

CAPÍTULO IX

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA

8.1 NORMAS DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL URBANO

CAPITULO I:

NORMAS GENERALES

- Artículo 1.** Los Proyectos de habilitación urbana deberán desarrollarse dentro de las áreas de expansión por etapas, que norma este Plan, las mismas que se regirán por las normas establecidas en el presente Título y por las disposiciones contenidas en Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E).
- Artículo 2.** En el área urbana determinada por el Plan Director, se podrán realizar habilitaciones para la localización de las diferentes actividades urbanas, siendo su clasificación la establecida en el Plano de Zonificación General.
- Artículo 3.** El proceso de habilitación para fines de vivienda, se efectuara de acuerdo con las normas específicas del Capítulo II del presente Título y complementariamente con lo establecido en el Título II del R.N.E.
- Artículo 4.** Toda habilitación destinada a usos diferentes al de vivienda, podrá ubicarse dentro del área urbana, siempre que sus fines concuerden o sean compatibles con la Zonificación de actividades urbanas establecidas en el Plano de Zonificación General y deberán ceñirse a lo dispuesto por el presente Reglamento y al Título II del R.N.E.
- Artículo 5.** Toda habilitación o remodelación urbana para uso mixto o compatible con el de vivienda, se ajustara a lo dispuesto en el Título I del presente Reglamento.
- Artículo 6.** La habilitación urbana, en lo referente al aspecto vial, se adecuara a las secciones de vías establecidas en el Plano del Sistema Vial.

CAPITULO II:

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

Artículo 1. Para los efectos de un mejor entendimiento del presente Reglamento se entiende por:

- **Área Urbana:** Es la superficie de la ciudad actualmente ocupada con actividades urbanas (suelo urbano) y las áreas de expansión urbana programadas por el Plan de Desarrollo Urbano destinada a albergar actividades urbanas (suelo urbanizable). Constituye el territorio sujeto a las disposiciones legales de zonificación urbana.
- **Área de Expansión Urbana:** Son las áreas señaladas por el Plan de Desarrollo Urbano para cubrir los requerimientos de espacio físico para el crecimiento poblacional de la ciudad, según los horizontes de planeamiento trazados. Se le denomina también Suelo Urbanizable.
- **Conurbación**
Proceso y resultado del crecimiento de varios centros poblados los cuales se integran y forman parte de una unidad, aun cuando las distintas unidades que lo conforman mantienen o pueden mantener su independencia funcional y dinámica. Fenómeno dado entre dos o más zonas urbanas geográficamente separadas que se unen generando problemas de jurisdicción y administración.
- **Zonificación Urbana:** Es la distribución normativa de los usos de suelos de la ciudad, constituyendo un instrumento básico para el planeamiento del desarrollo urbano.
- **Zonas:** Corresponden a las superficies de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo, así como de las condiciones de edificación, señaladas en el Plano de Zonificación General y destinadas a los diversos usos del suelo que se establecen en el Plan de Desarrollo Urbano.
- **Usos Compatibles:** Son los usos que pueden coexistir sin que ninguno de ellos pierda las características y efectos que le son propios, todo ello sin perjuicio de que su independencia haga necesaria ciertas restricciones en la intensidad y forma de los usos.
- **Plano de Zonificación Urbana:** Es el documento gráfico donde se señalan las diferentes Zonas de usos del suelo urbano y las compatibilidades de usos permitidos por cada zona.
- **Reglamento de Zonificación Urbana:** Instrumento técnico-normativo y legal del Plano de Zonificación Urbana. Establece las características de los usos del suelo en cada una de las zonas señaladas en el Plano de Zonificación, las dimensiones

normativas de lotes, porcentajes de áreas libres, retiros, estacionamientos, densidades y características de la habilitación en las áreas de expansión urbana.

- **Habilitación Urbana:** Es el proceso de cambio de uso de la tierra para fines urbanos, que requiere la ejecución de diversas obras de infraestructura urbana y de servicios.
- **Habilitación Urbana para Uso Residencial:** Toda habilitación urbana destinada a la construcción de viviendas y de sus servicios complementarios.
- **Habilitación Urbana para Uso Industrial:** Toda habilitación urbana destinada a la construcción de locales industriales y de sus servicios complementarios.
- **Aportes:** Son las contribuciones obligatorias y gratuitas de un porcentaje del área bruta total del terreno a ser habilitado, que sirven como reserva de áreas para el equipamiento residencial básico. Están establecidos normativamente por el Reglamento Nacional de Edificaciones- RNE.
- **Equipamiento Básico Residencial:** Corresponde a las áreas locales complementarias a la vivienda destinada para fines recreacionales (parques); educativos (centro de educación inicial, primaria, secundaria, otros.) salud (centro de salud, posta médica), y a otros fines que requiera la urbanización a la que pertenecen.
- **Infraestructura Urbana:** Son las instalaciones necesarias para el óptimo desarrollo de las actividades urbanas; comprende básicamente las redes de agua potable, de alcantarillado, de energía eléctrica, de telecomunicaciones, de drenaje pluvial y las vías urbanas.
- **Densidad:** Es un indicador de la intensidad con que es usado el suelo urbano en las zonas residenciales.

Densidad = Población / Área, se expresa en Hab/ha.

- **Densidad Bruta:** Es la población que habita en una determinada área considerando las manzanas, pistas, veredas, áreas libres urbanas, equipamientos, otros usos, etc.

Se aplica para fines de habilitación urbana y se considera para efectos de su cálculo un promedio de 543 habitantes por unidad de lote, vivienda o departamento. Se expresa en: Hab. /ha. Bruta.

- **Densidad Neta:** Es la población que habita en un área utilizada exclusivamente para vivienda, descontando las áreas ocupadas por vías, parques, equipamiento, otros usos, etc.

Se aplica para fines de edificación, considerando como promedio para efectos de su cálculo un promedio de cinco (5) habitantes por unidad de lote, vivienda o departamento. Se expresa en: Hab. /ha. Neta.

- **Área Mínima Normativa de Lote:** Es la mínima superficie de lote que se establece para cada zona y constituye la unidad básica para la aplicación de normas de la zonificación.
- **Frente Normativo de Lote:** Longitud mínima recomendable para el frente de lote que da a un espacio público como vías, parques, etc.
- **Área Libre de Lote:** Porcentaje mínimo de la superficie de lote que no debe estar construida ni techada.
- **Altura de Edificación:** Altura máxima en metros o n° de pisos que puede alcanzar una edificación, a partir del nivel promedio de la vereda pública.
- **Coeficiente de Edificación:** Índice que multiplicado por el área del lote, permite establecer el máximo de área que se puede construir.
- **Línea de Propiedad:** Es la línea que delimita el lote o predio del espacio público (vía, parques, otros.).
- **Línea Municipal de Fachada:** Es la línea que delimita el plomo de las fachadas en un espacio urbano (calles, plazas, alamedas, otros.).
- **Retiro:** Es la separación obligatoria entre la línea de propiedad y la línea municipal tomada esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas, y a todo lo largo del frente o de los frentes del lote.
- **Estacionamiento:** Número de espacios mínimos para el estacionamiento de vehículos. Estos espacios deberán reservarse dentro de los límites del lote o en zonas expresas de acuerdo a la reglamentación.
- **Seguridad Física ante Desastres:** Es el conjunto de previsiones, medidas preventivas, intervenciones específicas, y normas destinadas a mitigar los efectos destructivos de los peligros naturales y antropogénicos (por acción del hombre) que pueden ocurrir en la ciudad o en un territorio determinado.
- **Peligro Natural:** Son aquellos elementos del medio ambiente físico, o del entorno físico, perjudicial al hombre y causado por fuerzas ajenas a él.
- **Zona de Peligro Muy Alto:** Es la zona en la cual la ocurrencia de fenómenos naturales ejerce una fuerza devastadora que afecta a todas las edificaciones, causando pérdidas humanas y materiales.
- **Zona de Peligro Alto:** Zona en donde el grado de afectación de los fenómenos naturales es intensa, pudiendo causar la pérdida de la mayoría de construcciones vulnerables, pero donde es posible reducir los efectos negativos con medidas de mitigación.

- **Zona de Peligro Medio:** Es la zona donde las amenazas naturales se presentan con mediana intensidad, causando daños moderados.
- **Zona de Peligro Bajo:** Es la zona no amenazada por fenómenos naturales intensos.

CAPITULO III:**CLASIFICACION DE SUELOS**

Artículo 1. Para efectos del presente reglamento el territorio abarca el nivel de ciudad, asignando características y niveles.

Cuadro N° 180: Clasificación de Suelos

SUELO URBANO	Le corresponde a las áreas ocupadas actuales por usos y actividades urbanas, habilitaciones urbanas formales o no, con ciertos niveles de accesibilidad vial, servicios básicos e infraestructura.
SUB CLASIFICACION	Suelo urbano apto. Suelo urbano con restricciones. Suelo urbano sujeto a reglamentación especial.
SUELO URBANIZABLE	Se denomina como Suelo Urbanizable aquellas tierras no ocupadas por uso urbano actual y que constituyen zonas de bajo peligro, que pueden ser programadas como áreas de expansión urbana para el corto, mediano y largo plazo. Estas áreas comprenden predominantemente las tierras que presentan los mejores niveles de seguridad física y el grado de continuidad.
SUELO NO URBANIZABLE	Se denomina suelo No Urbanizable a las tierras determinadas que se encuentran dentro y fuera de la ciudad de Negritos, que no reúnen las condiciones de seguridad y factibilidad de ocupación para usos urbanos, los cuales están sujetos a un tratamiento especial y/o de protección en razón de la seguridad física del suelo determinado.

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

CAPITULO IV:

HABILITACIÓN PARA USO DE VIVIENDA

- Artículo 1.** Los proyectos de habilitación urbana deberán desarrollarse dentro de las áreas de expansión que norma el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Negritos 2012 - 2022, las mismas que se rigen por las normas establecidas en el presente Reglamento, y por las disposiciones contenidas en el Título II Habilitaciones Urbanas del RNE.
- Artículo 2.** Toda habilitación destinada a usos diferentes al de vivienda podrá ubicarse dentro del área urbana, siempre que sus fines sean compatibles con los usos del suelo y actividades urbanas establecidas en el Plano de Zonificación Urbana y en el Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo del presente Reglamento; debiendo ceñirse además al Título II Habilitaciones Urbanas del RNE.
- Artículo 3.** En el área urbana determinada por el Plan de Desarrollo Urbano se podrán realizar habilitaciones para la localización de los diferentes usos y actividades urbanas, siendo su clasificación la establecida en el presente Reglamento.
- Artículo 4.** La habilitación urbana, en lo referente al aspecto vial, se adecuará a las secciones viales normativas establecidas en el Reglamento del Sistema Vial Urbano del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Negritos.
- Artículo 5.** El proceso de habilitación para uso residencial se efectuará de acuerdo con las normas del presente Reglamento y complementariamente con lo establecido en el Título II Habilitaciones Urbanas del RNE.
- Artículo 6.** Se deberá respetar los porcentajes para áreas de aportes reglamentarios, en concordancia con el Título II Habilitaciones Urbanas del RNE, establecido en el presente Reglamento.
- Artículo 7.** Las Habilitaciones Urbanas para uso residencial son aquellas destinadas predominantemente a la construcción de viviendas. Los tipos de habilitación para uso de vivienda, según la densidad de ocupación poblacional y de acuerdo a lo establecido en Norma TH.010 del Título II RNE son las siguientes: (Cuadro N° 181).

Cuadro N° 181: Tipos de Habitación Urbana con fines de vivienda

DENSIDAD	TIPO HABILIT.	ÁREA MÍNIMA DE LOTE M2.	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	TIPO DE VIVIENDA
RDB	R-1	450.00 m2	15.00 ml	UNIFAMILIAR
		450.00 m2	15.00 ml	MULTIFAMILIAR
	R-2	300.00 m2	10.00 ml	UNIFAMILIAR
		300.00 m2	10.00 ml	MULTIFAMILIAR
		300.00 m2	10.00 ml	MULTIFAMILIAR (*)
RDM	R-3	160.00 m2	8.00 ml	UNIFAMILIAR
		160.00 m2	8.00 ml	MULTIFAMILIAR
		450.00 m2	-	MULTIFAMILIAR (*)
	R-4	90.00 m2	6.00 ml	CONJUNTO RESIDENCIAL
		120.00 m2	6.00 ml	UNIFAMILIAR
		120.00 m2	6.00 ml	MULTIFAMILIAR
		450.00 m2	6.00 ml	MULTIFAMILIAR (*)
RDA	R-5	450.00 m2	-	CONJUNTO RESIDENCIAL
		450.00 m2	15.00 ml	MULTIFAMILIAR
		450.00 m2	15.00 ml	MULTIFAMILIAR (*)
		450.00 m2	-	CONJUNTO RESIDENCIAL
	R-6	450.00 m2	-	CONJUNTO RESIDENCIAL (*)
		600.00 m2	15.00 ml	MULTIFAMILIAR
		450.00 m2	-	CONJUNTO RESIDENCIAL
	R-8	800.00 m2	20.00 ml	MULTIFAMILIAR
		450.00 m2	-	CONJUNTO RESIDENCIAL

(*) Con frente a vías mayores de 18 ml. de sección y/o frente a parques

Fuente : Reglamento Nacional de Edificaciones**Elaboración** : Equipo Técnico PDU

1. Corresponden a Habitaciones Urbanas de Baja Densidad a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Baja Densidad (R1).
2. Corresponden a Habitaciones Urbanas de Baja Densidad a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Baja Densidad (R2).
3. Corresponden a Habitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (R3).
4. Corresponden a Habitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (R4).
5. (*) Corresponden a Habitaciones Urbanas con construcción simultánea, pertenecientes a programas de promoción del acceso a la propiedad privada de la vivienda. No tendrán limitación en el número, dimensiones o

área mínima de los lotes resultantes; y se podrán realizar en áreas calificadas como Zonas de Densidad Media (R3 y R4) y Densidad Alta (R5, R6 y R8) o en Zonas compatibles con estas densidades. Los proyectos de habilitación urbana de este tipo, se calificarán y autorizarán como habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas. Para la aprobación de este tipo de proyectos de habilitación urbana deberá incluirse los anteproyectos arquitectónicos de las viviendas a ser ejecutadas, los que se aprobarán simultáneamente.

6. Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Alta a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Alta Densidad (R5, R6 y R8).

Artículo 8. Las habilitaciones para uso de vivienda deberán responder a un planeamiento integral con las habilitaciones vecinas, de modo que los diversos elementos que conforman la urbanización (vías, áreas de recreación, áreas para servicios, zonas comerciales, etc.) se ubiquen de acuerdo a sus propias funciones, y a su interrelación con la ciudad.

Artículo 9. El diseño de lotización y vías con fines de habilitación deberá ajustarse a lo siguiente:

- El área de lote será igual a lo establecido en las normas de edificación que rigen para cada zona, tal como se indica en el presente Reglamento.
- El diseño de vías deberá adecuarse tanto en su continuidad, trazo y secciones viales transversales a lo establecido en el Reglamento del Sistema Vial Urbano, que forma parte del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Negritos.

EQUIPAMIENTO

Artículo 10. Las habilitaciones para uso de vivienda, deberán reservar áreas para equipamiento y otros usos de carácter público.

Esta reserva de áreas será hecha efectiva mediante el aporte de un porcentaje del área bruta a habilitarse, de acuerdo a lo dispuesto en el Título II Habilitaciones Urbanas del RNE, en concordancia con lo establecido en las normas de habilitación urbana vigentes.

El equipamiento básico residencial destinado a Educación, Recreación, Salud y otros de carácter comunal, se ubicarán en las áreas correspondientes a los aportes reservados en los procesos de habilitación urbana.

Artículo 11. En las habilitaciones urbanas, los aportes para cada entidad se ubicarán de manera concentrada y hacia vías no menor de 30 m de ancho, siendo el área mínima la siguiente:

- Equipamiento de Recreación Pública

Cuadro Nº 182: Áreas mínimas para equipamientos de recreación pública.

RECREACIÓN	CATEGORÍA	Área m2
RECREACIÓN PASIVA	PARQUES LOCALES Y VECINALES	500
	PARQUES ZONALES	20,000
	PARQUES METROPOLITANOS	2,500
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 PDU

- Equipamiento de Educación

Cuadro Nº 183: Áreas mínimas para equipamientos de educación

CATEGORÍA	Área m2
1. EDUCACIÓN BÁSICA	
i. EDUCACIÓN BÁSICA REGULAR	
- Nivel de Educación Inicial	800.00 a 1,000.00
- Nivel de Educación Primaria	2,000.00 a 6,000.00
- Nivel de Educación Secundaria	2,500.00 a 10,000.00
ii. EDUCACIÓN BÁSICA ALTERNATIVA	1,000.00
iii. EDUCACIÓN BÁSICA ESPECIAL	1,000.00 a 2,125.00
2. EDUCACIÓN SUPERIOR TECNOLÓGICA	
i. EDUCACIÓN TÉCNICO PRODUCTIVA	2,500 a 10,000.00
ii. SUPERIOR NO UNIVERSITARIA	2,500 a 10,000.00
3. EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA	de 10,000.00 a mas
4. EDUCACIÓN SUPERIOR POST GRADO	de 5,000.00 a mas

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

Elaboración : Equipo Técnico PDU

- Equipamiento de Salud

Cuadro Nº 184: Áreas mínimas para equipamientos de salud

CATEGORÍA	Área m2
1. POSTA MÉDICA	
i. PUESTO DE SALUD	350.00
ii. PUESTO DE SALUD CON MEDICO	350.00
2. CENTRO DE SALUD	
i. CENTRO DE SALUD SIN INTERNAMIENTO	1,200.00
ii. CENTRO DE SALUD CON INTERNAMIENTO	1,500.00
3. HOSPITAL GENERAL	
i. HOSPITAL TIPO I	4,000.00
ii. HOSPITAL TIPO II	6,000.00
iii. HOSPITAL TIPO III	15,000.00
4. HOSPITAL ESPECIALIZADO	
i. HOSPITAL ESPECIALIZADO TIPO I	8,000.00
ii. HOSPITAL ESPECIALIZADO TIPO II	20,000.00

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

Elaboración : Equipo Técnico PDU

- Otros Usos

Cuadro Nº 185: Áreas mínimas para equipamientos complementarios

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 PDU

Cuando el área de los aportes resulte menor que los mínimos establecidos, podrán redimirse en dinero, calculándose el monto de la redención al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano.

- Artículo 12.** El ancho mínimo del aporte para recreación pública será de 25 m. sin considerar las veredas que forman parte de la sección transversal de la vía; y su distancia a los lotes no debe exceder los 300 m.
- Artículo 13.** Para los casos en que el área bruta a habilitarse sea mayor a 10 has. (100,000 m²), deberá considerarse un parque con una superficie no menor a 30% del área total del aporte a recreación pública.
- Artículo 14.** En el cálculo de áreas de aportes no debe considerarse las áreas comprendidas dentro de los lados de ángulos menores de 45 grados hasta una línea perpendicular a la bisectriz ubicada a 25m. del vértice del ángulo, ni las áreas de servidumbre que se encuentran debajo de las líneas de alta tensión.
- Artículo 15.** Cuando los separadores centrales de vías principales tengan un ancho mayor a 25 m, podrán ser computados como áreas de recreación pública.
- Artículo 16.** Los aportes para recreación pública no podrán transferirse a terceros, debiendo ser aportados para uso público debidamente implementados con jardines, veredas interiores, iluminación, instalaciones para riego y mobiliario urbano; donde 30% del área podrá destinarse para recreación activa.
- Artículo 17.** En el caso que dentro del área por habilitar, el Plan de Desarrollo Urbano haya previsto obras de carácter metropolitano o distrital, tales como vías colectoras, principales, intercambios viales o equipamientos urbanos, los propietarios de los terrenos están obligados a reservar las áreas necesarias para dichos fines. Dichas áreas podrán ser utilizadas

por los propietarios con edificaciones de carácter temporal, hasta que estas sean adquiridas por la entidad ejecutora de las obras.

VIAL

Artículo 18. Cuando una vía colectora de integración metropolitana, principal o un intercambio vial, afecte un área por habilitar de propiedad privada, el propietario podrá formular una solución vial alternativa que sea eficiente o, en su defecto, deberá ejecutar únicamente las obras correspondientes a la parte de vía destinada al servicio de la habilitación de su propiedad, dejando reservadas las áreas para la ejecución de las vías colectoras, principales o de tránsito rápido (calzadas, separador central, alumbrado y otras), las que constituyen obras viales de carácter metropolitano o distrital.

La entidad ejecutora de las obras viales o de equipamiento urbano deberá abonar el justiprecio del valor del terreno reservado, según lo determinado por el Consejo Nacional de Tasaciones, previamente a su ejecución.

Artículo 19. En todos los casos, las áreas de las reservas para obras de carácter metropolitano o distrital, se descontarán de las áreas brutas materia de la habilitación, para los efectos de cómputo de aportes, así como para el pago de tasas y derechos.

Cuadro N° 186: Aportes para Habilitaciones Urbanas con fines de vivienda

DENSIDAD	TIPO	EQUIPAMIENTOS				TOTAL DE APORTES GRATUITOS
		RECREACION PUBLICA	PARQUES ZONALES	EDUCACION	OTROS FINES	
RDB	1	8%	2%	2%	1%	13%
	2	8%	2%	2%	1%	13%
RDM	3	8%	1%	2%	2%	13%
	4	8%	—	2%	3%	13%
RDA	5	8%	—	2%	—	10%
	6	15%	2%	3%	4%	24%

Fuente : Reglamento Nacional de Edificaciones

Elaboración : Equipo Técnico PDU

NORMAS DE ZONIFICACION URBANA

8.2 NORMAS DE ZONIFICACION URBANA

CAPITULO I:

NORMAS GENERALES

Artículo 1. El gran núcleo urbano comprendido por las áreas urbanas de la ciudad de Negritos, está soportando un incremento de actividades de servicios y comercio, que está impactando 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 sobre ella establecer 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 es la distribución normativa de los usos del suelo de la ciudad; constituyendo un instrumento básico para la estructura espacial del crecimiento urbano, determinada por la disposición e integración de los diversos usos del suelo y la vialidad.

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

- a) Orientación del uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, de manera de utilizar convenientemente los recursos físicos y ambientales del territorio urbano.
- b) Definición de zonas de usos del suelo, y de las características, criterios técnicos y compatibilidades de cada uno de ellas.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Regulación de las habilitaciones urbanas y del uso adecuado de las edificaciones y sistemas constructivos.

- f) 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 de la Zonificación de los Usos del Suelo en concordancia con el “**Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Negritos 2012 - 2022**”.

Artículo 5. AMBITO DE APLICACIÓN

Para los propósitos del presente Reglamento el ámbito de aplicación está constituido por la jurisdicción de la Ciudad de Negritos, según el área propuesta que está delimitado por la poligonal de crecimiento Urbano y que se visualiza en el plano de Zonificación.

Artículo 6. ZONAS

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

A. TIPOS DE ZONAS

Zonas Residenciales: Caracterizadas en el Plano por la letra "R" y corresponde a las áreas destinadas al uso de vivienda, admitiendo como actividades urbanas compatibles el comercio vecinal y los servicios, según lo establecido por los Índices de Compatibilidad de Usos, distribuidos en:

- Residencial de Baja Densidad (RDB) : R1-R2
- Residencial de Media Densidad (RDM) : R3-R4
- Residencial de Alta Densidad (RDA) : R5-R6 y R8
- Zona de Vivienda Taller : I1-R

Vivienda-Taller (I1-R): Son áreas urbanas destinadas predominantemente 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.

Zonas Comerciales: Identificado en el plano como letra "C" y corresponde a las áreas 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) : C1-C2
- Comercio Zonal (CZ) : C3-C5
- Comercio Metropolitano (CM) : C7-C9-Cin y CI

- Comercio Especializado (CE)

Zona Industrial: Son aquellas zonas destinadas exclusivamente a establecimientos industriales, siendo su compatibilidad con otros usos muy limitada. En la Ciudad de Negritos, el nivel de servicio industrial identificado y propuesto son los siguientes:

- Gran Industria : I3
- Industria Liviana : I2
- Industria Elemental : I1

Equipamiento: En el Plano, está identificado como:

- Equipamiento Educativo
Se denomina edificación de uso educativo a toda construcción destinada a prestar servicios de capacitación y educación, y sus actividades complementarias.

CENTROS DE EDUCACION BASICA : E1

- Educación Básica Regula EBR
- Educación Básica alternativa EBA
- Educación Básica Especial EBE

CENTROS DE EDUCACION SUPERIOR TECNOLOGICA : E2

- Educación Tecnológico-Productiva ETP
- Superior No Universitaria SNU

CENTROS DE EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA : E3

- Universidades

CENTROS DE EDUCACION SUPERIOR POST GRADO : E4

- 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

HOSPITAL GENERAL	: H3
– Hospital Tipo I	
– Hospital Tipo II	
– Hospital Tipo III	
HOSPITAL ESPECIALIZADO	: H4
– Hospital Especializado Tipo I	
– Hospital Especializado Tipo II	
• EQUIPAMIENTO DE RECREACIÓN	: ZR
– Plazas	
– Parques Metropolitanos, Zonales, de Barrio y Vecinales	
– Complejos y campos deportivos	
– Áreas ribereñas o malecones	
Zonas de Reglamentación Especial	: ZRE
– Zona de Protección Ecológica	: ZPE
– Zona de Tratamiento Especial	: ZTE
– Zona de Recuperación de Suelos	: ZRS
– Zona de Amortiguamiento	: ZAM
Zona Monumental	: ZM
Zona Agrícola	: ZA
Zona Pre – Urbana	: PU
Otros Usos	: OU

B. DELIMITACIÓN DE ZONAS

En el Plano de Zonificación General de la Ciudad de Negritos, 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:** 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.

C. USOS

USOS CONFORMES O PERMITIDOS

Para establecer Usos Conformes en cada zona, se aplicarán las normas de zonificación correspondiente, así como con el **Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas**, precisado en el Plan Urbano.

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.
- Se otorgará un plazo para su reubicación, por el organismo municipal competente.
- Sólo se autorizará reparaciones indispensables de urgencia en la edificación por seguridad e higiene, previa inspección por Defensa Civil.

D. UTILIZACION DE LAS DENSIDADES

- **PARA EL CASO DE HABILITACIÓN URBANA.**

Se aplicará las densidades normativas indicadas en los cuadros correspondientes según Zonas.

- **PARA EL CASO DE EDIFICACIÓN**

La aplicación de las densidades netas normativas, en estos casos, se verificará considerando los siguientes indicadores:

- Hasta 5.0 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.

E. APLICACION 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 de la ciudad de Negritos.

CAPITULO II:**ZONIFICACION RESIDENCIAL**

Artículo 1. 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.

Cuadro Nº 187: Zonificación Residencial
(Cuadro Resumen de Parámetros Urbanísticos Edificatorios)

ZONIFICACION RESIDENCIAL								
ZONIFICACION		USOS	DENSIDAD NETA	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION	COEFICIENTE DE EDIFICACION	AREA LIBRE
RDB	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R-1	UNIFAMILIAR	UNA VIVIENDA	450.00 m2	15.00 ml	2 PISOS	1.20	40%
		MULTIFAMILIAR	500 HAB/HA	450.00 m2	15.00 ml	2 PISOS	1.80	40%
	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R-2	UNIFAMILIAR	UNA VIVIENDA	300.00 m2	10.00 ml	2 PISOS	1.20	40%
		MULTIFAMILIAR	500 HAB/HA	300.00 m2	10.00 ml	2 PISOS	1.80	40%
		MULTIFAMILIAR (*)	600 HAB/HA	300.00 m2	10.00 ml	2 PISOS	2.80	30%
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA R-3	UNIFAMILIAR	1300 HAB/HA	160.00 m2	8.00 ml	3 PISOS	2.10	30%
		MULTIFAMILIAR	1300 HAB/HA	160.00 m2	8.00 ml	3 PISOS	2.80	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	1300 HAB/HA	450.00 m2		3 PISOS	3.50	30%
	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA R-4	UNIFAMILIAR	1300 HAB/HA	90.00 m2	6.00 ml	4 PISOS	2.10	30%
		MULTIFAMILIAR	1300 HAB/HA	120.00 m2	6.00 ml	4 PISOS	2.80	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300 HAB/HA	120.00 m2	6.00 ml	5 PISOS	3.50	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	450.00 m2		5 PISOS	3.50	30%
RDA	RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD R-5	MULTIFAMILIAR	2250 HAB/HA	450.00 m2	15.00 ml	5 PISOS	3.25	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	2250 HAB/HA	450.00 m2	15.00 ml	1.5(a+r)	3.50	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	450.00 m2		5 PISOS	4.00	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL (*)	2250 HAB/HA	450.00 m2		1.5(a+r)	4.50	30%
	RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD R-6	MULTIFAMILIAR	2250 HAB/HA	600.00 m2	15.00 ml	1.5(a+r)	6.00	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	450.00 m2		1.5(a+r)	4.50	30%
	RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD R-8	MULTIFAMILIAR	2250 HAB/HA	800.00 m2	20.00 ml	1.5(a+r)	8.00	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	450.00 m2		1.5(a+r)	4.50	30%
VIVIENDA TALLER I1-R		UNIFAMILIAR	1300 HAB/HA	160.00 m2	8.00 ml	3 PISOS	2.80	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300 HAB/HA	160.00 m2	8.00 ml	4 PISOS	3.50	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	450.00 m2		4 PISOS	3.50	30%

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

1.5(a+r) 1.5 VECES EL ANCHO DE LA VIA MAS LA SUMA DE LOS RETIROS MUNICIPALES ESTABLECIDOS PARA AMBOS LADOS DE LA VIA.

Fuente : Reglamento Nacional de Edificaciones

Elaboración : Equipo Técnico PDU

I. ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (R8, R6 – R5)

a. DEFINICIÓN

Son las zonas residenciales en donde se permite la construcción de edificaciones multifamiliares que posibilitan una alta concentración de población. Dentro de esta clasificación se encuentran comprendidas las Zonas Residenciales de nivel R8, R6 y R5.

b. DENSIDADES NORMATIVAS

En las Zonas Residenciales de Alta Densidad se aplicaran las siguientes densidades normativas:

Cuadro N° 188: Densidades Normativas R8/R6/R5

ZONA RDA	USO	DENSIDAD NETA (Hab/ha.)
R8	Multifamiliar	2250
	Conjunto Residencial	
R6	Multifamiliar	
	Conjunto Residencial	
R5	Multifamiliar	
	Multifamiliar (*)	
	Conjunto Residencial	
	Conjunto Residencial (*)	

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

c. USOS PERMITIDOS

- En las Zonas Residenciales R8, R6 y R5 se permitirá el uso residencial de mayor densidad, a criterio de la Comisión Calificadora de Proyectos, cuando los profesionales responsables sustenten técnicamente su desarrollo y ejecución.
- Cuando las dimensiones de los lotes sean menores a las normativas en 50 % aproximadamente, podrán acogerse a las disposiciones establecidas para la zonificación inmediata inferior.

d. ÁREA Y FRENTE DE LOTES NORMATIVOS

Para fines de Habilitación Urbana se considerarán las siguientes dimensiones para los lotes:

Cuadro N° 189: Áreas y Frentes Normativos R8, R6 y R5

ZONA RDA	USO	AREA DE LOTE (m2)	FRENTE DE LOTE (ml)
R8	Multifamiliar	800	20
	Conjunto Residencial	450	
R6	Multifamiliar	600	15
	Conjunto Residencial	450	
R5	Multifamiliar	450	15
	Multifamiliar (*)		15
	Conjunto Residencial		-
	Conjunto Residencial (*)		-

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

e. SUB DIVISIÓN DE LOTES

En las zonas habilitadas se permitirá la sub-división de lotes solo en el caso que el lote matriz sea de mayores dimensiones que las normativas y que los lotes resultantes de la sub-división, cumplan así mismo con éstas.

f. ÁREA LIBRE

Cuadro N° 190: Porcentaje de Área Libre en Lote R8/R6/R5

ZONA RDA	PORCENTAJE (mínimo dentro del lote)
R8/R6/R5	30%

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

g. RETIROS

En las Zonas R8, R6 y R5 se respetará un retiro frontal mínimo de 6.00 ml. En los sectores consolidados se respetarán los alineamientos de las fachadas existentes o retiros dispuestos por la Municipalidad, para fines de ornato o ensanche de vías.

h. ALTURA DE EDIFICACIÓN**Cuadro Nº 191:** Altura de Edificación R8/R6/R5

ZONA RDA	USO	PISOS
R8	Multifamiliar	1,5(a+r)
	Conjunto Residencial	
R6	Multifamiliar	1,5(a+r)
	Conjunto Residencial	
R5	Multifamiliar	5
	Multifamiliar (*)	1,5(a+r)
	Conjunto Residencial	
	Conjunto Residencial (*)	

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES
1,5(a+r) 1.5 VECES EL ANCHO DE LA VIA MAS LA SUMA DE LOS RETIROS MUNICIPALES ESTABLECIDOS PARA AMBOS LADOS DE LA VIA.

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

La altura mínima permitida será de 2 pisos.

i. COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN**Cuadro Nº 192:** Coeficiente Máximo de Edificación R8/R6/R5

ZONA RDA	USO	COEFICIENTE
R8	Multifamiliar	4.50
	Conjunto Residencial	8.00
R6	Multifamiliar	6.00
	Conjunto Residencial	4.50
R5	Multifamiliar	3.25
	Multifamiliar (*)	3.50
	Conjunto Residencial	4.00
	Conjunto Residencial (*)	4.50

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

j. ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

- Las demandas de estacionamiento vehicular deberán ser resueltas dentro del área del lote. En las Zonas R8, R6 y R5, se considerará el requerimiento de 1 estacionamiento vehicular / cada 2 viviendas.
- Los órganos encargados de la revisión y aprobación de proyectos dictaminarán en el marco del D.S. N° 024-78-VC, sobre los casos en que sea imposible la provisión de estacionamientos dentro del lote.

II. ZONAS RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA: R4 y R3

a. DEFINICIÓN

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

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: **R3 - R4.**
- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR: **R3 - R4.**

b. DENSIDADES NORMATIVAS

Cuadro N° 193: Densidades Normativas R4/R3

ZONA RDM	USO	DENSIDAD NETA (Hab/ha.)
R4	Unifamiliar Multifamiliar	1300
	Multifamiliar	1300
	Multifamiliar (*)	1300
	Conjunto Residencial	2250
R3	Unifamiliar Multifamiliar	1300
	Multifamiliar	1300
	Conjunto Residencial	1300

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

c. USOS PERMITIDOS

• Usos Genéricos:

Se permite la edificación de una vivienda en un lote.

• Usos Residenciales de menor densidad:

- En las zonas habilitadas con zonificación R3 y R4, se permitirá la construcción de densidad menor, siempre y cuando el propietario acuse conocimiento de la zonificación existente.
- Cuando los lotes de estas zonas tengan un área menor al 50% del área normativa, podrán asimilar las normas de zonificación inmediata inferior correspondiente.

• Uso Multifamiliar

- En las Zonas R3 se permitirá la construcción de edificios multifamiliares con máximo 3 pisos.
- En las Zonas R3 se permitirá la construcción de Conjuntos Residenciales según las normas.

- **Uso Comercial**

Se permitirá el uso comercial en aquellos lotes habilitados como comerciales y no señalados específicamente en el plano de Zonificación General, debiendo ajustarse a las normas de zonificación comercial correspondiente.

- **Vivienda Taller: en zonas R3 y R4**

Será admisible para artesanía en lotes no especificados en el plano de zonificación, previa opinión del área competente en seguridad y mitigación de riesgos.

- **Otros Usos:** Además de los señalados, se permitirán todos aquellos establecidos en el Índice de Usos del Suelo para la Ubicación de Actividades Urbanas para Negritos.

d. DIMENSIONES DEL LOTE

- **Subdivisión de lotes con áreas diferentes a las normativas:** En áreas consolidadas, podrá autorizarse la subdivisión en lotes con áreas y frentes menores a los normativos teniendo en consideración los patrones predominantes.
- **Lotes Normativos:** Para los efectos de habilitación urbana y subdivisión de lotes, deberá considerarse como mínimo lo siguiente:

Cuadro Nº 194: Dimensiones Normativas de Lotes R4/R3

ZONA RDM	USO	AREA DE LOTE (m2)	FRENTE DE LOTE (ml)
R4	Unifamiliar Multifamiliar	90	6
	Multifamiliar	120	6
	Multifamiliar (*)	120	6
	Conjunto Residencial	450	SEGÚN EL DISEÑO
R3	Unifamiliar Multifamiliar	160	8
	Multifamiliar	160	8
	Conjunto Residencial	450	8

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

e. ÁREA LIBRE

Cuadro N° 195: Porcentaje de Área Libre en Lote R4/R3

ZONA RDM	PORCENTAJE (mínimo dentro del lote)
R4/R3	30%

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

f. COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Cuadro N° 196: Coeficiente Máximo de Edificación R4/R3

ZONA RDM	USO	COEFICIENTE
R4	Unifamiliar Multifamiliar	2.10
	Multifamiliar	2.80
	Multifamiliar (*)	3.50
	Conjunto Residencial	3.50
R3	Unifamiliar Multifamiliar	2.10
	Multifamiliar	2.80
	Conjunto Residencial	3.50

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

g. RETIROS

En las nuevas habilitaciones el retiro será de 3.00m. 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.

h. ALTURA DE EDIFICACIÓN

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

Cuadro N° 197: Altura Máxima De Edificación R4/R3

ZONA RDM	USO	N°
R4	Unifamiliar Multifamiliar	4
	Multifamiliar	4
	Multifamiliar (*)	5
	Conjunto Residencial	5
R3	Unifamiliar Multifamiliar	3
	Multifamiliar	3
	Conjunto Residencial	3

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

- En caso de edificaciones ubicadas en esquina con frente a vías de diferentes norma de altura máxima de edificación, se podrá adoptar la mayor altura sobre la vía de menor norma de altura de edificación en una longitud igual a la sección vial de esta última, medida a partir de la esquina del lote.

i. ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

- En las nuevas habilitaciones de zonas R3 se exige 01 estacionamiento en los proyectos de vivienda unifamiliar o bifamiliar, se determinará según condicionantes de diseño. En áreas consolidadas R4 no será exigible
- En los casos indicados el estacionamiento 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.
- Los proyectos de edificación y/o habilitaciones que involucren edificios multifamiliares deberán prever mínimo 2 plazas de estacionamiento.

Cuadro N° 198: Estacionamiento Vehicular R4/R3

ZONA RDM	USO	ESTACIONAMIENTO
R4	Unifamiliar Multifamiliar	1 Cada Vivienda
	Multifamiliar	1 Cada 2 Viviendas
	Multifamiliar (*)	1 Cada 2 Viviendas
	Conjunto Residencial	1 Cada 2 Viviendas
R3	Unifamiliar Multifamiliar	1 Cada Vivienda
	Multifamiliar	1 Cada 2 Viviendas
	Conjunto Residencial	1 Cada 2 Viviendas

(*) CON FRENTA A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTA A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

j. CONSTRUCCIONES POR ETAPAS

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

III. ZONAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD R2 y R1

a. DEFINICIÓN

Son las zonas caracterizadas por el uso residencial. Las zonas comprendidas dentro de esta clasificación son las siguientes:

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR R2 Y R1 EXCLUSIVO para vivienda.

b. DENSIDADES NORMATIVAS**Cuadro Nº 199:** Densidades Normativas R2/R1

ZONA RDB	USO	DENSIDAD NETA (Hab./Ha.)
R2	Unifamiliar	UNA VIVIENDA
	Multifamiliar	500
	Multifamiliar (*)	600
R1	Unifamiliar	UNA VIVIENDA
	Multifamiliar	500

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

c. USOS PERMITIDOS

- **Usos Genéricos:** Se permitirá la edificación de una vivienda en un lote (unifamiliar).
- **Uso Multifamiliar:** Los edificios multifamiliares con máximo tres pisos, serán permitidas en esta zona.
- **Uso Comercial:** Se permitirá sobre lotes habilitados como Comercial y sobre los lotes señalados específicamente en el plano de Zonificación General, debiendo ajustarse a las normas de zonificación comercial correspondiente.
- **Otros Usos:** también se permitirán otros usos establecidos en el Índice de Compatibilidad de Usos del Suelo para la ciudad anexo al presente Reglamento.

d. DIMENSIONES DEL LOTE

- **Lotes Normativos:** Para los efectos de habilitación urbana y, deberán considerarse:

Cuadro Nº 200: Dimensiones Normativas R2/R1

ZONA RDB	USO	AREA DE LOTE (m2)	FRENTE DE LOTE (m)
R2	Unifamiliar	300	10

R1	Multifamiliar	300	10
	Multifamiliar (*)	300	10
	Unifamiliar	450	15
	Multifamiliar	450	15

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

No se admitirá la subdivisión de lotes.

- **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.

e. ÁREA LIBRE

Cuadro N° 201: Porcentaje de Área Libre Mínima R2/R1

ZONA RDB	USO	PORCENTAJE (mínimo dentro del lote)
R2	Unifamiliar	40
	Multifamiliar	40
	Multifamiliar (*)	30
R1	Unifamiliar	40
	Multifamiliar	

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

f. COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Cuadro N° 202: Coeficiente de Edificación R2/R1

ZONA RDB	USO	COEFICIENTE MAXIMO
R2	Unifamiliar	1.20
	Multifamiliar	1.80
	Multifamiliar (*)	2.80
R1	Unifamiliar	1.20
	Multifamiliar	1.80

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

g. 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. Al respecto la oficina municipal que otorgue la licencia de Construcción correspondiente, deberá definir una medida estándar para todos los propietarios de lotes, con respecto al retiro.
- 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.

h. ALTURA DE EDIFICACIÓN

- En caso de edificaciones ubicadas en esquina con frente a vías de diferentes norma de altura máxima de edificación, se podrá adoptar la mayor altura sobre la vía de menor norma de altura de edificación en una longitud igual a la sección vial de esta última, medida a partir de la esquina del lote.
- La altura máxima de edificación medida sobre el frente de vereda de la línea municipal (cota más baja de la vereda), será la que se expresa en el cuadro siguiente:

Cuadro Nº 203: Altura De Edificación R2/R1

ZONA RDB	USO	ALTURA MAXIMA (PISOS)
R2	Unifamiliar	2
	Multifamiliar	
	Multifamiliar (*)	
R1	Unifamiliar	2
	Multifamiliar	

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

*Más pisos solo con informe geotécnico y/o de la Oficina Municipal de Defensa Civil

i. ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

- Para viviendas unifamiliares, el estacionamiento no será exigible considerando la localización en zonas de ladera de cerro. **En áreas de topografía llana será referida a las condicionantes de diseño.**

j. CONSTRUCCIONES POR ETAPAS

- La construcción de las Viviendas podrá efectuarse por etapas, con proyecto integral aprobado por el área municipal correspondiente.
- La construcción de las Viviendas Multifamiliares por etapas, se dará previa aprobación del anteproyecto arquitectónico total.

IV. ZONA DE VIVIENDA TALLER I1-R**a. DEFINICIÓN**

Es la zona destinada a vivienda que permite el uso de Industria Elemental y Complementaria. Compatible con los usos residenciales R3 y R4.

b. DENSIDADES NORMATIVAS**Cuadro Nº 204:** Densidad Normativa I1-R

ZONA	USO	DENSIDAD NETA (HAB./HA)
I1-R	Uni/multifamiliar	1300
	Multifamiliar(*)	1300
	Conjunto residencial	2250

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

c. USOS PERMITIDOS

- **Uso Genérico:** Permite el uso de vivienda unifamiliar o multifamiliar con Industria Elemental y Complementaria **I1**. Estos usos podrán darse mixtos o individualmente.
- **Uso Comercial**
 - Será permitido este Uso, de acuerdo al Índice señalado.
 - Se permitirá el uso de oficinas hasta en 50% del área construida total.
- **Otros Usos:** todos aquellos permitidos por el índice de Usos.

d. DIMENSIONES DEL LOTE

- **Lotes Normativos**

Cuadro Nº 205: Lotes Normativos I1-R

ZONA	USO	AREA DE LOTE (m2)	FRENTE DE LOTE m
I1-R	Uni/multifamiliar	160	8

	Multifamiliar(*)	160	8
	Conjunto residencial	450	-

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU.

- **Subdivisión de lotes con áreas diferentes a las normativas:**
En áreas consolidadas, podrá autorizarse la subdivisión en lotes con áreas y frentes menores a los normativos teniendo en consideración los patrones predominantes y previo informe del área de seguridad y defensa civil.

e. ÁREA LIBRE

Cuadro N° 206: Porcentaje de Área Libre Mínima I1-R

ZONA	USO	% AREA LIBRE DENTRO DEL LOTE
I1-R	Uni/multifamiliar	30
	Multifamiliar(*)	
	Conjunto residencial	

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

f. COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Cuadro N° 207: Coeficiente Máximo De Edificación I1-R

ZONA	USO	COEFICIENTE
I1-R	Uni/multifamiliar	2.80
	Multifamiliar(*)	3.50
	Conjunto residencial	3.50

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

g. RETIROS

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.

Salvo los retiros en esquina en Zonas I1-R no se exigirán retiros.

h. ALTURA DE EDIFICACIÓN

Medida sobre el frente de vereda del lote (cota más baja de la vereda)

Cuadro N° 208: Altura Máxima De Edificación I1-R

ZONA	USO	ALTURA PISOS
I1-R	Uni/multifamiliar	3
	Multifamiliar(*)	4
	Conjunto residencial	4

(*) CON FRENTE A VIAS MAYORES DE 18 ML. DE SECCION Y/O FRENTE A PARQUES

Fuente y elaboración: Equipo técnico PDU

i. ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

- El estacionamiento será resuelto dentro del área del lote. En las zonas I1-R, los proyectos unifamiliares considerarán una plaza de estacionamiento.
- La exigencia en lo que respecta a multifamiliares, es de una plaza por cada cuatro unidades de vivienda.
- Los procesos de habilitación urbana que consideran lotes con frente a las calles peatonales deberán proveer de áreas comunes de estacionamiento que serán definidas por la autoridad competente de la municipalidad conforme a la evolución del parque automotor en la ciudad.

j. CONSTRUCCIONES POR ETAPAS

La construcción de las Viviendas podrá efectuarse por etapas, con proyecto integral aprobado, mientras que las Viviendas Multifamiliares se podrán construir por etapas, previa aprobación del anteproyecto arquitectónico total.

CAPITULO III:**ZONIFICACION COMERCIAL**

Artículo 1. 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.

Cuadro Nº 209: Zonificación Comercial
(Cuadro Resumen de Parámetros Urbanísticos Edificatorios)

ZONIFICACION		NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO m2	ALTURA DE EDIFICACION	COEFICIENTE	RESIDENCIAL COMPATIBLE
COMERCIO ESPECIALIZADO CE	ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO CE	METROPOLITANO REGIONAL Y NACIONAL	450.00	1.5(a+r)	4.0	R5
COMERCIO METROPOLITANO CM	ZONA DE COMERCIO INTENSIVO CI	METROPOLITANO Y REGIONAL	300.00	1.5(a+r)	4.0	
	ZONA DE COMERCIO INDUSTRIAL Cin	METROPOLITANO Y REGIONAL	300.00	1.5(a+r)	2.0	
	C9	METROPOLITANO Y REGIONAL	EXISTENTE	1.5(a+r)	7.0	R8
	C7	HASTA 1'000,000 HAB.	EXISTENTE	1.5(a+r)	6.0	R8
COMERCIO ZONAL CZ	C5	HASTA 300,000 HAB.	EXISTENTE	1.5(a+r)	5.5	R6
	C3	HASTA 30,000 HAB.	RESULTADO DEL DISEÑO	1.5(a+r)	4.0	R5
COMERCIO VECINAL CV	ZONA DE COMERCIO VECINAL C2	HASTA 7,500 HAB.	RESULTADO DEL DISEÑO	1.5(a+r)	3.0	R4

	ZONA DE COMERCIO LOCAL C1	HASTA 2,000 HAB.	RESULTADO DEL DISEÑO	SEGÚN HABILITACION URBANA
--	--	------------------	-------------------------	---------------------------

Fuente : Reglamento Nacional de Edificaciones

Elaboración : Equipo Técnico PDU

I. COMERCIO ESPECIALIZADO (CE)

a. DEFINICIÓN

Son los centros comerciales de bienes y servicios relacionados a una actividad específica, por ejemplo los servicios y el comercio relacionado con la reparación de vehículos, y otros usos como el residencial de densidad media.

b. USOS PERMITIDOS

- **Usos Comerciales**

Los señalados en el Anexo 1: Compatibilidad de Usos del Suelo y el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del Reglamento Nacional de Construcciones.

- **Usos Residenciales**

Las Zonas de Comercio especializado permiten el uso residencial de densidad media R5 (Título I, Capítulo II del presente Reglamento).

- **Otros Usos**

Los señalados en el Anexo I : Compatibilidad de Usos del Suelo y el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del Reglamento Nacional de Construcciones.

c. ÁREA Y FRENTE DE LOTE

Área de Lote : Mínimo 450 m².
Frente de Lote : Mínimo 15 ml.

d. SUB-DIVISIÓN DE LOTES

Se permitirá la sub-división, sólo en los casos en que el lote a sub-dividirse tenga un área igual o mayor de 900 m² y un frente mínimo de 30.0 ml., de tal forma que los lotes resultantes, cumplan con los requerimientos del inciso anterior.

e. ÁREA LIBRE MÍNIMA

- **Uso Exclusivamente Comercial**

No es exigible dejar área libre en los pisos destinados al uso comercial, siempre y cuando se solucionen adecuadamente la ventilación y la iluminación (Reglamento Nacional de Construcciones).

- **Uso de Vivienda**

En los pisos dedicados a uso residencial, será obligatorio dejar el porcentaje de área libre correspondiente a la Zona Residencial de Densidad media R5 del presente Reglamento.

f. ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura de edificación máxima será de cuatro (04) pisos, en cuyo caso se exigirá el estudio de suelos correspondiente.

g. ESTACIONAMIENTO

- Se exigirá un estacionamiento por cada 75 m². de área de venta u oficina. Alternativamente, se exigirá estacionamiento colectivo.
- En zonas comerciales existentes, el estacionamiento estará supeditado a lo que establezca la Municipalidad respectiva.

h. RETIROS

Las edificaciones que se construyan en esta zona, respetarán los alineamientos de las fachadas existentes o retiros dispuestos por la Municipalidad, en concordancia con las secciones de vías establecidas en el Sistema Vial.

II. ZONA DE COMERCIO METROPOLITANO (CM)**a. DEFINICIÓN**

Se localiza en el centro de la ciudad de Negritos, donde se desarrollan las actividades comerciales más importantes de la ciudad y se ubican los locales institucionales de la mayor parte de las entidades públicas y privadas.

Asimismo, allí se concentra el patrimonio histórico, monumental y artístico de mayor valor que existe en la ciudad, y de manera complementaria a las actividades comerciales, se desarrollan los servicios vinculados a la actividad turística.

b. USOS PERMITIDOS

- **Usos Comerciales**

Los señalados en el Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo y el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del Reglamento Nacional de Construcciones.

- **Usos Residenciales**

La zona de Comercio Central permite el uso residencial de densidad alta R5 y R6 (Título I, Capítulo II del presente Reglamento).

- **Otros Usos**

Los señalados en el Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo y el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del Reglamento Nacional de Construcciones.

c. ÁREA Y FRENTE DE LOTE

Área de Lote : Mínimo 600 m².

Frente de Lote : Mínimo 20 ml.

d. SUB-DIVISIÓN DE LOTES

Se permitirá la sub-división, sólo en los casos en que el lote a sub-dividirse tenga un área igual o mayor de 1,200 m² y un frente mínimo de 40.0 ml., de tal forma que los lotes resultantes, cumplan con los requerimientos del inciso anterior.

e. ÁREA LIBRE MÍNIMA

- **Uso Exclusivamente Comercial**

No es exigible dejar área libre en los pisos destinados al uso comercial, siempre y cuando se solucionen adecuadamente la ventilación y la iluminación (Reglamento Nacional de Edificaciones).

- **Uso de Vivienda**

En los pisos dedicados a uso residencial, será obligatorio dejar el porcentaje de área libre respectiva señalado en la Zonificación Residencial de densidad alta R6 - R5 correspondiente del presente Reglamento.

f. ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura de edificación máxima será de ocho (07) pisos, en cuyo caso se exigirá el estudio de suelos correspondiente.

g. ESTACIONAMIENTO

- En las Zonas de Comercio Central, se exigirá un estacionamiento por cada 75 m². de área de venta u oficina. Así mismo, se exigirá estacionamiento colectivo.
- En zonas comerciales existentes, el estacionamiento estará supeditado a lo que establezca la Municipalidad de la jurisdicción.

h. RETIROS

Las edificaciones que se construyan en las áreas consolidadas, respetarán los alineamientos de las fachadas existentes y los retiros podrán ser reajustados de acuerdo a las posibilidades y a criterio de la Comisión no se exigirá en las zonas comerciales especialmente habilitadas con este fin.

III. ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ)

a. 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.

Caracterizados por establecimientos de comercio de bienes de consumo tienda de artículos diversos, oficinas, etc. que conforman centros comerciales y servicios de mediana magnitud.

b. NIVEL DE SERVICIO

A nivel de sector, sirve a una población comprendida entre 10,000 y 30,000 habitantes, normativamente.

c. USOS PERMITIDOS

- **Usos Comerciales**
Los señalados en el "Índice de Usos Para la Ubicación de Actividades Urbanas" de la ciudad de Negritos.
- **Otros Usos**
Los señalados en el Índice de Usos de Suelo para la Ubicación de Actividades Urbanas de la ciudad de Negritos.

d. ÁREA DE LOTE

- En las nuevas habilitaciones se considerará el área propuesta en el presente reglamento para la zonificación residencial de uso multifamiliar en que se inserta el uso edificio de uso comercial o, el área resultante del planeamiento de las zonas comerciales si se trata de una propuesta integral.
- No se permitirá la subdivisión de lotes, salvo los casos en que se efectúe planeamiento integral.

e. ÁREA LIBRE MÍNIMA

- **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.

f. ALTURA DE EDIFICACIÓN

- **En áreas consolidadas,** la altura máxima de edificación medida sobre el frente de la línea municipal (cota más baja de la vereda), será la indicada para el uso residencial del área física inmediata al centro comercial.
- **De tratarse de una propuesta en una zona por habilitar,** la altura de edificación máxima será de **una y media vez el ancho de la vía, más los retiros frontales normativos según corresponda.**
- En caso de edificaciones ubicadas en esquina con frente a vías de diferentes norma de altura máxima de edificación, se podrá adoptar la mayor altura sobre la vía de menor norma de altura de edificación en una longitud igual a treinta metros lineales medida a partir de la esquina del lote.

g. ESTACIONAMIENTO Y VÍAS

- Se exigirá lo dispuesto por la Norma A.070 Artículo 24 y 25 del Reglamento nacional de Edificaciones.

h. RETIROS

- Las nuevas habilitaciones o centros comerciales deben contemplar el diseño de bahías para estacionamiento vehicular según requerimientos normativos. En este considerando no se exigirá retiro.

- En las áreas consolidadas, se aplicará el retiro predominante sobre los frentes de la c

IV. ZONA DE COMERCIO VECINAL (CV)

a. 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.

b. NIVEL DE SERVICIO

A nivel de barrio sirve a una población de 2,500 a 7,500 habitantes normativamente.

c. USOS PERMITIDOS

- **Usos Comerciales**

Los señalados en el "Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para la ciudad de Negritos" que se anexa al presente Reglamento.

- **Usos Residenciales:** Permite el uso R3 o R4.

- **Otros Usos**

Los señalados en el Índice de Usos Para la ubicación de Actividades Urbanas en la Ciudad de Negritos que se incorpora en el plano de Zonificación.

d. ÁREA DE 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.

e. ÁREA LIBRE MÍNIMA

- **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 (ver Reglamento Nacional de Edificaciones).

- **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 inserte el edificio comercial.

f. ALTURA DE EDIFICACIÓN

- La altura máxima de edificación medida sobre el frente de la línea municipal (cota más baja de la vereda), será la indicada para la el uso residencial del área física inmediata al centro comercial.
- En caso de edificaciones ubicadas en esquina con frente a vías de diferentes norma de altura máxima de edificación, se podrá adoptar la mayor altura sobre la vía de menor norma de altura de edificación en una longitud igual a treinta metros lineales medida a partir de la esquina del lote.

g. ESTACIONAMIENTO Y VÍAS

- El estacionamiento será resuelto dentro del área del lote, tomando referencialmente lo estipulado en el Artículo 24º de la Norma A.070, del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Cuando se trate de zonas comerciales C2 resultantes del proceso de habilitación, que cuenten con el estacionamiento público, no se exigirá estacionamiento dentro del lote.

h. RETIROS

En las nuevas habilitaciones, el retiro será de 6.00m, mientras que en áreas consolidadas, se aplicará el retiro predominante sobre los frentes de la cuadra, donde se ubique el proyecto.

CAPÍTULO IV:**ZONIFICACION INDUSTRIAL**

Artículo 1. 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.

Cuadro Nº 210: Zonificación Industrial
(Cuadro Resumen de Parámetros Urbanísticos Edificatorios)

ZONIFICACION	ACTIVIDAD	LOTE MINIMO m2	FRENTE MINIMO ml	ALTURA EDIFICA- CION	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE	USO PERMITIDO
ZONA DE GRAN INDUSTRIA <i>I-3</i>	MOLESTA Y CIERTO GRADO DE PELIGROSIDAD	2,500.00	30.00	SEGÚN PROYECTO			I2 (hasta 20%) I1 (hasta 10%)
ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA <i>I-2</i>	NO MOLESTA NO PELIGROSA	1,000.00	20.00	SEGÚN PROYECTO			I1 (hasta 20%)
ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA <i>I-1</i>	NO MOLESTA NO PELIGROSA	300.00	10.00	SEGÚN PROYECTO			

Fuente : Reglamento Nacional de Edificaciones

Elaboración : Equipo Técnico PDU

I. ZONA DE GRAN INDUSTRIA I3**a. DEFINICIÓN**

Es la zona destinada a establecimientos industriales que se caracterizan por conformar concentraciones industriales con utilización de gran volumen de materia prima, alcanzan una producción de gran

escala, son molestas y con cierto grado de peligrosidad. Se identifica así a la zona industrial de San Antonio.

b. ÁREA Y FRENTE DE LOTE

Para fines de habilitación y sub-división hasta 80% del área neta se destinará para lotes de 2,500 m² y frente de 30 m.l., un mínimo del 10% del área neta se destinara para lotes de 1,000 m² con frente de 20 m.l. y un mínimo del 10% del área neta se destinara para lotes de 300 m² con frente de 12 m.l.

c. RETIROS

Se considera un retiro frontal mínimo de 10.0 ml. en lotes de 2,500 m² y de 6 ml. mínimo en lotes de 1,000 m² a 300 m², que son necesarios para facilitar el ingreso y salida de vehículos.

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 peligro de incendio o explosiones.

d. ÁREA LIBRE

Se exigirá como área libre un mínimo del 30% del área del lote.

e. ESTACIONAMIENTO

Se exige un espacio de estacionamiento cada 60 m² de oficinas y sala de ventas. Todo establecimiento 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.

f. USOS PERMITIDOS

Los señalados en el cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo a la ciudad de Negritos y el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del R.N.C.

II. ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA I2

a. DEFINICIÓN

- Habilitaciones urbanas que albergan establecimientos industriales no molestos ni peligrosas aisladas de las zonas residenciales

- Zona destinada a establecimientos industriales 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.
- Ventas al por mayor.

b. USOS PERMITIDOS

- Industria elemental y complementaria (hasta 20% de lotes I1)
- Comercio industrial
- Comercio en general.
- Servicios públicos complementarios y todas aquellas establecidas en el índice para la ubicación de las actividades urbanas y el cuadro de niveles operacionales para fines industriales, del reglamento nacional de edificaciones.

c. ÁREA DE LOTE

Para fines de habilitación y subdivisión, el área de lote mínimo predominante deberá tener 1,000 m² con un frente recomendable de 20 ml.

d. COEFICIENTE EN EDIFICACIÓN Y ÁREA LIBRE

Será el resultante del proyecto respectivo adecuado a los requisitos y necesidades de la industria correspondiente y disposiciones pertinentes.

e. RETIROS

- Retiro Frontal: El retiro frontal exigible será el 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.

f. ALTURA DE EDIFICACIÓN:

La altura de edificación será la resultante del proyecto y/o aplicación de reglamentos y disposiciones especiales

g. ESTACIONAMIENTO

- Se recomienda la relación de un espacio para estacionamiento por cada seis (10) personas ocupadas en el turno principal.
- Todo establecimiento del tipo industrial I2, 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.

III. ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA 11

a. DEFINICIÓN

- Zona destinada a establecimientos industriales.
- Proyectos de habilitación urbana o proyectos individuales correspondientes a la actividad industrial, no molesta ni peligrosa, destinada para establecimientos industriales correspondientes a actividades de industria menor y/o artesanal, agro industria, posee contacto con el área central.

b. USOS PERMITIDOS

Comercio en general, Servicios públicos complementarios y todas aquellas establecidas en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas y el Cuadro de Niveles Operacionales para Fines Industriales.

c. ÁREA DE LOTE

Para fines de habilitación y subdivisión, el lote mínimo predominante es de 300 m², con un frente recomendable de 10ml.

d. COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN Y ÁREA LIBRE

- El coeficiente máximo de edificación es de 1.5.
- El área libre es la resultante del proyecto adecuado a los requisitos y necesidades de la industria y disposiciones pertinentes.

e. RETIROS

- No exigible
- **Retiros Lateral y Posterior:** Resultantes del proyecto respectivo; adecuado a los requisitos y necesidades de la industria correspondiente y disposiciones pertinentes.

f. ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura de edificación será la resultante del proyecto y/o aplicación de reglamentos y disposiciones especiales.

g. ESTACIONAMIENTO

Se recomienda la relación de un espacio para estacionamiento por cada seis (10) personas ocupadas en el turno principal.

h. 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 a 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.

CAPÍTULO V.

EQUIPAMIENTOS

Áreas destinadas para cubrir las necesidades de equipamiento de Educación, Salud y Recreacional, con coberturas a nivel Regional, Provincial y Distrital. El equipamiento a nivel de barrio, es cubierto por los aportes de las habilitaciones urbanas los cuales son calificados como intangibles y solo podrán ser destinados a los usos previstos en el reglamento Nacional de Edificaciones.

Los niveles de equipamiento considerado son:

5.1. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

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

5.1.1. DENOMINACIÓN DE LAS AREAS

- El plano de Zonificación, 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 EDUCACION BASICA : E1

- Educación Básica Regular EBR
- Educación Básica alternativa EBA
- Educación Básica Especial EBE

CENTROS DE EDUCACION SUPERIOR TECNOLOGICA : E2

- Educación Tecnológico-Productiva ETP
- Superior No Universitaria SNU

CENTROS DE EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA : E3
– Universidades

CENTROS DE EDUCACION SUPERIOR POST GRADO : E4

5.1.2. 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 al contexto urbano circundante y que no perturbe los perfiles urbanos existentes.
- Los retiros serán establecidos de acuerdo al 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.

5.1.3. 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 Nº 211: 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, Jardín,	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	800.00	500.00	20.00
		Cuna Jardín,	3 a 6 años		3 m2 por niño			
	Atención NO escolarizada	Programas infantiles comunitarios Programas de educación integral Programas de educación inicial	Menores de 6 años	Ludotecas infantiles, con ambientes cubiertos o no y con juegos activos y pasivos. Programa Integral de atención temprana con base en la familia (PIETBAF), Programa integral de educación temprana (PIET), salas de estimulación temprana (SET). Programas no escolarizados de educación inicial (PRONOEI) para zonas peri-urbanas y rurales.	2 a 4 m2 por niño (menor a 60 m2)	1,000.00	1,500.00	20.00
			Menores de 3 años		62 m2			
		De 3 a 6 años		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.	40.00
	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	60.00
	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 Ciclo medio Ciclo superior	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	60.00
ii.	SUPERIOR NO UNIVERSITARIA	Pedagógica Tecnológica Artística	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	60.00
3. EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA			1.2 m2 (aula común – 3 m2 (taller)/alum	de 10,000.00 a mas	90 min. De transporte	100.00
4. EDUCACIÓN SUPERIOR POST GRADO			1.2 m2 (aula común – 3 m2 (taller)/alum	de 5,000.00 a mas	90 min. De transporte	100.00

Fuente : Reglamento Nacional de Edificaciones - Sistema Nacional de Estándares de Urbanismo – DS 004-2011-VIVIENDA
Elaboración : Equipo Técnico PDU

5.2. EQUIPAMIENTO DE SALUD

Se atenderá lo dispuesto en la Norma A.050 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

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. (ver cuadro adjunto)

Cuadro N° 212: Normatividad para Equipamientos de Salud.

CATEGORÍA	Población	Radio de influencia	Área terreno min m2
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
HOSPITAL GENERAL			
i. HOSPITAL TIPO I	50,000.00	60 min	4,000.00
ii. HOSPITAL TIPO II	100,000.00	60 min	6,000.00
iii. HOSPITAL TIPO III	250,000.00	120 min	15,000.00
HOSPITAL ESPECIALIZADO			
i. HOSPITAL ESPECIALIZADO TIPO I	100,000.00	90 min	8,000.00
ii. HOSPITAL ESPECIALIZADO TIPO II	500,000.00	Regional	20,000.00

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

Elaboración : Equipo Técnico PDU

5.2.1. DENOMINACIÓN DE LAS AREAS

El Plano de Zonificación, señala con **H** los centros asistenciales en actual funcionamiento y las áreas destinadas a establecimientos propuestos a satisfacer la demanda de equipamiento de salud, al año 2 022:

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

HOSPITAL GENERAL : H3

- Hospital Tipo I
- Hospital Tipo II
- Hospital Tipo III

HOSPITAL ESPECIALIZADO : H4

- Hospital Especializado Tipo I
- Hospital Especializado Tipo II

5.2.2. DISPOSICIONES GENERALES

- Las edificaciones destinadas a equipamiento de salud estarán sujetas 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 al contexto urbano circundante y que no perturbe los perfiles urbanos existentes.
- Los retiros serán establecidos de acuerdo al 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.

5.2.3. 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.

5.3. ZONAS DE RECREACION Y DEPORTES

ZR

5.3.1. DEFINICIÓN

Zonas dedicadas a actividades de recreación, pasiva y/o activa y servicios complementarios para uso público irrestricto. 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 Nº 213: Normatividad para Equipamientos de Recreación y Deportes.

RECREACIÓN	CATEGORÍA	Área m2
RECREACIÓN PASIVA RP	PARQUES LOCALES Y VECINALES	500.00
	PARQUES ZONALES	20,000.00
	PARQUES METROPOLITANOS	2,500.00
RECREACIÓN ACTIVA RA	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 PDU

5.3.2. NORMAS GENÉRICAS

- No se permitirá bajo 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.

5.3.3. DE LOS USOS NO CONFORMES

Las áreas actualmente ocupadas con usos de viviendas y calificadas en el Cuadro de Compatibilidad de Usos 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 Provincia de Talara, 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.

5.3.4. ZONAS DE RECREACION PASIVA (RP)

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 losa multiusos. Se considera dentro de estos usos a los parques, plazas y áreas verdes de la ciudad. Asimismo la infraestructura para centros de diversión y salas de espectáculos, sin precisarse específicamente como tales en el Plano de Zonificación.

5.3.5. ZONA DE RECREACION ACTIVA (RA)

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

5.3.6. ZONA DE RECREACIÓN TURISTICA

NORMAS GENÉRICAS

- a) En estas áreas sólo podrán ejecutarse obras para fines recreativos, eco- turístico y actividades complementarias, ajustándose a las normas especiales en zonas ribereñas y aquellas del Reglamento Nacional de Edificaciones y del IPD según corresponda.
- b) Todo proyecto que se realice aprovechando las ventajas paisajísticas y naturales (cursos de agua, riberas de playas, etc.) deberá garantizar el uso público e irrestricto de tales ventajas.

CAPITULO VI:

OTROS USOS**OU****6.1. DEFINICIÓN**

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 N° 214: Normatividad para Equipamientos Complementarios.

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 PDU

6.2. DENOMINACIÓN DE LAS AREAS

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.

6.3. ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

El presente Reglamento asume referencialmente la normatividad adjunta, Cuadro N° 215, que regula el número de estacionamientos obligatorios requeridos en todo inmueble, de acuerdo a su condición de Usos Especiales conforme lo estipula el Reglamento Nacional de Edificaciones; **encargando al área municipal de Control Urbano su adecuación conforme a los requerimientos del ordenamiento urbano en concordancia con el parque automotor en la ciudad.**

6.4. NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS

Cuadro N° 215: Estacionamiento Vehicular
(Exigible en locales de Usos Especiales)

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 y elaboración: Equipo técnico PDU

CAPITULO VII:

ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (ZRE)

7.1. ZONAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL (ZTE)

7.1.1. CARACTERIZACIÓN

Comprende las zonas urbanas formal o informalmente habilitadas, caracterizadas por su situación crítica referida a localización con alto nivel de 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 remodelación, rehabilitación, reconstrucción, erradicación, restauración. En el marco de lo dispuesto por el 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, dichas áreas deberán ser declaradas **MICRO ZONAS DE TRATAMIENTO** y ser materia de Planes Específicos en el marco de lo dispuesto por el D.S. 027-VIVIENDA Artículos 16, 17 y 42.

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.

7.1.2. 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.”

7.1.3. DENSIDAD NORMATIVA

Los lotes señalados por el Programa de Renovación Urbana tendrán como densidad la resultante de la intervención específica; en caso 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.

7.1.4. USOS PERMITIDOS

A. Uso Genérico: Permite el uso de vivienda unifamiliar con Comercio, Industria Elemental y Complementaria I1 que sea compatible, de acuerdo al Índice de Usos anexo al presente Reglamento. Estos usos podrán darse mixtos o individualmente.

B. Uso Comercial: Se permitirá el uso de comercio en concordancia con el Índice de Usos del Suelo para la Ubicación de Actividades Urbanas.

C. Otros Usos: Además de los señalados se permitirá todos aquellos establecidos en el "Índice de Usos del Suelo para la Ubicación de Actividades Urbanas.

D. Dimensiones del lote

Lotes Normativos: En las zonas habilitadas se considera en 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.

E. Para los efectos subdivisión de lotes deberá considerarse las dimensiones normativas siguientes:

- **Área libre en lotes normativos:** Los lotes señalados por el programa de renovación urbana tendrán como área libre la requerida por la intervención específica.
- **Coeficiente de Edificación:** El coeficiente máximo de edificación es 2.0
- **Retiros y altura de Edificación:** Asumirán los retiros predominantes en los frentes exteriores de las manzanas involucradas, en esta zona.

F. La altura máxima de edificación es de 01 piso más azotea.

- **ESTACIONAMIENTO VEHICULAR**

Se considera subsidiario de la atención al problema de funcionalidad y habitabilidad de las viviendas.

- **AREA LIBRE**

En los lotes señalados del programa de renovación urbana tendrán como área libre 30% del área del terreno.

G. CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS

Podrá edificarse por etapas con proyecto integral aprobado. En el caso edificación multifamiliar las edificaciones podrán construirse por etapas, previa aprobación del anteproyecto arquitectónico total.

7.2. ZONAS DE PROTECCION ECOLOGICA

ZPE

7.2.1. DEFINICION

Son las zonas que se encuentran en laderas de cereros circundantes o a las márgenes del río Lacramarca u otros cursos de agua menores, en cuyo entorno que requieren intervenciones para la seguridad de los residentes o usuarios, así como conservación y protección del lugar conforme a la zona propiamente dicha y se podrán habilitar áreas para los fines recreativos aprobadas por el área de control urbano de la Municipalidad de Negritos.

Se rige de acuerdo a lo dispuesto en las Normas TH.050, A.100, A.120, A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones y otras que devinieren aplicables para actividades vinculadas a servicios turísticos, debiendo tomarse en cuenta que:

7.2.2. 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.

7.2.3. NORMATIVIDAD

En estas áreas sólo se podrán realizar actividades propias a la protección ecológica del lugar.

En estas áreas sólo se podrán realizar habilitaciones urbanas para fines de esparcimiento público y la infraestructura que esta requiera.

No podrán ser sujetas de cambio de uso.

No se permitirán ningún tipo de edificaciones, salvo aquellas de servicios o facilidades para la actividad propia su uso.

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.

En estas zonas se deberá promover la forestación y tratamiento paisajístico.

No se permitirá ningún tipo de edificación, salvo las de uso recreativo, en este sentido se admite construcción de infraestructura turística como restaurantes o recreos, previo trabajo de defensa, aterrazamiento del suelo y forestación.

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.”

7.3. ZONA DE RECUPERACIÓN DE SUELOS**ZRS****7.3.1. DEFINICION**

Áreas que presentan condiciones de suelo degradado por Erosión, Filtración, Salinidad y/o deforestación.

7.3.2. NORMATIVIDAD

En estas áreas se podrán realizar actividades de recuperación de suelo, reforestación.

En estas áreas podrán realizar investigación descriptiva, experimental con respecto a las técnicas de recuperación de suelo.

Podrán ser sujetas de cambio de uso (Excepto a industrial y Comercio Metropolitano CM); siempre y cuando se realice y compruebe la recuperación de suelo y previa opinión técnica favorable de los especialistas y/o colegios profesionales competentes.

No se permitirán ningún tipo de edificaciones, salvo aquellas de servicios o facilidades para la actividad propia su uso.

Aparte de los trabajos a realizarse por su actividad, en estas zonas se realizaran trabajos de carácter paisajístico para conservar la naturaleza existente y además para evitar erosiones.

En estas zonas se deberá promover la reforestación y tratamiento paisajístico.

7.4. ZONAS DE AMORTIGUAMIENTO

ZAM

7.4.1. DEFINICION

Definen el espacio aéreo que debería mantenerse libre de obstáculos, están previstas para ser de carácter permanente y tienen como finalidad:

- Reducir al mínimo los peligros que para las aeronaves representan dichos obstáculos.
- Asegurar que las operaciones aéreas en los aeropuertos se desarrollen de manera segura, regular y eficiente.
- Garantizar que las instalaciones tengan una vida útil compatible a lo planificado.

Según lo estipulado en:

- Ley de Aeronáutica Civil del Perú - Ley N° 27261.
- Reglamento de la Ley de Aeronáutica Civil del Perú - Decreto Supremo N° 050-2001-MTC
- Normas y Métodos Recomendados Internacionales - Aeródromos, Anexo 14 - Aeródromos de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI), incorporado como Anexo al Reglamento de la Ley de Aeronáutica Civil.

7.4.2. NORMATIVIDAD

Es el área reglamentaria donde no debe haber ocupación alguna por estar cercana al área de desarrollo de actividades aéreas (Aeropuerto Tnt. FAP Jaime Montreuil Morales).

Para la ejecución de obras dentro de las áreas sujetas a limitaciones a la propiedad privada, se requiere de autorización previa de la Dirección General de Aeronáutica Civil. Los Gobiernos Regionales, locales y otras autoridades no pueden, bajo responsabilidad otorgar licencia de construcción ni permitir o ejecutar obras sin dicha autorización.

El área de Amortiguamiento es intangible, inalienable, imprescriptible y es una zona de dominio restringido, correspondiendo a los Gobiernos Regionales, Gobiernos Locales e instituciones públicas del Gobierno Nacional velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el presente reglamento, dentro del ámbito de sus competencias.

En estas áreas se pueden realizar actividades de reforestación para mitigar la erosión eólica, teniendo en cuenta las características fisiológicas y morfológicas de flora a utilizar, las cuales deben ir acorde a lo normado para la superficie de transición de los aeródromos.

CAPITULO VIII:**ZONA AGRICOLA****ZA****8.1. DEFINICION**

Son las áreas destinadas exclusivamente al uso agrícola, por su alto valor agrológico o por la importancia que tienen para el equilibrio ecológico de la cuenca y el abastecimiento de productos de pan llevar.

8.2. NORMAS GENERICAS

- Estas tierras son intangibles, la municipalidad tiene la potestad de determinar qué áreas son agrícolas de acuerdo al artº 195 inc. 1ro. de la Constitución del 93 y no procede el cambio de uso.
- Las habilitaciones que se asienten en áreas agrícolas no serán reconocidas por las municipalidades y no deberán acceder a los servicios públicos mediante acción concertada con las empresas prestadoras de servicios.
- En estas áreas no podrán desarrollarse actividades urbanas. No se permitirán ningún tipo de edificaciones, salvo aquellas que sirvan para albergar equipos o facilidades para la infraestructura de servicios de las actividades agropecuarias.

CAPITULO IX:**ZONA MONUMENTAL****ZM****9.1. DEFINICIÓN**

Son sectores urbanos que por ser parte del Patrimonio Cultural de la Nación deben ser preservados, conservados y en lo posible puestos en valor; entre los cuales tenemos a los siguientes:

9.2. NORMAS GENÉRICAS

Debido a la necesidad de ser conservadas íntegramente solo se permitirá la construcción de edificaciones de servicios culturales, previa autorización del Ministerio de Cultura.

Puesta en valor de los restos arqueológicos.

Actividades de Investigación, restauración y reconstrucción para su fomento y puesta en valor como atractivo turístico.

Es intangible ante cualquier tipo de actividad que deteriore su integridad física.

CAPITULO X:**ZONA PREURBANA****PU****10.1. DEFINICIÓN**

Es aquella zona eriaza cercana e inmediata a la ciudad, con vocación urbana en el post largo plazo.

CAPITULO XI:

ZONA INTANGIBLE

ZI

11.1. DEFINICIÓN

Es la zona de reserva ecológica, turística-recreativa y paisajística, que se ubica desde el término de la zona industrial 27 de Octubre hacia la península (Bahía del Ferrol), la misma península y a lo largo de la bahía de Samanco.

11.2. REGLAMENTACIÓN

En estas áreas sólo se podrán realizar actividades propias a la protección ecológica del lugar.

En estas áreas sólo se podrán realizar actividades de recreación activa estacionaria (recreación de playa).

No podrán ser sujetas de cambio de uso.

No se permitirán ningún tipo de edificaciones, salvo aquellas de servicios o facilidades para la actividad propia su uso.

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

Además se debe tener en cuenta lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la zona de dominio restringido.

NORMAS DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL URBANO

8.3 NORMAS DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL URBANO

8.3.1 REGLAMENTO PARA OCUPACION DEL SUELO EN LADERAS

8.3.1.1 GENERALIDADES

Esta referido básicamente para los proyectos de habilitación Urbana y/o edificaciones en pendientes; Zonificación R1 y R2 **UNIFAMILIAR** en suelo urbano o urbanizable cuya pendiente amerite la aplicación de las normas establecidas en el Título II Norma TH.050 Capítulo I, Artículo 2 y Capítulo III, del R.N.E.

La ocupación del suelo en pendientes estará sujeta en primera instancia, al análisis morfológico del suelo, lo cual permitirá la selección de lugares para el uso residencial, así como otros usos compatibles.

Las habilitaciones urbanas en pendientes, deberán tener en consideración la pendiente, a efectos de la solución de accesos tanto viales, como peatonales según el caso, a las unidades de vivienda.

Asimismo, se recomienda el uso del aterrazamiento escalonado, mediante cortes y rellenos de poca magnitud, tanto en la habilitación urbana, como en la edificación.

8.3.1.2 TRATAMIENTO DE VIAS

Las vías vehiculares y peatonales deberán necesariamente adaptarse a las condiciones topográficas del terreno.

El diseño de vías principales deberá de adecuarse tanto a la continuidad de su trazo, como en sus secciones transversales a lo establecido en el Esquema Vial.

Las vías peatonales deberán proponerse en sentido transversal y/o diagonal a la pendiente (curvas a nivel), con tratamiento especial para adecuarse a la pendiente.

Las secciones mínimas de las vías peatonales serán de 4.00 ml.

Las secciones longitudinales de las vías peatonales, se desarrollan a través de escaleras y/o rampas, ubicando un descanso de 2.40 ml. Mínimo, cada 20 a 25 pasos. El ancho de paso mínimo será de a.30 ml.

Será obligatorio, en toda habilitación en laderas, destinar áreas para la Arborización, con especies nativas de preferencia, para la aprobación respectiva.

A. ALTURA DE EDIFICACION

La altura de edificación permitida será de **2 pisos o 6.00 ml. en R1 y R2**; medidos entre el nivel de la acera y el último cielo raso o en su defecto, medidos desde el nivel de piso terminado de la primera planta y el último cielo raso del último piso.

B. AREA LIBRE

El área libre del lote en el primer nivel, **no podrá ser menor a 40% del área del lote en R1 y 30% en R2.**

C. RETIROS

No será exigible el retiro en esta zona.

D. USO PERMITIDOS

En las zonas Residenciales R1 y R2, que estén ocupando laderas, solo se permitirán los siguientes usos:

COMERCIO

- Comercio al por menor, dependiendo del giro, y comercio de artesanía.
- En vías principales, se podrá permitir restaurantes (tipo quintas).

EQUIPAMIENTO

- Educación Básica.
- En vías colectoras: Educación Básica.
- Salud: Centros de Salud y Postas Médicas, en vías colectoras.
- Recreación: Parques y áreas deportivas.
- Otros Equipamientos: Salones Comunes, Comisarias, Centro Cultural Formativo.