial	1,850

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.

Fuente: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

- Usos Genéricos: Se permite la edificación de una vivienda en un lote.
- Uso Comercial: Se permitirá la compatibilidad de uso con Comercio Vecinal CV o lo establecido por el Índice de Usos de

Suelo.

- Vivienda Taller: Se permitirá la compatibilidad de uso con Industria Elemental y Complementaria I-1 o lo establecido por el Índice de Usos de Suelo en los lotes establecidos por el Plano de Zonificación PP-01.
- Otros Usos: Además de los señalados, se permitirá todos aquellos establecidos en el Índice de Usos del Suelo para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Artículo 33. DIMENSIONES DEL LOTE

Para los efectos de habilitación urbana y subdivisión de lotes, deberá considerarse como mínimo lo siguiente:

Cuadro 10. Dimensiones normativas de lotes RDB

Usos ⁽¹⁾	Lote Mínimo Normativo (m ²)	Frente Mínimo Normativo (ml)
Unifamiliar	200	10
	1,000	15
Multifamiliar	600	18
Conjunto Residencial	600	18

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.

Fuente: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

No se admitirá la subdivisión de lotes. La subdivisión de lotes con áreas diferentes a las normativas podrá autorizarse en áreas expresamente calificadas por la Oficina Municipal de Defensa Civil teniendo en consideración los patrones predominantes.

Artículo 34. ÁREA LIBRE

Para los efectos del área libre, deberá considerarse como mínimo lo siguiente:

Cuadro 11. Área Libre Normativa de lotes RDB

Usos ⁽¹⁾	Área Libre Mínima (%)
Unifamiliar	35
Multifamiliar	30
Conjunto Residencial	40

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.

Fuente: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

Artículo 35. ÁLTURA DE EDIFICACIÓN

La altura máxima de edificación medida sobre el frente de vereda de la línea municipal (cota más baja de la vereda) deberá ser la siguiente:

Cuadro 12. Altura de edificación de lotes RDB

Usos ⁽¹⁾	Máxima Altura de Edificación (pisos)
Unifamiliar	3
Multifamiliar	3 + azotea
Conjunto Residencial	5 + azotea

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.

Fuente: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

Artículo 36. CONSTRUCCIONES POR ETAPAS

- La construcción de las Viviendas podrá efectuarse por etapas, con proyecto integral aprobado.
- Las construcciones de las Viviendas Multifamiliares se podrán dar por etapas, previa aprobación del anteproyecto arquitectónico total.

Artículo 37. RETIROS

- **En las nuevas habilitaciones**, el retiro frontal o delantero será de 3.00 m.
- **En áreas consolidadas**, se aplicarán los retiros predominantes sobre los frentes de la cuadra en que se ubique el proyecto. La Municipalidad Distrital que otorgue la licencia de construcción deberá definir una medida estándar de retiro para todos los lotes.
- Los retiros delanteros en esquina, en ningún caso tendrán una dimensión menor a cuatro metros, medida sobre la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas de propiedad (municipales) correspondiente a cada vía que conforma la esquina.

Artículo 38. ESTACIONAMIENTOS

Para viviendas unifamiliares en zonas de ladera de cerro, el estacionamiento no será exigible.

En zonas de topografía llana la dotación de estacionamientos deberá ser la siguiente:

Cuadro 13. Dotación de estacionamientos para lotes RDB

Usos	Densidad Neta Máxima (Hab./Ha.)
Unifamiliar	1 cada vivienda
Multifamiliar	1 cada 2 viviendas
Conjunto Residencial	1 cada 2 viviendas

Fuente: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

2.3 ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL (I4, I3, I2, I1)

Artículo 39. DEFINICIÓN

Área urbana destinada predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos.

Artículo 40. CLASIFICACIÓN

En el Plano de Zonificación PP-01 se incluyen la Zona de Industria Elemental y Complementaria con el código I-1, Zona de Industria Liviana con el código I-2, Zona de Gran Industria con el código I-3 y Zona de Industria Pesada Básica con el código I-4.

Cuadro 14. Zonificación industrial

ZONIFICACIÓN	ACTIVIDAD	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO ml	ALTURA EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE	USO PERMITIDO
ZONA DE INDUSTRIA PESADA BÁSICA I-4	MOLESTA Y PELIGROSA	SEGÚN NECESIDAD	SEGÚN PROYECTO	Según Proyecto		—
ZONA DE GRAN INDUSTRIA I-3	MOLESTA Y CIERTO GRADO DE PELIGROSIDAD	2,500.00 m2	30.00 ml			I2 (hasta 20%) I1 (hasta 10%)
ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA I-2	NO MOLESTA NO PELIGROSA	1,000.00 m2	20.00 ml			I1 (hasta 20%)
ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA I-1	NO MOLESTA NO PELIGROSA	300.00 m2	10.00 ml			—

Fuente: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

Artículo 41. Zona que comprende toda actividad industrial en los aspectos de habitabilidad, funcionalidad, dotación de servicios, seguridad y otros. Estará regida por lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Normas TH0.30, A.010, A.060, A.120, A.130; todas las Normas E, IS e IM de dicho reglamento, así como cualquier otro dispositivo vigente que propicie la calidad arquitectónica, urbanística y edificatoria de los proyectos.

ZONA DE INDUSTRIA PESADA BÁSICA (I-4)

Artículo 42. DEFINICIÓN

Habilitaciones urbanas que albergan establecimientos industriales con actividades molestas y peligrosas que producen insumos para las industrias de apoyo a otras industrias.

Sus características son de producirse en gran escala, ser de gran dimensión económica, orientada a los grandes mercados y usualmente producir ruidos, vibraciones, humos, vapores, gases, etc.

Artículo 43. USOS PERMITIDOS

Los señalados en el Índice de Compatibilidad de Usos del Suelo y el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del R.N.E.

Artículo 44. DIMENSIONES DEL LOTE

Por sus características, requiere de grandes extensiones que varían de acuerdo con el tipo de industria a localizarse. El lote mínimo y frente mínimo de lote, para fines de subdivisión, se definirán según necesidad y proyecto, respectivamente, de acuerdo con el tipo de industria.

Artículo 45. ÁREA LIBRE Y ALTURA DE EDIFICACIÓN

Se adecuarán a las necesidades de la actividad específica, sujetándose a las normas del Reglamento de Seguridad Industrial y otras disposiciones del sector correspondiente, que rijan para esta actividad.

Artículo 46. RETIROS

Retiro Frontal: Se considera un retiro frontal mínimo de 10.0 m. que es necesario para resolver el ingreso y salida de vehículos.

Retiro Lateral y Posterior: Los retiros laterales y posteriores serán exigidos en función del tipo de proceso industrial y disposición de equipamiento industrial con el fin de evitar molestias y posibles peligros de incendio o explosiones

Artículo 47. ESTACIONAMIENTO Y PATIO DE MANIOBRAS

Se exige un espacio de estacionamiento cada 60 m² de oficinas y sala de ventas. Se deberá contar necesariamente con un patio de maniobras para la carga y descarga dentro del lote, con las dimensiones y radios de volteo adecuados al tipo de número de vehículos que se utilicen.

ZONA DE GRAN INDUSTRIA (I-3)**Artículo 48. DEFINICIÓN**

Habilitaciones urbanas que albergan establecimientos industriales con actividades molestas y con cierto grado de peligrosidad que se caracterizan por conformar concentraciones industriales con utilización de gran volumen de materia prima y alcanzar una producción de gran escala.

Artículo 49. USOS PERMITIDOS

Se permitirá la compatibilidad de usos con Zona de Industria Pesada (I-2) hasta un 20% del lote y con Zona de Industria Elemental y Complementaria (I-1) hasta un 10% del lote.

Además, los señalados en el Índice de Compatibilidad de Usos del Suelo y el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del R.N.E.

Artículo 50. DIMENSIONES DEL LOTE

Para fines de habilitación y subdivisión de lotes, hasta el 70% del área neta se destinará para lotes de 2,500 m² y frente de 30 ml. Hasta 20% del área neta se destinará para lotes de 1,000 m² con un frente de 20 ml. y hasta 10% del área neta se destinará para lotes de 300 m² con un frente de 10 ml.

Artículo 51. ÁREA LIBRE Y ALTURA DE EDIFICACIÓN

Se adecuarán a las necesidades de la actividad específica, sujetándose a las normas del Reglamento de Seguridad Industrial y

otras disposiciones del sector correspondiente, que rijan para esta actividad.

Artículo 52. RETIROS

Retiro Frontal: Se considera un retiro frontal mínimo de 10.0 ml. en lotes de 2,500 m² y de 6 ml. mínimo en lotes de dimensiones menores que son necesarios para facilitar el ingreso y salida de vehículos.

Retiro Lateral y Posterior: Los retiros laterales y posteriores serán exigidos, si fuera necesario, en función del tipo de proceso industrial y disposición del equipamiento industrial en la planta con el fin de evitar molestias o posibles peligros de incendio o explosiones.

Artículo 53. ESTACIONAMIENTO Y PATIO DE MANIOBRAS

Se exige un espacio de estacionamiento cada 60 m² de oficinas y sala de ventas. Se deberá contar necesariamente con un patio de maniobras para la carga y descarga dentro del lote, con las dimensiones y radios de volteo adecuados al tipo de número de vehículos que se utilicen.

ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA (I-2)**Artículo 54. DEFINICIÓN**

Habilitaciones urbanas que albergan establecimientos industriales no molestos ni peligrosos aislados de las zonas residenciales. Incluyen actividades de dimensión económica media agroindustria y/o apoyo a la industria de mayor escala orientadas al área de mercado local y a la infraestructura vial urbana y/o regional. Usualmente también incluyen ventas al por mayor.

Artículo 55. USOS PERMITIDOS

Se permitirá la compatibilidad de usos con Zona de Industria Elemental y Complementaria (I-1) hasta un 20% del lote.

Además, los señalados en el Índice de Compatibilidad de Usos del Suelo y el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del R.N.E.

Artículo 56. DIMENSIONES DEL LOTE

Para fines de habitación y subdivisión de lotes, hasta el 80% del área neta se destinará para lotes de 1,000 m² y frente de 20 ml. Hasta 20% del área neta se destinará para lotes de 300 m² con un frente de 10 ml.

Artículo 57. ÁREA LIBRE Y ALTURA DE EDIFICACIÓN

Se adecuarán a las necesidades de la actividad específica, sujetándose a las normas del Reglamento de Seguridad Industrial y otras disposiciones del sector correspondiente, que rijan para esta actividad.

Artículo 58. RETIROS

Retiro Frontal: El retiro frontal exigible será de 6ml. necesario para resolver la salida de vehículos en el entorno inmediato.

Retiros Lateral y Posterior: Los resultantes del proyecto respectivo; adecuado a los requisitos y necesidades de la industria correspondiente y disposiciones pertinentes.

Artículo 59. ESTACIONAMIENTO Y PATIO DE MANIOBRAS

Se recomienda la relación de un espacio para estacionamiento por cada seis (6) personas ocupadas en el turno principal. Se deberá contar necesariamente con un patio de maniobras para carga y descarga con dimensiones y radio de volteo, apropiados al tipo y número de vehículos que se utilicen.

ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA (I-1)**Artículo 60. DEFINICIÓN**

Habilitaciones urbanas que albergan establecimientos industriales no molestos ni peligrosos en contacto con el área central. Incluyen actividades correspondientes a la industria menor artesanal y/o agroindustrial.

Artículo 61. USOS PERMITIDOS

Se permitirá la compatibilidad de usos señalada en el Índice de Compatibilidad de Usos del Suelo y el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del R.N.E.

Artículo 62. DIMENSIONES DEL LOTE

Para fines de habilitación y subdivisión de lotes, el lote mínimo predominantes será de 300 m² con un frente de 10 ml.

Artículo 63. ÁREA LIBRE Y ALTURA DE EDIFICACIÓN

Se adecuarán a las necesidades de la actividad específica, sujetándose a las normas del Reglamento de Seguridad Industrial y otras disposiciones del sector correspondiente, que rijan para esta actividad.

Artículo 64. RETIROS

Retiro Frontal: No exigible

Retiros Lateral y Posterior: Resultantes del proyecto respectivo; adecuado a los requisitos y necesidades de la industria correspondiente y disposiciones pertinentes.

Artículo 65. ESTACIONAMIENTOS

Se recomienda la relación de un espacio para estacionamiento por cada seis (6) personas ocupadas en el turno principal.

Artículo 66. CUADRO DE NIVELES OPERACIONALES DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y ARTESANAL

No se aceptarán establecimientos, que emitan ruidos perceptibles fuera de la Unidad de Edificación, en caso de sobrepasar los niveles establecidos, el establecimiento deberá tomar las previsiones necesarias. Estos niveles serán medidos en el interior del local. El control estará a cargo del área municipal, que realiza Control Urbano, en los siguientes aspectos:

- Fuerza motriz: **5 HP**
- Horario y Turno de trabajo: **de 6 a 22 horas (excepto panaderías).**
- Movimiento de Vehículos relacionados con la Industria: **En las**

horas de trabajos.

- Almacenamiento: Restringido a las necesidades inmediatas de la industria y dentro del local Industrial o área de uso industrial; está terminantemente prohibido el almacenamiento de materiales de auto-combustión o altamente inflamables.
- Ruidos Molestos, hasta **40 decibeles**.
- Vibraciones: El uso de maquinarias o instrumentos de trabajo que produzcan vibraciones que puedan ser detectados fuera del local de trabajo, no será permitido en esta zona,
- Humos, polvos, fumes, nieblas, olores molestos y gases tóxicos: No son permitidos aquellos que sean detectados fuera del establecimiento industrial y que produzcan molestias al vecindario. En el interior del local los niveles permisibles, serán determinados de acuerdo con las Normas establecidas por el Ministerio de Salud.
- Intensidad de luz y calor: No se permitirán industrias que produzcan resplandor o calor en el grado tal que atenten contra las propiedades vecinas; o aquellas que produzcan radiaciones ionizantes.
- Nota: Los estándares de fuerza motriz y personal ocupado están referidos al lote Normativo respectivo, pudiendo establecer la proporcionalidad con éste siempre que no supere los 20 HP y 20 personas ocupadas. Este criterio no será aplicable para las otras zonas residenciales y comerciales.

2.4 ZONIFICACIÓN COMERCIAL

Artículo 67. DEFINICIÓN

Área urbana destinada fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compraventa de productos y de servicios. El comercio local no se señala en los planos de zonificación, su localización es definida en el proceso de habilitación urbana.

Artículo 68. CLASIFICACIÓN

En el Plano de Zonificación PP-01 se incluyen la Zona de Comercio Zonal (CZ), Zona de Comercio Vecinal (CV).

Cuadro 15. Zonificación comercial

ZONIFICACIÓN	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MÍNIMO m2	MÁXIMA ALTURA DE EDIFICACIÓN (Pisos)	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE
COMERCIO METROPOLITANO CM	REGIONAL Y METROPOLITANO	Según Proyecto	1.5 (a+r)	RDA
COMERCIO ZONAL CZ	HASTA 300,000 HAB.			RDA/RDM
COMERCIO VECINAL CV	HASTA 7,500 HAB.			RDM/RDB

a: Ancho de vía r: Retiros

Fuente: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

Artículo 69. Toda edificación de uso comercial, en los aspectos de Habitabilidad, Funcionalidad, Dotación de Servicios, Seguridad y otros, estará regida por lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Normas

TH0.20, A.070, A.080, A90, A.100, A.110, A.120 A.130, A.140 y cualquier otro dispositivo vigente que propicie la calidad arquitectónica y urbanística y mejore las condiciones de seguridad física y ambiental del edificio y su entorno físico inmediato.

ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ)

Artículo 70. DEFINICIÓN

Caracterizado por el comercio urbano de productos, bienes y servicios, la presencia de instituciones de crédito e infraestructura hotelera más representativa, referido al comercio en la ciudad y su entorno distrital. Además, establecimientos de comercio de bienes de consumo, tienda de artículos diversos, oficinas, etc. que conforman centros comerciales y servicios de mediana magnitud.

Artículo 71. NIVEL DE SERVICIO

A nivel de sector sirve a una población comprendida entre 7,500 y 300,000 habitantes, normativamente.

Artículo 72. USOS PERMITIDOS

Compatible con el tipo de suelo RDM y los señalados en el Índice de Compatibilidad de Usos del Suelo y el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del R.N.E.

Artículo 73. DIMENSIONES DEL LOTE

- No se permitirá la subdivisión de lotes, salvo los casos en que se efectúe planeamiento integral.

Artículo 74. ÁREA LIBRE

- **Uso exclusivamente comercial (tiendas y oficinas):** No es exigible dejar área libre en los pisos destinados a uso comercial, siempre y cuando se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación.
- **Uso de vivienda:** En los pisos dedicados al uso residencial, será obligatorio dejar el porcentaje de respectiva señalado en la zonificación residencial en que se inserta el edificio.

Artículo 75. ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura de edificación máxima será de una y media vez el ancho de la vía, más los retiros frontales normativos según corresponda.

Artículo 76. ESTACIONAMIENTOS

Se exigirá lo dispuesto por la Norma A.070 Artículo 30 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Artículo 77. RETIROS

En las áreas consolidadas, se aplicará el retiro predominante sobre los frentes de la cuadra en que se ubique el proyecto.

ZONA DE COMERCIO VECINAL (CV)

Artículo 78. DEFINICIÓN

Centros comerciales a nivel barrial o vecinal, que agrupan 20 o más establecimientos o por la presencia de un mercado, donde se

comercializa bienes de consumo directo de uso diario y servicios de pequeña magnitud.

Artículo 79. NIVEL DE SERVICIO

A nivel de sector sirve a una población comprendida hasta 7,500.

Artículo 80. USOS PERMITIDOS

Compatible con los tipos de suelo RDM, RDB y los señalados en el Índice de Compatibilidad de Usos del Suelo y el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del R.N.E.

Artículo 81. DIMENSIONES DEL LOTE

En las nuevas habilitaciones se considera el área normativa de lotes residenciales multifamiliares o el área resultante del planeamiento de las zonas comerciales, permitiéndose la subdivisión de lotes sólo en base al planeamiento integral del área.

Artículo 82. ÁREA LIBRE

- **Uso exclusivamente comercial (tiendas y oficinas):** No es exigible dejar área libre en los pisos destinados a uso comercial, siempre y cuando se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación.
- **Uso de vivienda:** En los pisos dedicados al uso residencial, será obligatorio dejar el porcentaje de respectiva señalado en la zonificación residencial en que se inserta el edificio.

Artículo 83. ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura de edificación máxima será de una y media vez el ancho de la vía, más los retiros frontales normativos según corresponda.

Artículo 84. ESTACIONAMIENTOS

Se exigirá lo dispuesto por la Norma A.070 Artículo 30 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Artículo 85. RETIROS

En las áreas consolidadas, se aplicará el retiro predominante sobre los frentes de la cuadra en que se ubique el proyecto.

2.5 ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA

Artículo 86. DEFINICIÓN

Área que se encuentra ubicada en zonas urbanas o áreas urbanizables destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas como: Plazas, parques, juegos infantiles y similares.

Artículo 87. CLASIFICACIÓN

Se regirán por lo dispuesto en las Normas A.100, A.120, A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones y otras que devinieren aplicables.

La propuesta de estándares para equipamiento de recreación y deportes ha sido determinada a partir del conocimiento básico sobre la situación de dicho equipamiento en nuestro país y los referentes de

normas internacionales sobre este tema.

La propuesta precisa indicadores para cada una de las categorías del equipamiento en base a referencias mínimas de población total a servir y también extensiones mínimas para cada caso que se aplicarán para determinar cuantitativamente la oferta de equipamiento a habilitar según la población total de la ciudad o centro poblado de ser el caso.

Cuadro 16. Normatividad para equipamientos de recreación

RECREACIÓN	CATEGORÍA	Área m2
RECREACIÓN PASIVA	PARQUES LOCALES Y VECINALES	500
	PARQUES ZONALES	20,000.00
RECREACIÓN ACTIVA	ESTADIOS MUNICIPALES	10,000.00
	COLISEOS	12,000.00
	POLIDEPORTIVOS	60,000.00
	COMPLEJO DEPORTIVOS	25,000.00
	CANCHAS DE USOS MÚLTIPLES	1,000.00 a 2,000.00
	CENTROS RECREACIONALES	30,000.00

Fuente: Reglamento Nacional de Edificaciones - Sistema Nacional de Estándares de Urbanismo

Elaboración: Equipo Técnico

Artículo 88. NORMAS GENÉRICAS

- No se permitirá en ninguna circunstancia la urbanización o destino de estas áreas para otro uso que no sea el de recreación local, vecinal, sectorial, distrital, interdistrital o provincial.
- En estas áreas sólo podrán ejecutarse obras para fines recreativos y actividades complementarias, cuyos requisitos normativos están establecidos por el organismo de control respectivo, el Reglamento Nacional de Edificaciones, SERPAR y el IPD.
- Las áreas de aportes para recreación pública que correspondan a las Habilitaciones Urbanas que se desarrollen en la ciudad se entregarán obligatoriamente en terreno debidamente habilitado con fines de recreación pasiva, en áreas destinadas a parques, plazas o plazuelas, no aceptándose en ningún caso su redención en dinero.
- Todo proyecto que se realice aprovechando las ventajas paisajísticas y naturales (cursos de agua, bosques, etc.) deberá garantizar el uso público irrestricto de tales ventajas.

Artículo 89. DE LOS USOS NO CONFORMES

Las áreas actualmente ocupadas con usos de viviendas y calificadas en el Índice de Compatibilidad de Usos como usos no conformes, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- No se autorizará ampliación alguna en la edificación existente.
- No se autorizará aumento de densidad, altura o coeficiente de edificación en ningún caso.

- No se autorizará el desarrollo de cualquier actividad económica en las edificaciones.
- En caso de ser considerada como edificación vulnerable por los organismos pertinentes (Municipalidad Provincial, INDECI y/o Cuerpo General de Bomberos), se otorgará un plazo para su reubicación, acordado con el propietario.

Sólo se autorizará las reparaciones en la edificación indispensables para la seguridad e higiene.

Artículo 90. ZONAS DE RECREACIÓN PASIVA

Están referidas a los parques y plazas de la ciudad con predominancia de jardines áreas verdes senderos peatonales y mobiliario urbano, juegos infantiles y servicios conexos, pueden incorporar losas multiusos. Asimismo, la infraestructura para centros de diversión y salas de espectáculos, sin precisarse específicamente como tales en el Plano de Zonificación.

Artículo 91. ZONAS DE RECREACIÓN ACTIVA

Referida a la infraestructura para espectáculos deportivos: estadios, coliseos, polideportivos y actividades deportivas al aire libre.

2.6 OTROS USOS**Artículo 92. DEFINICIÓN**

Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones 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; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

Artículo 93. CLASIFICACIÓN

Están constituidos por los usos relacionados con la actividad político-administrativa e institucional y con los servicios públicos en general. Deben referenciar a lo dispuesto por las Normas A .090, A.100, A.120 y A.130 del Reglamento nacional de Edificaciones.

Cuadro 17. Normatividad para equipamientos de otros usos

EQUIPAMIENTO	Área m2
EQUIPAMIENTO CULTURAL	
Biblioteca Municipal	1,200.00
Auditorio Municipal	2,500.00
Museo	3,000.00
Centro Cultural	5,000.00
Teatro Municipal	1,200.00
EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO	
Palacio Municipal	
Juzgado de Paz Letrado (y no Paz Letrado)	
SAT	
SUNARP	
RENIEC	
SUNAT	
BANCO DE LA NACIÓN	
SERPOST	
INDECI	
INC	
ONP	
AGROBANCO	
Caja Municipal	
INDECOPI	
COFOPRI	
EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD	
Establecimientos penitenciarios	
Comisarias	
USOS ESPECIALES	
Bomberos	
Cementerios	

Fuente: Reglamento Nacional de Edificaciones - Sistema Nacional de Estándares de Urbanismo

Elaboración: Equipo Técnico

Artículo 94. DENOMINACIÓN DE LAS ÁREAS

Se ha zonificado como Otros Usos (OU), a aquellos usos institucionales referidos a Servicios Comunes y Sociales, se incluyen además bajo esta denominación:

- Los Centros Cívicos y de Administración Pública.
- Los Centros Culturales, locales de culto, establecimientos de beneficencia, así como locales de espectáculo masivo.
- Los servicios públicos complementarios: Correos y Telecomunicaciones.
- Establecimientos militares y/o para fines de seguridad (cuartel de bomberos, comisarías, locales militares, etc.). Campos, Clubes.
- Camales, terminales pesqueros, Infraestructura para desarrollo náutico, etc.

Artículo 95. ESTACIONAMIENTOS

La dotación de estacionamientos deberá ser la siguiente:

Cuadro 18. Dotación de estacionamientos para lotes OU

USO	01 ESTACIONAMIENTO POR CADA
Cine, teatros y locales de espectáculo	50 butacas
Locales culturales, Clubes Instituciones y similares	100 m2 de área techada total
Locales deportivos o Coliseos	10 espectadores
Academias	100 m2 de área techada total
Colegios y nidos	100 m2 de área techada total
Restaurantes	50 m2 de área techada total
Salas de baile y discotecas	100 m2 de área techada total
Universidades	300 m2 de área techada total
Hospitales, Clínicas y Sanatorios	500 m2 de área techada total
Policlínicos, Postas Sanitarias y Emergencias	100 m2 de área techada total
Centros Médicos y Laboratorios	40 m2 de área techada total
Consultorios individuales	40 m2 de área techada total
Hoteles y hostales	25% del número total de Dormitorios.

Fuente: Equipo técnico

Se debe mencionar que la Municipalidad Distrital adecuará la dotación de estacionamientos conforme a los requerimientos del ordenamiento urbano en concordancia con el parque automotor de la ciudad.

2.7 SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS**Artículo 96. DEFINICIÓN**

Área urbana destinada a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para Educación (E) y Salud (H). Para Educación, los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud, los planos de zonificación consignan: Posta Médica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital/Instituto Especializado (H4). Esta

zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

Artículo 97. DENOMINACIÓN DE LAS ÁREAS

- El plano de Zonificación PP-01, señala el actual Equipamiento Educativo E de los niveles Básico y Superior existentes y propuestos dentro del ámbito de estudio.
- Se tiene establecido los siguientes niveles de equipamiento:
 - Centros de Educación Básica: E1
 - Educación Básica Regular EBR
 - Educación Básica alternativa EBA
 - Educación Básica Especial EBE
 - Centros de Educación Superior Tecnológica: E2
 - Educación Tecnológico-Productiva ETP
 - Superior No Universitaria SNU

Artículo 98. Deberá considerarse lo dispuesto por la Norma A.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Artículo 99. DISPOSICIONES GENERALES

- Las edificaciones destinadas a usos educativos estarán sujetos a las normatividades establecidas por el Reglamento Nacional de Edificaciones, las disposiciones particulares del Ministerio correspondiente y otras normas técnicas de carácter nacional o regional.
- La altura de la edificación será determinada, en cada caso, en base al uso propuesto y al planeamiento integral y estudio volumétrico de la edificación, en relación con el contexto urbano circundante y que no perturbe los perfiles urbanos existentes.
- Los retiros serán establecidos de acuerdo con el tipo y jerarquía de las vías circundantes, debiendo dejarse las áreas necesarias para la ampliación de la sección vial de ser requerido.
- El número de estacionamientos requeridos será determinado según lo establecido por el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras disposiciones complementarias, debiendo resolverse íntegramente dentro del lote.
- Se propondrán estacionamientos para el público usuario en número y localización según los requerimientos establecidos por el nivel y radio de servicio del equipamiento. Los flujos vehiculares generados a partir de estas actividades no deben perturbar el normal funcionamiento de las vías vehiculares circundantes, los accesos a los edificios y la seguridad pública.

Artículo 100. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

- Las áreas zonificadas para uso educativo no podrán ser subdivididas, disminuir su área normativa ni ser dedicadas a usos diferentes al establecido.

- La localización de estos equipamientos deberá responder a una distribución equilibrada dentro del área urbana, no permitiéndose la instalación de dos locales del mismo tipo a menor distancia de su radio de influencia.
- En los programas de renovación urbana se reservarán las áreas destinadas a los tipos y niveles de equipamiento de usos especiales correspondiente, como aportes gratuitos a favor del Estado y afectado al Sector Educación.
- En las habilitaciones nuevas estos equipamientos podrán variar de localización dentro del predio por habilitar y en un radio no mayor de 200 m. y sólo por causa debidamente justificada.
- La regularización de los locales educativos existentes, en uso no conforme estará supeditada al cumplimiento de las condiciones que se establecen en el presente reglamento.

Cuadro 19. Normatividad para equipamientos de educación

CATEGORÍA	Tipo	Edades	Características	Área m2	Terreno m2	Área de influencia m.	Ancho min terreno m.
1. EDUCACIÓN BÁSICA							
i. EDUCACIÓN BASICA REGULAR							
Nivel de Educación Inicial	Atención escolarizada	Cuna,	90 días a 3 años	Educación, salud, nutrición y psicología. Técnico pedagógico complementado con salud, alimentación, desarrollo bio-sicomotor y socio-emocional. Atienden los dos anteriores mediante 1 administración.	2 m2 por niño	800	500
		Jardín,	3 a 6 años		3 m2 por niño		
		Cuna Jardín,	90 días a 6 años				
	Atención NO escolarizada	Programas infantiles comunitarios	Menores de 6 años	Ludotecas infantiles, con ambientes cubiertos o no y con juegos activos y pasivos.	2 a 4 m2 por niño (menor a 60 m2)	1,000.00	1,500.00
Programas de educación integral		Menores de 3 años	Programa Integral de atención temprana con base en la familia (PIETBAF), Programa integral de educación temprana (PIET), salas de estimulación temprana (SET).	62 m2			
Programas de educación inicial			Programas no escolarizados de educación inicial (PRONOEI) para zonas peri-urbanas y rurales.	120 m2			

Nivel de Educación Primaria	CICLO III	GRADO 1° Y 2°	No mayor de 630 alumnos. Área polideportiva mínima 44 x 22 metros.	35 – 40 alumnos por aula 1.64 m2 por alumno.	2,000.00 a 6,000.00 (de tener 2 a 3 pisos puede ser menor)	30 min de transporte.	40
	CICLO IV	GRADO 3° Y 4°					
	CICLO V	GRADO 5° Y 6°					
Nivel de Educación Secundaria	CICLO VI	GRADO 1° y 2°	Entre 400 y 800 alumnos, podría llegar a 1050 (30 grupos de 35 alumnos. Temporalmente podrían tener hasta 1200 (30 grupos de 40).	35 – 40 alumnos por aula, 1.64 m2 por alumno.	2,500.00 a 10,000.00 (de tener 2 a 3 pisos puede ser menor)	45 min de transporte	60
	CICLO VII	GRADO 3°, 4° y 5°					
ii. EDUCACIÓN BÁSICA ALTERNATIVA	Programa de educación básica alternativa de niños y adolescentes (PEBANA)			3.30 m2/alumno	1,000.00	2,100 m2 a 4,200 m2	1,500 a 6,000 m. de radio
	Programa de educación básica alternativa de jóvenes y adultos (PEBAJA)						
	Programa de alfabetización						
iii. EDUCACIÓN BÁSICA ESPECIAL	Centros de Educación básica Especial (CEBE)			3.30 m2/alumno	1,000.00 a 2,125.00	2,100 m2 a 4,200 m2	1500 a 6000 m de radio
	Programa de Intervención Temprana (PRITE)			5.4 m2/alumno			
	Los servicios de apoyo y asesoramiento a las necesidades educativas especiales			6.60 m2/alumno			
2. EDUCACIÓN SUPERIOR TECNOLÓGICA							
i. EDUCACIÓN TÉCNICO PRODUCTIVA	Ciclo básico			1.2 m2 (aula común - 3 m2 (taller)/alum	2,500 a 10,000.00 (de tener 2 a 3 pisos puede ser menor)	90 min. De transporte	60
	Ciclo medio						
	Ciclo superior						
ii. SUPERIOR NO UNIVERSITARIA	Pedagógica			1.2 m2 (aula común - 3 m2 (taller)/alum	2,500 a 10,000.00 (de tener 2 a 3 pisos puede ser menor)	90 min. De transporte	60
	Tecnológica						
	Artística						

Fuente: Reglamento Nacional de Edificaciones - Sistema Nacional de Estándares de Urbanismo - DS 004-2011-VIVIENDA

Elaboración: Equipo Técnico

*EQUIPAMIENTO DE SALUD***Artículo 101. DENOMINACIÓN DE LAS ÁREAS**

- El Plano de Zonificación PP-01, señala con **H** los centros asistenciales en actual funcionamiento y propuestos dentro del ámbito de estudio.
- Se tiene establecido los siguientes niveles de equipamiento:
 - Posta Médica: H1
 - Puesto de salud
 - Puesto de salud con medico
 - Centro de Salud: H2
 - Centro de salud sin internamiento
 - Centro de salud con internamiento

Artículo 102. Deberá considerarse lo dispuesto por la Norma A.050 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Artículo 103. CLASIFICACIÓN

La propuesta para el equipamiento de salud se desarrolla en el marco de la Ley General de Salud - Ley N° 26842 y su categorización aprobada por Resolución Ministerial N°769 del año 2004 y actualizada por Resolución Ministerial N° 914-2010/MINSA, que aprobó la NTS N° 021- MINSA / DGSP V.02 - Norma Técnica de Salud “CATEGORÍAS DE ESTABLECIMIENTOS DEL SECTOR SALUD”. Normativamente el sector encargado de dicho equipamiento es el Ministerio de Salud, y de manera descentralizada a nivel regional las Direcciones Regionales de Salud (DIRESA) y a nivel local las Direcciones de Salud (DISA).

Como documentos técnicos normativos de trabajo para el diseño de distintos establecimientos de salud se debe tomar en cuenta los siguientes:

- RM 970 – 2005: Norma técnica de Salud para proyectos de Arquitectura, equipamiento y mobiliario de establecimientos de salud en su primer nivel de atención.
- R.M. 179-94 SA/DM, tenemos normas técnicas específicas para el diseño de proyectos arquitectónicos de puestos y centros de salud Áreas mínimas requeridas
- R.M. 307-1999-SALUD: Normas Técnicas para Proyecto de Arquitectura y Equipamiento de Centros Hemodadores.
- R.M. 065-2001-SALUD: Guías Técnicas para Proyectos de Arquitectura y Equipamiento de las Unidades de Centro Quirúrgico y Cirugía Ambulatoria.
- R.M. 064-2001-SA/DM: Normas Técnicas para Proyectos de Arquitectura y Equipamiento de las Unidades de Emergencia de Establecimientos de Salud
- R.M 482-1996-SA/DM: Normas Técnicas para Proyectos de Arquitectura Hospitalaria
- Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE

- RM N° 072-99-SA/DM: Normas Técnicas para el Diseño de Elementos de Apoyo para Personas con Discapacidad en los Establecimientos de Salud.
- Manual para la elaboración de Expedientes Técnicos elaborado por MINSA

Para la habilitación del equipamiento de salud se deberán considerarse las siguientes normas específicas que determinan población a servir; radios de influencia o cobertura del establecimiento; área mínima de los establecimientos y áreas de terreno mínimo en donde se desarrollarán los proyectos.

Cuadro 20. Normatividad para equipamientos de educación

CATEGORÍA	Población	Radio de influencia	Área terreno mín m ²
POSTA MÉDICA			
i. PUESTO DE SALUD	2,000.00 a 3,000.00	10 min	350
ii. PUESTO DE SALUD CON MEDICO			350
CENTRO DE SALUD			
i. CENTRO DE SALUD SIN INTERNAMIENTO	10,000.00 – 60,000.00	20 min	1,200.00
ii. CENTRO DE SALUD CON INTERNAMIENTO			1,500.00

Fuente: Reglamento Nacional de Edificaciones - Sistema Nacional de Estándares de Urbanismo - DS 004-2011-VIVIENDA

Elaboración: Equipo Técnico

Artículo 104. DISPOSICIONES GENERALES

- Las edificaciones destinadas a equipamiento de salud estarán sujetas a las normativas establecidas por el Reglamento Nacional de Edificaciones, las disposiciones particulares del ministerio correspondiente y otras normas técnicas de carácter nacional o regional.
- La altura de la edificación será determinada, en cada caso, en base al uso propuesto y al planeamiento integral y estudio volumétrico de la edificación, en relación con el contexto urbano circundante y que no perturbe los perfiles urbanos existentes.
- Los retiros serán establecidos de acuerdo con el tipo y jerarquía de las vías circundantes, debiendo dejarse las áreas necesarias para la ampliación de la sección vial de ser requerido.
- El número de estacionamientos requeridos será determinado según lo establecido por el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras disposiciones complementarias, debiendo resolverse íntegramente dentro del lote.
- Se propondrán estacionamientos para el público usuario en número y localización según los requerimientos establecidos por el nivel y radio de servicio del equipamiento. Los flujos vehiculares generados a partir de estas actividades no deben perturbar el normal funcionamiento de las vías vehiculares circundantes, los accesos a los edificios y la seguridad pública.

Artículo 105. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

- Las áreas zonificadas para equipamiento de salud no podrán ser subdivididas, disminuir su área normativa ni ser dedicadas a usos diferentes al establecido.
- La localización de estos equipamientos deberá responder a una distribución equilibrada dentro del área urbana, no permitiéndose la instalación de dos locales del mismo tipo a menor distancia de su radio de influencia.
- En los programas de renovación urbana se reservarán las áreas destinadas a los tipos y niveles de equipamiento de usos especiales correspondiente, como aportes gratuitos a favor del Estado y afectado al Sector Salud.
- En las habilitaciones nuevas estos equipamientos podrán variar de localización dentro del predio por habilitar y en un radio no mayor de 200 m. y sólo por causa debidamente justificada.

2.8 ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL**Artículo 106. DEFINICIÓN**

Área urbana formal o informal y área urbanizable, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico como alto riesgo físico por inundación, deslizamientos, tugurización, estructura de edificación física y formalmente deteriorada, problemas de trazado, déficit en servicios básicos y/o accesibilidad vial; identificadas y calificadas para renovación involucrando intervenciones como remodelación, rehabilitación, reconstrucción, erradicación y/o restauración.

Artículo 107. Son desarrolladas en el marco de lo dispuesto por la Ley N° 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios tugurizados con fines de Renovación y su Reglamento; así como las Normas TH.050 y TH.060 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

Estas áreas deberán ser declaradas microzonas de tratamiento y ser materia de Planes Específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano – ambiental.

Asimismo, deberá contemplarse lo dispuesto en la Ley N° 28687 “Ley De Desarrollo Y Complementaria De Formalización De La Propiedad Informal, Acceso Al Suelo Y Dotación De Servicios Básicos” Art.3 numeral 3.2.5 y Art.4.

Artículo 108. LINEAMIENTOS BÁSICOS ORIENTADORES

Las áreas involucradas deberán ser calificadas previamente por INDECI u otros organismos competentes, previo estudio de gestión de riesgo, a fin de delimitar el área en peligro y así establecer la viabilidad técnica de los proyectos de renovación y/o de reurbanización, recreación, equipamiento turístico considerando proyectos complementarios de defensas ribereñas, tecnologías constructivas adecuadas y requeridos a fin de poner a sus pobladores y usuarios en resguardo de riesgo por inundación ante eventual crecida fluvial.

Admite construcción de infraestructura turística como miradores, restaurantes o recreos con sistemas constructivos ligeros, previo trabajo de defensa, aterrazamiento del suelo y forestación, según

corresponda. Sin embargo, debe considerarse lo expresado en el Manual General de Riesgos del INDECI:

“En ningún caso se admitirá supuestos o compromisos futuros de formulación o ejecución de planes, programas o proyectos de prevención, para definir la condición de formalización y habitabilidad, en ese sentido se evaluará y determinará sobre las condiciones existentes, de ser el caso se puede plantear como requisito indispensable la ejecución real y efectiva de obras de prevención previa a la formalización.”

Artículo 109. DENSIDAD NORMATIVA

Los lotes señalados por el Plan de Desarrollo Urbano tendrán como densidad la resultante de la intervención específica; en caso de que la misma involucre reubicación de población, deberá contemplarse proyectos de edificación y habilitación simultánea vía Programas Techo Propio u otros que viabilicen su solución.

Artículo 110. USOS PERMITIDOS

- **Uso Genérico:** Permite el uso de Vivienda Unifamiliar RDM o RDB con Comercio Vecinal CV, Vivienda Taller Industria Elemental y Complementaria I1-R y los usos descritos en el Índice de Usos anexo al presente Reglamento. Estos usos podrán darse mixtos o individualmente.
- **Uso Comercial:** Se permitirá el uso de comercio en concordancia con el Índice de Usos del Suelo para la Ubicación de Actividades Urbanas.
- **Otros Usos:** Además de los señalados, se permitirá todos aquellos establecidos en el Índice de Usos del Suelo para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Artículo 111. DIMENSIONES DE LOTE

En las zonas habilitadas se considera el área de los lotes existentes.

La población involucrada en áreas calificadas para erradicación será reubicada en áreas especialmente asignadas para ese fin.

No se permitirá la sub-división de lotes, salvo los casos en que se efectúe un planeamiento integral.

Artículo 112. CONSTRUCCIONES POR ETAPAS

- La construcción de las Viviendas podrá efectuarse por etapas, con proyecto integral aprobado.

Las construcciones de las Viviendas Multifamiliares se podrán dar por etapas, previa aprobación del anteproyecto arquitectónico total.

Artículo 113. ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL 1 – MALECÓN

La Zona de Reglamentación Especial 1 está ubicada al borde del río Huallaga y de la Quebrada Juanjuicillo. Se considera una zona de riesgo mitigable al tener peligro por inundación y, por esta razón, se le debe tratar con un Plan Específico cumpliendo necesariamente con los siguientes lineamientos:

- Preservar su carácter Natural y Paisajista.
- Plantear con exactitud sus límites y zonificación

- Elaborar la reglamentación específica del sector
- Preservar la integridad del río Huallaga, de la Quebrada Juanjuicillo y sus respectivas hidrografías.
- Reglamentar sus usos buscando reforzar, controlar y organizar cualquier actividad que exista actualmente, mitigando los riesgos y fomentando su preferible reubicación.
- Mejoramiento de las condiciones urbanas existentes ya consolidadas.
- Identificar y Reglamentar los sectores que admitan usos de recreación pública.
- Generar una zona de amortiguamiento para su protección
- Plantear soluciones paisajísticas y de arborización que consoliden al Malecón como el gran espacio público saludable.

Esta zona tiene como principales parámetros los de ser un sector apto solo para actividades de confort por lo cual deberá contar con un Plan Específico, el mismo que será aprobado por la Municipalidad Provincial de Juanjuí.

Artículo 114. ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 2 – ZONAS CON PELIGRO POR DESLIZAMIENTO

La Zona de Reglamentación Especial 2 está localizada en zonas con peligro de deslizamiento al tener cercanía a quebradas. Se le considera una zona de riesgo mitigable por lo que se le debe tratar con un Plan Específico cumpliendo necesariamente con los siguientes lineamientos:

- Preservar su carácter Natural y Paisajista.
- Plantear con exactitud sus límites y zonificación.
- Elaborar la reglamentación específica del sector
- Reglamentar sus usos buscando reforzar, controlar y organizar cualquier actividad que exista actualmente, mitigando los riesgos y fomentando su preferible reubicación.
- Mejoramiento de las condiciones urbanas existentes ya consolidadas.
- Identificar y Reglamentar los sectores que admitan usos de recreación pública.
- Generar una zona de amortiguamiento para su protección

Este Plan Específico deberá ser aprobado por la Municipalidad de Juanjuí.

Artículo 115. ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 3 – ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE

La Zona de Reglamentación Especial 3 está localizada en zonas de riesgo no mitigable por alta disminución de su capacidad portante ante riesgos sísmicos. Esta zona tiene como principales parámetros los de ser un sector no urbanizable ni edificable por lo cual deberá contar con un Plan Específico cuya función principal sea la desocupación progresiva de dicha área. Este PE, que deberá ser aprobado por la Municipalidad de Juanjuí, debe cumplir necesariamente con los

siguientes lineamientos:

- Preservar su carácter Natural y Paisajista.
- Plantear con exactitud sus límites y zonificación.
- Generar una zona de amortiguamiento para su protección.
- Disponer la evacuación de toda edificación existente en la zona, previendo de posibles pérdidas materiales y humanas.

Además, se deberá resguardar la zona de cualquier intervención futura manteniendo su total integridad.

2.9 ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Artículo 116. DEFINICIÓN

Son áreas destinadas a proteger zonas con una función ecológica determinada donde prevalece su actividad sobre cualquier tipo de infraestructura urbana, puesto que su tratamiento (se aplicarán programas de forestación) está orientado a prevenir o mitigar cualquier impacto de los habitantes y su inversión sobre las zonas naturales

Artículo 117. USOS PERMITIDOS

Actividades de recreación pasiva y turismo ecológico, agrícolas, agropecuarias, forestales e investigación ligada a actividades primarias.

- **Uso de recreación:** Recreación pasiva de contemplación, circuitos peatonales y de vehículos no motorizados.
- **Uso agrícola y agropecuario:** Cultivo de productos de pan llevar, pastoreo extensivo o intensivo.
- **Uso de investigación:** Zonas de investigación y estudio ligados a la actividad agropecuaria y forestal.
- **Usos complementarios:** Los necesarios para el desarrollo de las actividades antes mencionadas.
- No se permite usos residenciales (ninguna categoría), comerciales y/o industrial de ningún tipo en estas zonas.

Artículo 118. NORMATIVIDAD

En estas áreas sólo se podrán realizar actividades propias a la protección ecológica del lugar. No se podrán realizar habilitaciones urbanas para fines de esparcimiento público y la infraestructura que esta requiera ya que no podrán estar sujetas a cambio de uso.

No se permitirán ningún tipo de edificaciones, salvo aquellas de servicios o facilidades para la actividad propia su uso. En este sentido se admite construcción de infraestructura turística como restaurantes o recreos, previo trabajo de defensa, aterrazamiento del suelo y forestación.

Aparte de los trabajos a realizarse por su actividad, en estas zonas se realizarán trabajos de carácter paisajístico para conservar la naturaleza existente y además para evitar en épocas de lluvia, erosiones y deslizamientos. Se deberá promover la forestación y tratamiento paisajístico.

Las zonas de Protección Ecológica no podrán ser utilizadas para el desarrollo de actividades urbanas, debe considerarse lo expresado en el Manual General de Riesgos del INDECI:

“En ningún caso se admitirá supuestos o compromisos futuros de formulación o ejecución de planes, programas o proyectos de prevención, para definir la condición de formalización y habitabilidad, en ese sentido se evaluará y determinará sobre las condiciones existentes, de ser el caso se puede plantear como requisito indispensable la ejecución real y efectiva de obras de prevención previa a la formalización.”

2.10 OTRAS ZONAS

ZONA PRE URBANA

Artículo 119. DEFINICIÓN

Zona ubicada en las áreas urbanizables inmediatas, que pueden ser habilitadas temporalmente para granjas o huertas y con vocación urbana en el largo plazo. En el Plano de Zonificación PP-01 aparece bajo la nomenclatura Zona de Expansión Urbana.

ZONA AGRÍCOLA

Artículo 120. DEFINICIÓN

Área rural dedicada a la producción primaria, calificada como no urbanizable.

ZONA NO URBANIZABLE

Artículo 121. DEFINICIÓN

Área rural con riesgos de seguridad física por ladera no apta para el asentamiento urbano.

CAPÍTULO III: NORMAS PARA EL SISTEMA VIAL URBANO

3.1 JERARQUÍA VIAL

Para el planeamiento del Plan Vial del área urbana de Juanjuí, se ha establecido una jerarquía de vías, las que han sido clasificadas de la siguiente manera:

- **Vía Regional:** Es la vía que relaciona directamente a la ciudad de Juanjuí con otras provincias y regiones contribuyendo al desarrollo de las actividades productivas del distrito y de la región.
- **Vía Urbana Principal:** Es el circuito principal que articula e integra el centro urbano con la vía regional. Estas vías deberán tener un tratamiento prioritario.
- **Vías Urbanas Secundarias:** Son las vías (vehiculares y peatonales) de carácter local que integran y articulan las zonas residenciales de la ciudad con el centro urbano, relacionando las principales actividades urbanas como comercio-equipamiento-residencial; logrando una adecuada fluidez y accesibilidad a toda el área urbana.

3.2 CONDICIONES GENERALES

Las secciones viales mínimas establecidas para las vías que conforman el esquema vial son las que se detallan en el acápite anterior, que forma parte del presente reglamento.

En los casos de vías proyectadas que impliquen soluciones especiales de trazo debido a las condiciones topográficas del terreno, la Municipalidad programará la realización de estudios específicos que precisen la alternativa técnico-económica más factible, introduciendo las adecuaciones que sean necesarias al trazado y sección vial propuesta.

En las zonas urbanas ocupadas o consolidadas, cuando el presente reglamento no disponga una solución específica, los criterios generales de diseño y las dimensiones mínimas establecidas se adoptarán a las situaciones existentes, según sea el caso.

De modo general, para los casos específicos no previstos en el presente reglamento la Municipalidad planteará las normas complementarias y/o modificaciones que los resuelvan.

Será responsabilidad de la Municipalidad el trazado en el terreno y la demarcación con Hitos las vías proyectadas en el esquema vial a fin de asegurar las reservas de área correspondiente.

La Municipalidad dictará las normas específicas a anuncios y publicidad exterior, colocación de mobiliario urbano, instalación de antenas y elementos sobresalientes en paredes y azoteas, instalación de cabinas telefónicas y otros aspectos complementarios.