



REGLAMENTO DE ZONIFICACION URBANA.

El presente Proyecto de Reglamento de Zonificación Urbana, comprende la normatividad de las propuestas para el presente Planeamiento Integral Urbana de la ciudad de Ilo.

INDICE GENERAL

TITULO INTRODUCTORIO

- CAPITULO I : GENERALIDADES
CAPITULO II : DEFINICIÓN DE TERMINOS

TITULO PRIMERO:

NORMAS DE EDIFICACIÓN

- CAPITULO I : NORMAS GENERALES
CAPITULO II : ZONA RESIDENCIAL
CAPITULO III : ZONA VIVIENDA TALLER
CAPITULO IV : ZONA INDUSTRIAL
CAPITULO V : COMERCIAL
CAPITULO VI : ZONA RECREACION PÚBLICA
CAPITULO VII : ZONA USOS ESPECIALES
CAPITULO VIII : ZONA DE SERVICIOS PUBLICOS
COMPLEMENTARIOS
CAPITULO IX : ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL
CAPITULO X : AREAS DE EXPANSION URBANA
CAPITULO XI : ZONA ARQUEOLOGICA DE REGLAMENTACION
ESPECIAL

TITULO SEGUNDO:

NORMAS DE HABILITACION

- CAPITULO I : NORMAS GENERALES
CAPITULO II : HABILITACIONES PARA USO DE VIVIENDA



REGLAMENTO DE ZONIFICACION URBANA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL URBANO - CIUDAD DE ILO

TITULO INTRODUCTORIO

CAPITULO I: GENERALIDADES

- El Reglamento de Zonificación constituye el instrumento legal para la aplicación de las propuestas técnico normativas de Ordenamiento Urbano previstas en el Planeamiento Integral Urbano.
Establece definiciones, características, criterios y compatibilidad para el uso del suelo en cada una de las zonas establecidas en el Plano de Zonificación Urbana, señalando requisitos exigibles a las nuevas urbanizaciones o habilitaciones urbanas, así como a las edificaciones.
- El presente Reglamento podrá ser complementado o ampliado por la Municipalidad mediante ordenanzas u otro tipo de disposiciones municipales.
- La complementación o ampliación de normas estarán referidas a:
 - a) Alineamiento de fachadas, normalizando retiros frontales en caso de considerarse necesarios para futura ampliación de vías o por razones de ornato y medio ambiente.
 - b) Tratamiento de espacios públicos: pisos, fachadas y otros elementos concernientes al ornato urbano.
 - c) Diseño y colocación de avisaje, anuncios comerciales, antenas señalización de tránsito, nomenclatura de calles y similares.
 - d) Diseño de postes de alumbrado y normas para el tendido de cables de electricidad o de teléfonos.
 - e) Tratamiento de cierres a los terrenos sin construir.
 - f) Construcciones provisionales: Kioscos u otros establecimientos de servicios ubicados en espacios públicos.
- El ámbito de aplicación del presente Reglamento abarca toda la superficie incluida dentro del límite del Área de Estudio determinado en el plano de Zonificación Urbana del Planeamiento Integral Urbano del área de Reserva Urbana Residencial del Distrito de Ilo.
- Las zonas de usos de suelo y su nomenclatura respectiva utilizada en el plano de Zonificación Urbana son las siguientes:

ZONA DE USO RESIDENCIAL (R)

- Residencial Densidad Baja : **RDB**
- Residencial Densidad Media : **RDM**
- Residencial Densidad Alta : **RDA**

ZONA DE VIVIENDA TALLER (I1-R)

- Vivienda Taller : **I1-R**

ZONA INDUSTRIAL (I)

- Zona de Industria Elemental : **I1**
- Zona de Industria Liviana : **I2**
- Zona de Gran Industria : **I3**

**ZONA DE USO COMERCIAL (C)**

- Comercio Especializado : **CE**
- Comercio Zonal : **CZ**
- Comercio Vecinal : **CV**

ZONA DE RECREACION PÚBLICA (ZPR)

- Recreación Publica : **ZRP**

ZONA DE USOS ESPECIALES (OU)

- Usos Especiales : **OU**

ZONA DE SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS

- Educación : **E**
 - Educación Básica : **E1**
- Salud : **H**
 - Posta Medica : **H1**

ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL (ZRE)

- Zona de Reglamentación Especial : **ZRE**

ZONA DE EXPANSION URBANA

- Zona de Expansión Urbana Inmediata : **EUI**
- Zona de Expansión Urbana de Reserva : **EUR**

ZONA ARQUEOLOGICA DE REGLAMENTACION ESPECIAL

- Zona Arqueológica de Reglamentación Especial : **ZAR**

- La Vivienda Taller son destinadas predominantemente al uso de Vivienda de uso Mixto (Vivienda e Industria Elemental y Complementarias), así como servicios públicos complementarios y comercio local. Las actividades económicas que se desarrollen tendrán niveles de operación permisibles con el uso Residencial
- El Comercio Local no se señala en los planos de Zonificación, su localización es definida en los procesos de habilitación urbana.
- El equipamiento básico residencial constituido por Centro de Educación Inicial y Primaria, Parques, Postas Sanitarias y otros de carácter comunal se ubicarán en las áreas correspondientes a los aportes reservados en los procesos de Habilitación Urbana.
- Las zonas de industria molesta y peligrosa, industria pesada básica, por sus características, deberán ubicarse, fuera de los límites del área establecida en la Zonificación Urbana, debiendo localizarse en zonas que no pongan en peligro la seguridad ni la salubridad de la población urbana.
- Las zonas de recreación pública son áreas que se encuentran destinadas fundamentalmente a la realización e actividades recreativas activas y/o pasivas, como Plazas. Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.
- Las zona de Usos Especiales son áreas que se encuentran destinadas fundamentalmente a la Habilitación y funcionamiento de instalaciones de uso



especiales no clasificados anteriormente como: centros cívicos, dependencias de estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, institucionales, religiosos, espectáculos, estadios, coliseo, zoológicos, seguridad, servicios públicos de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable, tratamiento sanitario de aguas servidas. Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

- Las zonas de Servicios Públicos Complementarios de Educación y Salud se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.
- Las zonas de Reglamentación Especial son áreas urbanas y de expansión urbana con o sin construcciones que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico que serán desarrolladas urbanísticamente mediante planes específicos. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.
- En las Áreas de Expansión Urbana de Reserva no se aplica la zonificación hasta que no sean clasificadas como Áreas de Expansión Inmediata.
- Para el establecimiento de los rangos de densidades se ha tomado los siguientes criterios: Relación entre área de lote y tugurización, posibilidades de servicios básicos, valor del suelo, posibilidades de inversión concentrada, etc.



CAPITULO II:

DEFINICION DE TERMINOS

➤ **Zonificación de los Usos del Suelo Urbano.-**

Es la parte de la Zonificación Urbana del Plan Director, que trata sobre la distribución normativa de los usos de suelos de la ciudad y constituye el instrumento básico para el planeamiento del desarrollo urbano y/o Planeamiento Integral Urbano.

➤ **Plano de Zonificación Urbana.-**

Plano donde se señala las diferentes zonas que comprenden a los usos del suelo urbano.

➤ **Reglamento de Zonificación.-**

La zonificación es el instrumento técnico de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de Intervención, en función a los objetivos de desarrollo sostenible y a la capacidad de soporte del suelo, para localizar actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

➤ **Área Urbana.-**

Territorio urbanizado, es decir dotado de los elementos constitutivos de los centros poblados. Delimitada en los planes urbanos. Constituye el territorio sujeto a las disposiciones legales sobre Acondicionamiento y Desarrollo Urbano.

➤ **Área de Expansión Urbana.-**

Espacio del territorio comprendido por el suelo urbanizable, para cubrir las demandas del crecimiento poblacional de la ciudad.

➤ **Habilitación Urbana.-**

Es el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente podrán contar con redes para distribución de gas y redes para comunicaciones. Las habilitaciones urbanas pueden ser ejecutadas de manera progresiva.

➤ **Habilitación Urbana para Uso Residencial.-**

Toda Habilitación Urbana destinada a la construcción de viviendas y sus servicios complementarios.

➤ **Habilitación Urbana para Usos Industriales.-**

Toda Habilitación Urbana destinada a la construcción de locales industriales y sus servicios complementarios.



➤ **Áreas de Aporte de Urbanización.-**

Es la suma de las superficies que se transfieren a las entidades beneficiarias para uso público como resultado del proceso de habilitación urbana. Se calcula sobre el área bruta, menos las áreas que deban cederse para vías expresas, arteriales y colectoras. y debe inscribirse a favor de la institución beneficiaria, y que es cedida a título gratuito por el propietario de un terreno rústico.

➤ **Equipamiento Básico Residencial.-**

Corresponde a las áreas locales complementarias a la vivienda, destinadas a fines recreacionales (Parques), educativos (Centro de Educación Inicial), salud (Centro de Salud, Posta Médica) y otros fines que determine la comunidad o población de la urbanización a la que pertenece.

➤ **Infraestructura Urbana.-**

Conjunto de redes que constituyen el soporte del funcionamiento de las actividades humanas en los centros poblados y hacen posible el uso del suelo en condiciones adecuadas, comprende básicamente las redes de agua potable, de desagüe, de energía eléctrica, vías urbanas y otros.

➤ **Densidad.-**

Es un indicador de la intensidad con que es usado el suelo urbano en las zonas residenciales. La densidad se expresa en habitantes por hectáreas.

$$\text{Densidad} = \frac{\text{Población}}{\text{Área}} = \frac{\text{N}^\circ \text{ de Habitantes}}{\text{N}^\circ \text{ de Hectáreas}} = \frac{\text{Hab.}}{\text{Há.}}$$

➤ **Densidad Bruta.-**

Es la población que habita en una determinada área que abarca las manzanas, pistas, veredas, áreas libres urbanas, equipamiento, otros usos, etc.; es la relación entre el número de habitantes y la superficie total del predio urbano.

Se aplica para fines de habilitación urbana y se considera, para efectos de su cálculo, el promedio de cinco (5) habitantes por unidad de lote, vivienda o departamento.

Se expresa en: $\frac{\text{Hab.}}{\text{Há.}} = \text{Densidad Bruta}$

➤ **Densidad Neta.-**

Es el indicador resultante de dividir el número de habitantes del proyecto propuesto para un terreno con uso residencial, entre el área del terreno urbano.

Se aplica para fines de edificación, considerando como promedio, para efectos de su cálculo, cinco (5) habitantes por unidad de vivienda o departamento.

Se expresa en: $\frac{\text{Hab.}}{\text{Há.}} = \text{Densidad Neta}$



➤ **Área Mínima Normativa de Lote.-**

Es la mínima superficie del predio o lote que se establece para cada zona de usos del suelo, y constituye la unidad básica para la aplicación de normas de zonificación.

➤ **Frente Normativo de Lote.-**

Longitud mínima recomendable para el frente de lote o predio.
Lindero que limita con un acceso vehicular o peatonal. Se mide entre los vértices de los linderos que intersecan con el.

➤ **Área Libre de Lote.-**

Es la superficie de terreno sin proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies encerradas dentro de los linderos de las poligonales definidas por las áreas techadas circundantes o por los límites de la propiedad.

➤ **Altura de Edificación.-**

Altura máxima en metros 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 o predio, permite establecer el máximo de área a edificar.

➤ **Línea Municipal de Fachada.-**

Es la línea que delimita el plomo de las fachadas en un espacio público urbano: calles, plazas, alamedas, etc.

➤ **Retiros.-**

Es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación. Se establece de manera paralela al lindero del que se separa. El área de retiro, forma parte del área libre exigida en los parámetros urbanísticos y edificatorios.

➤ **Estacionamiento.-**

Superficie con o sin pavimento, con o sin techo, destinada exclusivamente al estacionamiento de vehículos.
Estos espacios deberán reservarse dentro de los límites del lote o en zonas expresas de acuerdo a la reglamentación.



TITULO PRIMERO:

NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO I:

NORMAS GENERALES

- I. **1.** Toda edificación que se construya dentro del área Planeamiento Integral Urbano, deberá contar previamente con Licencia de Edificación Municipal, en caso contrario se someterá a las sanciones que determine las normas vigentes y la Municipalidad respectiva.
- I. **2.** Para la obtención de la licencia de Edificación, la Obra a ejecutarse deberá cumplir con los requisitos establecidos en las normas del presente Reglamento y completamente con el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás dispositivos generales
- I. **3.** Para efectos de aplicación de las Normas de Edificación, la comisión Técnica Municipal tendrá en cuenta los siguientes criterios: (Ver Cuadro N°I y N°II)
 - a) Para el cálculo de las densidades netas, se considerará como promedio general cuatro (4) habitantes por unidad de vivienda, independientemente del número de habitantes o dormitorios.
 - b) El área y frente mínimo de lotes establecidos para las diferentes zonas constituyen magnitudes normativas, por lo que su aplicación, para el caso de lotes existentes, se hará efectiva solo en caso de subdivisión, debiendo para el caso de nuevas habilitaciones ceñirse a las dimensiones establecidas para cada zona.
 - c) La altura de edificación esta referida con metros de altura máxima de construcción. Para mayores alturas la Comisión Técnica Municipal, dictaminará sobre si procede en base a la calificación del proyecto desde el punto de vista de su calidad urbanística, la factibilidad de dotación de servicios y de la resistencia del suelo del terreno donde se ubica el proyecto.
 - d) Para efectos de aplicación de las normas de Zonificación Urbana, se tendrá en cuenta el Cuadro de Compatibilidad de Usos para fines de edificación (Ver Cuadro N° III).
 - e) El número de estacionamientos requeridos para edificaciones residenciales y comerciales, podrá incrementar en los casos que la Comisión Técnica Municipal considere necesario en base al análisis particular de la demanda vehicular
 - f) En las esquinas formadas por la intersección de dos vías vehiculares, con el fin de evitar accidentes de tránsito, cuando no exista retiro o se utilicen cercos opacos, existirá un retiro en el primer piso, en diagonal (ochavo) que deberá tener una longitud mínima de 4.00 ml, medida sobre la perpendicular de la bisectriz del ángulo formado por las líneas de propiedad correspondientes a las vías que forman la esquina
 - g) Los retiros en el frente o los frentes del lote, establecidos en el presente Reglamento son válidos sólo para construcciones ubicadas en las nuevas áreas urbanas (área de expansión).



CAPITULO II:

ZONA RESIDENCIAL (R)

Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, pudiendo tolerar además otros usos compatibles. Los planos de zonificación consignan: Zona de Densidad Alta (RDA), Zona de Densidad Media (RDM), y Zona de Densidad Baja (RDB).

II. 1. ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB)

II. 1.1 DEFINICION.-

Son aquellas zonas residenciales indicadas en el Plano de Zonificación Urbana con la clave **RDB**. Estas zonas están destinadas preponderantemente a la construcción de viviendas unifamiliares o bifamiliares debiendo éstas adecuarse a las normas que se especifican a continuación.

II. 1.2 USOS PERMITIDOS.-

RESIDENCIAL: Se permitirá la vivienda Unifamiliar, bifamiliar, conjuntos, quintas, comercial, industrial y otros usos.

COMERCIO: Se permitirá el uso comercial preferentemente en lotes de esquina, debiendo sujetarse a las normas del comercio correspondiente.

INDUSTRIA: Se permitirá el establecimiento de actividades industriales de tipo artesanal comprendidas como no molestas y no contaminantes como el uso industrial elemental y complementario e Industria Liviana debiendo sujetarse a las normas correspondientes.

USOS ESPECIALES

Se permitirán otros usos indicados en el Cuadro de Compatibilidad de Usos; tomando en cuenta el cuadro de usos del suelo pormenorizados que forman parte del presente reglamento y Plano de Zonificación.

II. 1.3 DENSIDAD NORMATIVA.-

BRUTA	:	110 Habitantes/ Hectárea
NETA	:	165 Habitantes/ Hectárea
NETA – CONJ. HAB.	:	600 Habitantes/ Hectárea

II. 1.4 AREA Y FRENTE DE LOTE.-

Área de Lote	:	mínimo 300 m ² .
Frente de Lote	:	mínimo 10 ml.

II. 1.5 SUBDIVISIÓN DE LOTE.-

Se permitirá subdivisión de lotes solo cuando el lote matriz tenga un área igual o mayor a 600.00 m², de tal manera que los resultantes de la subdivisión puedan cumplir con los requisitos exigidos en el inciso anterior.



II. 1.6 AREA LIBRE.-

Se exigirá un área libre mínima no techada igual al 40% del área total del lote.

II. 1.7 COEFICIENTE DE EDIFICACION:

El coeficiente máximo de edificación será de 1.2

II. 1.8 RETIROS.-

En las zonas a habilitarse, para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00 ml frente a vías urbanas principales y de 1.00 ml frente a vías secundarias; para fines de ornato o ensanche de vías, la Municipalidad podrá exigir retiros mayores. Los lotes que se encuentren localizados frente a vías urbanas principales deberán estar provistas de mayor área para cumplir con la exigencia del retiro de 3.00 metros.

II. 1.9 ALTURA DE EDIFICACIÓN.-

La altura máxima permitida será de un piso con altura máxima de 4.5 ml, sobre el nivel de acera, incluyendo construcciones en azotea.

II. 1.10 ESTACIONAMIENTO.-

No es exigible la previsión de estacionamiento dentro del lote.

II. 1.11 REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS Y DE OCUPACIÓN.-

Serán los exigidos en el Título II Norma TH. 010, Capítulo II, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

En esta zona se permitirá la habilitación urbana convencional o simplemente urbanizaciones, Urbanizaciones con Venta Garantizada, Urbanizaciones progresivas y las de construcción simultánea de la vivienda.



II. 2. ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)

II. 2.1 DEFINICIÓN.-

Son aquellas zonas indicadas en el Plano de Zonificación con la clave **RDM**. Estas zonas están destinadas a la ejecución y/o uso de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, debiendo sujetarse a las normas siguientes:

II. 2.2 USOS PERMITIDOS.-

RESIDENCIAL:

Se permitirá la vivienda en edificio de departamentos, casa habitación unifamiliar, bifamiliar, quintas, conjuntos residenciales multifamiliares u otro tipo de edificación para uso preponderante de vivienda, cuya edificación se adecue a las normas técnicas establecidas para este tipo de Zona Residencial.

En lotes mayores de 450 m², se permitirá la edificación residencial de Alta Densidad con las características y requisitos establecidos en el ítem II. 3, del presente Reglamento. En el caso de edificación de quintas y Viviendas de Densidad Baja, siempre que se cumpla con las normas establecidas para cada caso.

COMERCIO :

Se permitirá el uso comercial en la primera planta de los lotes ubicados en esquina. Dicho comercio permitirá el expendio de artículos de primera necesidad. Comercio Local.

1. Se permitirá el uso comercial en aquellos lotes habilitados como tal que no aparecen señalados específicamente en el plano de zonificación debiendo sujetarse su tratamiento a las normas de zonificación comercial correspondiente.
2. Se permitirá el uso comercial en lotes residenciales ubicados frente a zonas comerciales, debiendo estos sujetarse a las normas de comercio correspondiente.

INDUSTRIA :

Se permitirá el establecimiento de actividades de tipo Industria Liviana debiendo sujetarse a las normas correspondientes.

USOS ESPECIALES:

Se permitirán otros usos indicados en el Cuadro de Compatibilidad de Usos; tomando en cuenta el cuadro de usos del suelo pormenorizados que forman parte del presente reglamento y Plano de Zonificación.

II. 2.3 DENSIDAD NORMATIVA.-

BRUTA	:	330 Habitantes/ Hectárea
NETA	:	1300 Habitantes/ Hectárea
NETA – CONJ. HAB.	:	2250 Habitantes/ Hectárea

II. 2.4 AREA Y FRENTE DE LOTE.-

Área de Lote	:	mínimo 90 m ²
Frente de Lote	:	mínimo 6 m.



II. 2.5 SUBDIVISIÓN DE LOTE.-

Sólo se permitirá la subdivisión de lotes que tengan un área igual o mayor a 180 m² de manera tal que los lotes producto de la subdivisión cumpla los requisitos mínimos exigidos en el inciso anterior y guarden proporcionalidad en las dimensiones del lote.

II. 2.6 AREA LIBRE.-

El área libre no techada tendrá como mínimo el 30% del área total del lote.

II. 2.7 COEFICIENTE DE EDIFICACION.-

El coeficiente máximo de edificación de la zona residencial de densidad media es de 1.8

II. 2.8 RETIROS.-

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00ml frente a vías urbanas principales y de 1.00ml frente a vías secundarias; para fines de ornato o ensanche de vías, la Municipalidad podrá exigir retiros mayores.

II. 2.9 ALTURA DE EDIFICACIÓN.-

La altura máxima permitida será de cinco (05) pisos o quince (15) metros medidos entre el nivel de acera y el cielo raso del último piso, incluyendo construcciones en azotea.

II. 2.10 ESTACIONAMIENTO.-

No es exigible el estacionamiento, sin embargo en los casos de vivienda multifamiliares la exigencia será de un estacionamiento por cada tres unidades de vivienda.

Los procesos de habilitación urbana que consideren lotes con frente a las calles peatonales deberán proveer de áreas comunes de estacionamiento, en las que se dispondrá de un espacio por cada tres unidades de vivienda.

II. 2.11 REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS Y DE OCUPACIÓN.-

Serán los exigidos en el Título II Norma TH. 010, Capítulo II, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

En esta zona se permitirá la habilitación urbana convencional o simplemente urbanizaciones, Urbanizaciones con Venta Garantizada, Urbanizaciones progresivas y las de construcción simultánea de la vivienda.



II. 3. ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA)

II. 3.1 DEFINICIÓN.-

Corresponde a las zonas denominadas en el Plano de Zonificación Urbana con la clave RDA. Estas zonas residenciales permiten alta concentración de población, mediante la construcción de edificaciones multifamiliares, debiendo adecuarse a las normas siguientes:

II. 3.2 USOS PERMITIDOS.-

RESIDENCIAL:

Se permitirá la construcción de viviendas con una alta concentración poblacional; en edificaciones mayores de tres pisos. Comprende a viviendas en edificios de departamentos, conjuntos residenciales u otro tipo de edificación en altura destinado al uso preponderante de viviendas las que deberán adecuarse a las normas técnicas respectivas.

COMERCIO :

Se permitirá el uso comercial Local en la primera planta de los lotes ubicados en esquina y frente a avenidas o vías colectoras. Dicho comercio permitirá el expendio de artículos de primera necesidad y uso de oficinas administrativas.

OTROS USOS :

Se permitirán otros usos indicados en el Cuadro de Compatibilidad de Usos; tomando en cuenta el cuadro de usos del suelo pormenorizados que forman parte del presente reglamento y Plano de Zonificación.

II. 3.3 DENSIDAD NORMATIVA.-

BRUTA	:	1200 Habitantes/ Hectárea
NETA	:	2250 Habitantes/ Hectárea
NETA – CONJ. HAB.	:	2250 Habitantes/ Hectárea

II. 3.4 AREA Y FRENTE DE LOTE.-

Área de Lote	:	mínimo 450 m ²
Frente de Lote	:	mínimo 15 ml.

II. 3.5 SUBDIVISIÓN DE LOTE.-

Sólo se permitirá la subdivisión de lotes que tengan un área mayor a lo establecido, de manera tal que los lotes producto de la subdivisión cumplan los requisitos mínimos exigido en el inciso anterior.

II. 3.6 AREA LIBRE.-

El área libre mínima será el 40% del área de lote. En lotes en esquinas, se exigirá como área libre mínima el 30% del área de lote, siempre que se logren las condiciones de ventilación adecuada y se respeten las demás normas establecidas en el Título III del Reglamento Nacional de Edificaciones.



II. 3.7 COEFICIENTE DE EDIFICACION.-

El coeficiente máximo de edificación será de 3.5

II. 3.8 RETIROS.-

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00l frente a vías urbanas principales y de 1.00ml frente a vías secundarias; para fines de ornato o ensanche de vías, la Municipalidad podrá exigir retiros mayores.

En las zonas consolidadas se considerarán los retiros existentes, salvo los casos en que la Municipalidad establezca específicamente la línea de fachada o cuyas secciones normativas requieran de espacio para su implementación. (Ver Plano de Sistema Vial Urbano y Reglamento del Sistema Vial Urbano).

II. 3.9 ALTURA DE EDIFICACIÓN.-

La altura de edificación será mínimo de (3) pisos, o 9 ml medidos entre el nivel de acera y el cielo raso del último piso. La altura final puede alcanzar hasta el 5to piso equivalente a 15 ml y en el caso de las edificaciones de mayor altura, la Municipalidad dictaminará sobre su procedencia de acuerdo a lo establecido en el Título primero, Capítulo I.3, inciso c) del presente Reglamento.

II. 3.10 ESTACIONAMIENTO VEHICULAR.-

Se preverá dentro del lote, como mínimo, un espacio de estacionamiento por cada tres (03) viviendas, o departamentos.

La Municipalidad dictaminará en los casos que, por las dimensiones del lote, las características de las vías de acceso u otras causas de orden técnico, sea imposible la provisión del estacionamiento dentro del lote, fijando la forma de compensar dicho estacionamiento. Incluso mediante soporte económico para provisión de playas de estacionamiento municipal.

II. 3.11 REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS Y DE OCUPACIÓN.-

Serán los exigidos en el Título II Norma TH. 010, Capítulo II, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

En esta zona se permitirá la habilitación urbana convencional o simplemente urbanizaciones, Urbanizaciones con Venta Garantizada y las de construcción simultánea de la vivienda.



CAPITULO III:

III. 1. ZONA DE VIVIENDA TALLER (I1-R)

III. 1.1 DEFINICIÓN.-

Son las zonas destinadas predominantemente al uso de vivienda de uso mixto - vivienda e industria elemental y complementaria, así como servicios públicos complementarios y comercio local.

III. 1.2 USOS PERMITIDOS

- Residencial : Unifamiliar.
- Servicios : Se permitirá la ubicación de pequeños talleres que no causen molestias ni contaminación (pequeños talleres de incipiente nivel tecnológico y reducido capital de operaciones que no representan molestias o contaminación como: zapatería, ebanistería, costura, tejidos, pequeñas imprentas, talleres de carpintería, mecánica, renovadoras, pequeños depósitos, y usos similares etc.).
Los Talleres a instalarse funcionaran en el primer nivel y sus características se sujetaran a la normatividad específica sobre niveles de seguridad, pudiendo ocupar el 90% del área del terreno.
La vivienda se desarrollará a partir del segundo nivel y sus características se sujetarán a la normatividad correspondiente.
- Comercio : Local, el cual se sujetará a las normas del comercio respectivo
- Otros Usos : Se permitirá los Otros Usos que establezca el índice para la ubicación de actividades urbanas y el cuadro de compatibilidades de usos, pero con las restricciones del caso en cumplimiento de las Ordenanzas Municipales vigentes.

III. 1.3 DENSIDAD NORMATIVA.-

- DENSIDAD BRUTA : 330 Hab/Há.
DENSIDAD NETA : 1300 Hab/Há

III. 1.4 AREA Y FRENTE DE LOTE.-

- Área de Lote : Mínimo 160m²
Frente de Lote : Mínimo 8 ml.

III. 1.5 SUBDIVISIÓN DE LOTES.-

Sólo se permitirá subdivisión cuando el lote matriz tenga un área superior a 600m², de tal manera que los lotes resultantes cumplan con el anterior.



III. 1.6 AREA LIBRE.-

El área libre, de conformidad al Uso o los Usos Mixtos se ajustará a lo establecido para el correspondiente uso.

III. 1.7 COEFICIENTE DE EDIFICACION.-

El coeficiente máximo de edificación de la zona de Vivienda Taller es de 1.8

III. 1.8 RETIROS.-

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00 ml frente a vías urbanas principales y de 1.00 ml frente a vías secundarias; para fines de ornato o ensanche de vías, la Municipalidad podrá exigir retiros mayores.

III. 1.9 ALTURA DE EDIFICACIÓN.-

La altura permitida para esta zona es hasta de 9.00 ml, Se adecuarán a las necesidades de la actividad específica, sujetándose a las normas del Reglamento de Seguridad Industrial y otras disposiciones legales que rijan para esta actividad.

III. 1.10 ESTACIONAMIENTO.-

No es exigible la provisión de estacionamiento dentro del lote.

III. 1.11 REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS Y DE OCUPACIÓN.-

Serán los exigidos en el Título II Norma TH. 010, Capítulo III, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

En esta zona se permitirá la habilitación urbana convencional o simplemente urbanizaciones, Urbanizaciones con Venta Garantizada, Urbanizaciones progresivas y las de construcción simultánea de la vivienda.



CAPITULO IV:

ZONA INDUSTRIAL (I)

Son áreas urbanas destinadas predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos. Los planos de zonificación consignan: Zona de Gran Industria (I3), Zona de Industria Liviana (I2), y Zona de Industria Elemental (I1).

IV. 1. ZONA DE GRAN INDUSTRIA (I3)

IV. 1.1 DEFINICIÓN.-

Es aquella zona donde se concentran establecimientos industriales con utilización de gran volumen de materia prima, que constituyen -por sus niveles operacionales- Industrias molestas que pueden ser compatibles con ciertas actividades urbanas pero con las restricciones del caso en cumplimiento de las Ordenanzas Municipales vigentes. Son las que producen un grado de contaminación ambiental para el área urbana, requiriendo ubicarse en zonas previstas en el Plan.

IV. 1.2 AREA Y FRENTE DE LOTE.- (ver cuadro N° II)

Área de Lote : mínimo de 2,500 m².
Frente de Lote : Mínimo 30 ml.

IV. 1.3 SUBDIVISIÓN DE LOTE.-

No se permitirá subdivisión de lotes.

IV. 1.4 AREA LIBRE Y ALTURA DE EDIFICACIONES.-

Se adecuarán a las necesidades de la actividad específica, sujetándose a las normas del Reglamento de Seguridad Industrial y otras disposiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones y directivas del Sector respectivo para esta actividad.

IV. 1.5 RETIROS.-

En las nuevas zonas a habilitarse, en las edificaciones se exigen un retiro delantero mínimo, según lo fijado en el Plan del Sistema Vial Urbano en las vías urbanas principales, secundarias así como a las características y medidas de seguridad del propio establecimiento industrial. En caso de fines de ornato o ensanches de vías, la Municipalidad, si lo considera conveniente, podrá exigir retiros mayores.

IV. 1.6 OTROS USOS PERMITIDOS.-

Se permitirá el establecimiento de otros usos industriales compatibles con el área urbana y todos aquellos señalados en el índice para la ubicación de Actividades Urbanas del Reglamento Nacional de Edificaciones y a los niveles operacionales fijados para fines industriales.

**IV. 2. ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA (I2)****IV. 2.1 DEFINICIÓN.-**

Es aquella zona destinada para establecimientos industriales no molestos ni contaminantes orientada al área del mercado local y la infraestructura vial urbana, compatible con el área urbana. Dentro de este tipo de locales industriales se incluyen todos aquellos que por su magnitud y función, no representan peligro de contaminación ambiental para el área urbana y que sin embargo deben tener un cierto aislamiento con las otras zonas urbanas residenciales y comerciales pero con las restricciones del caso en cumplimiento de las Ordenanzas Municipales vigentes.

IV. 2.2 AREA Y FRENTE DE LOTE.- (Ver Cuadro N° II)

Área de Lote : Mínimo 1,000 m²
Frente de Lote : Mínimo 20.00 ml.

IV. 2.3 SUBDIVISIÓN DE LOTE.-

No se permitirá subdivisión de lotes.

IV. 2.4 AREA LIBRE Y ALTURA DE EDIFICACIONES.-

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

IV. 2.5 RETIROS.-

En las nuevas zonas a habilitarse, en las edificaciones se exigen un retiro delantero mínimo de 4.50 ml en las vías urbanas principales, secundarias y locales; para fines de ornato o ensanches de vidas, la Municipalidad, si lo considera conveniente, podrá exigir retiros mayores.

En las zonas consolidadas se considerarán los retiros existentes, salvo los casos en que la Municipalidad establezca específicamente la línea de fachada o cuyas secciones normativas requieran de espacio para su implementación. (Ver Plano de Sistema Vial Urbano y Reglamento del Sistema Vial Urbano). Los retiros laterales y posteriores estarán sujetos a las normas del Reglamento Nacional de Construcción y los requerimientos de seguridad de la propia actividad.

IV. 2.6 OTROS USOS PERMITIDOS.-

Se permitirá el establecimiento de otros establecimientos industriales no molestos, compatibles con el área urbana, así como el establecimiento de locales relacionados directamente con la actividad industrial y los compatibles con el índice para la ubicación de Actividades Urbanas del Reglamento Nacional de Edificaciones y los niveles operacionales para fines industriales.



IV. 2.7 REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS Y DE OCUPACIÓN.-

Serán los exigidos en el Título II Norma TH. 030, Capítulo I, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

En esta zona se permitirá la habilitación para uso Industrial Convencional y las Habilitaciones Industriales con construcción simultánea.

**IV. 3. ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL (I1)****IV. 3.1 DEFINICIÓN.-**

Es aquella zona destinada para establecimientos industriales no molestos ni contaminantes y de apoyo a la industria de mayor escala, compatible con el área urbana. Dentro de este tipo de locales industriales se incluyen todos aquellos que por su magnitud y función, no representan peligro de contaminación ambiental para el área urbana y que sin embargo deben tener un cierto aislamiento con las otras zonas urbanas residenciales y comerciales, pero con las restricciones del caso en cumplimiento de las Ordenanzas Municipales vigentes.

IV. 3.2 AREA Y FRENTE DE LOTE.- (Ver Cuadro N° II)

Área de Lote : Mínimo 300 m²
Frente de Lote : Mínimo 10.00 ml.

IV. 3.3 SUBDIVISIÓN DE LOTE.-

No se permitirá subdivisión de lotes.

IV. 3.4 AREA LIBRE Y ALTURA DE EDIFICACIONES.-

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

IV. 3.5 RETIROS.-

En las nuevas zonas a habilitarse, en las edificaciones se exigen un retiro delantero mínimo de 4.50 ml en las vías urbanas principales, secundarias y locales; para fines de ornato o ensanches de vidas, la Municipalidad, si lo considera conveniente, podrá exigir retiros mayores.

En las zonas consolidadas se considerarán los retiros existentes, salvo los casos en que la Municipalidad establezca específicamente la línea de fachada o cuyas secciones normativas requieran de espacio para su implementación. (Ver Plano de Sistema Vial Urbano y Reglamento del Sistema Vial Urbano). Los retiros laterales y posteriores estarán sujetos a las normas del Reglamento Nacional de Construcción y los requerimientos de seguridad de la propia actividad.

IV. 3.6 OTROS USOS PERMITIDOS.-

Se permitirá el establecimiento de otros establecimientos industriales no molestos, compatibles con el área urbana, así como el establecimiento de locales relacionados directamente con la actividad industrial y los compatibles con el índice para la ubicación de Actividades Urbanas del Reglamento Nacional de Edificaciones y los niveles operacionales para fines industriales.

IV. 3.7 REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS Y DE OCUPACIÓN.-

Serán los exigidos en el Título II Norma TH. 030, Capítulo I, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

En esta zona se permitirá la habilitación para uso Industrial Convencional y las Habilitaciones Industriales con construcción simultánea.



CAPITULO V:

ZONA COMERCIAL (C)

Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos y servicios. Los planos de zonificación consignan: Zona de Comercio Especializado (CE), Zona de Comercio Zonal (CZ), Zona de Comercio Vecinal (CV). El comercio local no se señala en los planos de zonificación, su localización es definida en los procesos de habilitación urbana.

V. 1. ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO (CE)

V. 1.1 DEFINICIONES.-

Corresponde al grupo de establecimientos comerciales de bienes y servicios que por su especialización tienen un alto grado de incompatibilidad con los usos residenciales antes señalados.

Se ubican en zonas colindantes a vías principales y que se caracterizan por la alta concentración de actividades comerciales y de servicios que por su carácter producen ruidos, vibraciones u otras perturbaciones como la convergencia de gran cantidad de vehículos pesados o semipesados, por lo que debe efectuarse estudios de impacto ambiental y/o vial, que determine las características que debe tener las vías circundantes.

Comprende establecimientos comerciales de gran volumen e intensidad de ventas esencialmente mayoristas, establecimientos de bienes y servicios ligados a la actividad productiva regional, Industrial y Turística, así como establecimientos de alojamiento y esparcimiento, que pueden ser compatibles con ciertas actividades urbanas pero con las restricciones del caso en cumplimiento de las Ordenanzas Municipales vigentes

V. 1.2 AREA DE LOTE.-

En las nuevas habilitaciones se considerará el área resultante del proyecto integral urbanístico que se desarrolle en dicho sector, siendo su área mínima de 450 m².

V. 1.3 SUBDIVISIÓN DE LOTES.-

Se permitirá la subdivisión de lotes solo en base al proyecto integral urbanístico que se desarrolle en dicho sector.

V. 1.4 AREA LIBRE.-

En los casos de edificación para uso de comercio industrial, las áreas libres serán resultados del Proyecto, así mismo se sujetara a las disposiciones de los requisitos de Seguridad, del Título III, Norma A.130, Capítulo VIII, del Reglamento Nacional de Edificaciones y otras disposiciones especiales que rijan para este tipo de actividades.



En el caso que la edificación tenga como uso exclusivo el comercio no se exigirá el área libre siempre que sean solucionadas eficientemente la ventilación e iluminación del local.

En caso de establecimientos comerciales que estén comprendidos por normas específicas, se sujetarán a las mismas y en concordancia con las normas municipales.

V. 1.5 COEFICIENTE DE EDIFICACION:

El coeficiente máximo de edificación será de 4.0

V. 1.6 RETIROS.-

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá los establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones y/o los casos en que la Municipalidad establezca específicamente la línea de fachada o cuyas secciones normativas requieran de espacio para su implementación. (Ver Plano de Sistema Vial Urbano y Reglamento del Sistema Vial Urbano).

V. 1.7 ALTURA DE EDIFICACIÓN.-

La altura máxima permitida será 1.5 veces el ancho de la vía mas la suma de los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía, debiéndose tomar en cuenta las características arquitectónicas del Proyecto a ejecutarse en dicho lote.

V. 1.8 ESTACIONAMIENTO.-

En las nuevas habilitaciones se aplicara lo consignado en el Título III.1, Norma A.010, Capítulo XI, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Así mismo se considerara estacionamiento para uso comercial de acuerdo al Art° 31 y Art° 32, Capítulo IV, Norma A.070 del Título III del Reglamento Nacional de Edificaciones (D.S. 006-2011 VIVIENDA).



V. 2. COMERCIO ZONAL (CZ)

V. 2.1 DEFINICION.-

Es la zona donde el comercio se da en forma nucleada, en vías de mayor importancia y de acceso a la ciudad.

Se encuentra caracterizado por el grado de especialización en el acopio, almacenaje y distribución al por mayor de bienes y servicios a los diferentes sectores urbanos de la ciudad.

V. 2.2 NIVEL DE SERVICIO.-

El comercio Zonal sirve al grupo residencial con una población de 30,000 a 500,000 habitantes.

V. 2.3 USOS PERMITIDOS

Los Usos señalados y los exigidos en el Título II Norma TH. 020, Capítulo III, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Las señaladas en el índice para la ubicación de actividades urbanas que apruebe la Municipalidad y que no provoquen molestias ni contaminación, con las restricciones del caso en cumplimiento de las Ordenanzas Municipales vigentes.

V. 2.4 AREA Y FRENTE DE LOTE.-

En zonas consolidadas se considerará el área de los lotes existentes.

En las nuevas habilitaciones se considerará el área resultante del desarrollo del proyecto integral para la zona.

V. 2.5 SUBDIVISIÓN DE LOTES.-

No se permitirá la subdivisión de lotes, salvo en los casos en que se efecto en base al desarrollo de un proyecto integral.

V. 2.6 AREA LIBRE.-

No es exigible, dejar área libre en los pisos destinados al uso comercial, siempre que se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación de los ambientes respectivos.

V. 2.7 ALTURA DE EDIFICACION.-

En las áreas consolidadas se admitirá las alturas estipuladas para las Áreas residenciales en la que se ubica el comercio. En las nuevas habilitaciones y las que cuentan con construcciones parciales, podrán tener una altura máxima de 2 (dos) pisos mas azotea.

V. 2.8 RETIROS.-

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá los establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones y/o los que prevalecen para el Área Residencial predominante de acuerdo al Proyecto Integral urbanístico en dicho sector.



En las zonas consolidadas se considerarán los retiros existentes, salvo los casos en que la Municipalidad establezca específicamente la línea de fachada o cuyas secciones normativas requieran de espacio para su implementación. (Ver Plano de Sistema Vial Urbano y Reglamento del Sistema Vial Urbano).

V. 2.9 ESTACIONAMIENTO.-

En las nuevas habilitaciones se aplicara lo consignado en el Título III.1, Norma A.010, Capítulo XI, del Reglamento Nacional de Edificaciones.
Así mismo se considerara estacionamiento para uso comercial de acuerdo al Art° 31 y Art° 32, Capítulo IV, Norma A.070 del Título III del Reglamento Nacional de Edificaciones (D.S. 006-2011 VIVIENDA).

V. 2.10 REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS Y DE OCUPACIÓN.-

Serán los exigidos en el Título II Norma TH. 020, Capítulo I y II, del Reglamento Nacional de Edificaciones.
En esta zona se permitirá la habilitación para uso de Comercio Exclusivo y las Habilitaciones para uso de Comercio y Otros Usos - Usos Mixto.



V. 3. COMERCIO VECINAL (CV)

V. 3.1 DEFINICION.-

Es la zona donde el comercio se da en vías principales y secundarias de mayor importancia, así mismo proporcionan servicios a los sectores residenciales de la ciudad. Se encuentra caracterizado por el comercio especializado de bienes y servicios a los diferentes sectores urbanos de la ciudad.

V. 3.2 NIVEL DE SERVICIO.-

El comercio Vecinal sirve al grupo residencial con una población de 2,000 a 7,500 habitantes.

V. 3.3 USOS PERMITIDOS

Los Usos señalados y los exigidos en el Título II Norma TH. 020, Capítulo III, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Las señaladas en el índice para la ubicación de actividades urbanas que apruebe la Municipalidad y que no provoquen molestias ni contaminación, pero con las restricciones del caso en cumplimiento de las Ordenanzas Municipales vigentes.

V. 3.4 AREA Y FRENTE DE LOTE.-

Área de Lote : Según lote residencial donde se ubica el comercio vecinal.
Frente de Lote : Según lote residencial donde se ubica el comercio vecinal.

V. 3.5 SUBDIVISIÓN DE LOTES.-

Se permitirá la subdivisión sólo en los casos que el lote a subdividir tenga un área igual o mayor a lo estipulado para los lotes residenciales donde se ubica el comercio vecinal, de tal manera que los lotes resultantes cumplan con los requisitos del inciso anterior.

V. 3.6 AREA LIBRE.-

No es exigible, dejar área libre en los pisos destinados al uso comercial, siempre que se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación de los ambientes respectivos.

En los casos de uso mixto con vivienda, los requisitos para la parte destinada a vivienda serán los mismos exigidos para la Zonificación Residencial correspondiente.

V. 3.7 ALTURA DE EDIFICACION.-

En las áreas consolidadas se admitirá las alturas estipuladas para las Áreas residenciales en la que se ubica el comercio local. En las nuevas habilitaciones y las que cuentan con construcciones parciales, podrán tener una altura máxima de 2 (dos) pisos mas azotea.



V. 3.8 RETIROS.-

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá los establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones y/o los que prevalecen para el Área Residencial predominante.

V. 3.9 ESTACIONAMIENTO.-

Así mismo se considerara estacionamiento para uso comercial de acuerdo al Art° 31 y Art° 32, Capítulo IV, Norma A.070 del Título III del Reglamento Nacional de Edificaciones (D.S. 006-2011 VIVIENDA).

VI. 3.10 REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS Y DE OCUPACIÓN.-

Serán los exigidos en el Título II Norma TH. 020, Capítulo I y II, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

En esta zona se permitirá la habilitación para uso de Comercio Exclusivo y las Habilitaciones para uso de Comercio y Otros Usos - Usos Mixto.



V. 4. COMERCIO LOCAL (CL)

V. 4.1 DEFINICION.-

Es la zona que por su pequeña dimensión física además de su función complementaria a todas las actividades urbanas y por ser compatible con las mismas, no se encuentra representada en el Plano de Zonificación de la ciudad. Esta constituida por los establecimientos dedicados a la comercialización de productos de consumo diario y servicios de pequeña magnitud, tales como tiendas, bodegas, panaderías, bazares etc.

V. 4.2 NIVEL DE SERVICIO.-

El comercio local sirve al grupo residencial con una población de hasta 2,000 habitantes y un radio de influencia comprendido entre 200 y 300 metros.

V. 4.3 USOS PERMITIDOS

Las Municipalidades según su ámbito determinarán en concordancia con los Planes Ordenadores, las zonas de comercio local en base a los locales comerciales existentes en su jurisdicción.

En las zonas residenciales consolidadas se permitirá el Comercio Local en esquina y aquellos que no se adecuen a las características y normatividades respectivas, se tendrán que adecuar en plazos que fije la Municipalidad.

V. 4.4 AREA Y FRENTE DE LOTE.-

Área de Lote : Según lote residencial donde se ubica el comercio local
Frente de Lote : Según lote residencial donde se ubica el comercio local.

V. 4.5 SUBDIVISIÓN DE LOTES.-

Se permitirá la subdivisión sólo en los casos que el lote a subdividir tenga un área igual o mayor a lo estipulado para los lotes residenciales donde se ubica el comercio local, de tal manera que los lotes resultantes cumplan con los requisitos del inciso anterior.

V. 4.6 AREA LIBRE.-

No es exigible, dejar área libre en los pisos destinados al uso comercial, siempre que se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación de los ambientes respectivos.

En los casos de uso mixto con vivienda, los requisitos para la parte destinada a vivienda serán los mismos exigidos para la Zonificación Residencial correspondiente.



V. 4.7 ALTURA DE EDIFICACION.-

En las áreas consolidadas se admitirá las alturas estipuladas para las Áreas residenciales en la que se ubica el comercio local. En las nuevas habilitaciones y las que cuentan con construcciones parciales, podrán tener una altura máxima de 2 (dos) pisos mas azotea.

V. 4.8 RETIROS.-

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá los establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones y/o los que prevalecen para el Área Residencial predominante.

V. 4.9 ESTACIONAMIENTO.-

En zonas comerciales, resultantes del proceso de habilitación que cuenten con estacionamiento público, no será exigible estacionamiento dentro del lote. Así mismo se considerara estacionamiento para uso comercial de acuerdo al Art° 31 y Art° 32, Capítulo IV, Norma A.070 del Título III del Reglamento Nacional de Edificaciones (D.S. 006-2011 VIVIENDA).

V. 4.10 REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS Y DE OCUPACIÓN.-

Serán los exigidos en el Título II Norma TH. 020, Capítulo I y II, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

En esta zona se permitirá la habilitación para uso de Comercio Exclusivo y las Habilitaciones para uso de Comercio y Otros Usos - Usos Mixto.



CAPITULO VI:

VI. 1. RECREACION PÚBLICA (ZRP).-

VI. 1.1 DEFINICIÓN.-

Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.

VI. 1.2 NORMAS GENERICAS.-

- a) Las zonas destinadas al equipamiento recreacional no podrán subdividirse, ni reducirse, ni utilizarse para otros fines, salvo los recreacionales.
- b) En los parques provinciales, zonales o complejos deportivos, el área destinada a edificaciones administrativas, de servicios culturales no podrá exceder el 10% del área total.
- c) Los proyectos que se ejecuten en las zonas de Uso Recreacional así como los que se realicen aprovechando las ventajas paisajistas y naturales, deberán garantizar el uso público irrestricto.
- d) Los locales para uso recreacional, además de cumplir con las normas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.) y disposiciones del Instituto Peruano del Deporte, deberán respetar las normas que sobre retiros y alturas del área donde se localizan, que haya establecido la Municipalidad.



CAPITULO VII

VII. 1. USOS ESPECIALES (OU)

VII. 1.1 DEFINICIÓN.-

Son áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente, tales como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; y Servicios Públicos como instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas. Estas zonas se registrarán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

VII. NORMAS GENÉRICAS.-

Estos equipamientos están reglamentados y normados como proyectos especiales, y no sólo dependen de una administración local, ya sea pública o privada, si no de organismos Regionales y Nacionales.

- a) Las edificaciones en estas zonas, además de cumplir con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, deberán ceñirse a las normas sobre retiros, alturas de edificación, volumetría, etc. de las zonas inmediatas adyacentes.
- b) Las nuevas zonas de otros Equipamientos no contempladas en el Plano de Zonificación, deberán ser determinadas y calificadas por la Municipalidad Provincial.



CAPITULO VIII

VIII. SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS

VIII. 1. DEFINICIÓN.-

Las Zonas de Servicios Públicos Complementarios, son las áreas destinadas para la localización del equipamiento de educación y salud, de sector o subsector de la ciudad. Comprenden usos urbanos existentes y propuestos, destinados a albergar actividades de servicio, apoyo y complemento a los usos residencial, comercial e industrial.

VIII. 2. ZONAS TIPO.-

- Equipamiento de Educación : E
- Equipamiento de Salud : H

VIII. 3. EDUCACION (E)

3.1 Definición.-

Son aquellas áreas destinadas a la localización y funcionamiento de locales educativos en todos sus niveles:

- Educación Básica E1
- Educación Superior Tecnológica E2

3. 2 Normas Genéricas.-

- a) Las áreas destinadas a usos de equipamiento educativo no podrán subdividirse, ni reducirse debiendo sujetarse a las normas específicas para este tipo de locales. En cambio si podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.
- b) Las edificaciones de uso educativo, además de ceñirse al Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.) y disposiciones particulares del Ministerio de Educación, deberán respetar las disposiciones urbanísticas en lo referente a retiros, altura y coeficiente de edificación y volumetría del área en el cual se localizan.
- c) Los centros educativos requeridos en las áreas de Reserva Urbana Inmediata, podrán localizarse en las áreas de aportes de las nuevas habilitaciones.
- d) La localización de nuevos centros educativos se ceñirán al Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo del presente Reglamento, y al Plano de Equipamiento Urbano del Plan Director de la Ciudad de Ilo 2001-2010.



VIII. 4. SALUD (H)

4.1. Definición.-

Son Aquellas áreas destinadas exclusivamente a la localización y funcionamiento de establecimientos de salud en todos sus niveles:

- | | |
|--------------------------|----|
| ▪ Posta Medica | H1 |
| ▪ Centro de Salud | H2 |
| ▪ Hospital General | H3 |
| ▪ Hospital Especializado | H4 |

4.2. Normas Genéricas.-

- a) Las áreas destinadas al equipamiento de salud no podrán subdividirse, ni reducirse.
En cambio si podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.
- b) Las edificaciones para uso de equipamiento de salud, además de ceñirse a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.) y las disposiciones del Ministerio de Salud, deberán respetar las disposiciones urbanísticas municipales en lo referente a retiros, alturas y coeficientes de edificación y volumetría del área del área en que se ubican.
- c) Los Centros de Salud y las Postas Sanitarias requeridas en las áreas de expansión urbana, podrán localizarse en las áreas de aporte de las nuevas habilitaciones.
- d) La localización de nuevas edificaciones destinadas al equipamiento de salud deberán ubicarse de acuerdo al Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo y al Plano de Equipamiento Urbano del Plan Director de la Ciudad de Ilo 2001-2010.



CAPITULO IX

IX. 1. ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL (ZRE)

IX. 1.1 DEFINICIÓN.-

Son áreas urbanas y de expansión urbana, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, que serán desarrolladas urbanísticamente mediante Planes Específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano-ambiental. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.

Así mismo se consideran aquellas zonas afectadas en el área de influencia del agrietamiento producido por el sismo del 23.06.01 que requieren Estudios Geotécnicos y Geológicos especializados para establecer las normas técnicas que definan su uso.

IX. 1.2 NORMAS DE PROTECCIÓN.-

En base a los resultados de los estudios señalados, las zonas sujetas a Reglamentación Especial y que sean consideradas como Zonas de Peligro Alto, deberán limitarse los Usos permitidos en el Plano de Zonificación y adecuarse los mismos según sea necesario.

- a) Según el nivel de Peligro Alto, en estas zonas queda prohibida toda edificación de tipo permanente o eventual.
- b) No se permitirá el asentamiento de actividades urbanas residenciales.
- c) Se podrán implementar usos recreacionales y/o deportivos, programas de forestación y/o reforestación, u otras acciones que disminuyan el riesgo a que están expuestas.

De no ser consideradas las Zonas de Protección Física como Zonas de Peligro Alto, luego de los Estudios respectivos, se aplicará la Zonificación Urbana establecida a criterio de la Municipalidad y la normatividad para Zonas Sísmicas del Reglamento Nacional de Edificaciones y las que establezca la Municipalidad Provincial e INDECI.



CAPITULO X

EXPANSION URBANA

Son áreas constituidas para el crecimiento de la ciudad, localizadas en el ámbito urbano y en razón a las tendencias de crecimiento poblacional, constituyen áreas potenciales aptas para la expansión urbana de la ciudad a fin de poder atender nuevas demandas de requerimientos de suelos para las distintas actividades económicas y productivas, principalmente de tipo residencial.

X. 1. RESERVA URBANA INMEDIATA (RUI)

X. 1.1 DEFINICION.-

Esta constituido por el conjunto de áreas factibles a ser urbanizadas en el corto plazo, y ser anexadas al área urbana. Cuenta con factibilidad de servicios de agua, alcantarillado, electrificación, transporte y vías de comunicación y están calificadas como suelo urbanizable. Pueden estar contiguas o separadas del Área Urbana.

X. 1.2 NORMAS GENERICAS.-

- a) Estas zonas estarán sujetas a la ejecución previa de un planeamiento integral urbanístico dentro del cual se fijará las normas sobre la habilitación urbana, tales como: dimensión de áreas, alturas, tratamientos, coeficientes de edificación, retiros y estacionamientos, debiendo preverse las reservas de área necesaria para su consolidación total.
- b) No se permitirá ningún tipo de asentamiento de nuevas actividades urbanas residenciales de tipo permanente en las zonas de reserva urbana, teniendo estas el carácter de intangibles, en tanto no se consoliden las zonas urbanas existentes, principalmente en los ámbitos de la Pampa Inalámbrica.
- c) En los casos de las áreas consideradas como zona de Reserva Urbana Inmediata y que correspondan a terrenos de propiedad del Estado, se realizarán las acciones de saneamiento legal y transferencia de las propiedades a favor de la Municipalidad Provincial con la finalidad de garantizar la condición de intangibilidad de los mismos para cualquier uso distinto al previsto en el Plan.



X. 2. RESERVA URBANA RESERVA (RUR)

X. 2.1 DEFINICION.-

Esta constituido por áreas con condiciones de ser urbanizadas en el mediano y largo plazo, delimitándose como áreas de reserva para el crecimiento urbano, pudiendo ubicarse contigua o separada del Área Urbana. Estas áreas deberán contar con factibilidad de servicios de agua, alcantarillado, electrificación y vías de comunicación para el transporte, seguridad y prevención de riesgos, para su respectivo horizonte temporal de ocupación

X. 2.2 NORMAS GENERICAS.-

- a) Estas zonas no se aplicara la zonificación hasta que no sean clasificadas como áreas de expansión urbana inmediata.
- b) No se permitirá ningún tipo de asentamiento de nuevas actividades urbanas residenciales de tipo permanente en esta zona de expansión urbana, teniendo estas el carácter de intangibles
- c) En los casos de las áreas consideradas como zona de Reserva Urbana de reserva y que correspondan a terrenos de propiedad del Estado, se realizarán la clasificación de reserva urbana inmediata y las acciones de saneamiento técnico legal y transferencia de las propiedades a favor de la Municipalidad Provincial con la finalidad de garantizar la condición de intangibilidad de los mismos para cualquier uso distinto al previsto en el Plan.



CAPITULO XI

ZONA ARQUEOLOGICA DE REGLAMENTACION ESPECIAL (ZAR)

XI. 1. DEFINICION.-

Se consideran Zonas Arqueológicas de Reglamentación Especial a aquellas Zonas Arqueológicas Tentativas, sujetas a Estudios de Verificación de Restos Culturales para su declaración y protección o que poseen restos pre-hispánicos, catalogados así por el Instituto Nacional de Cultura.

XI. 2. NORMAS DE PROTECCIÓN.-

De ser consideradas las Zonas Arqueológicas Tentativas como Zonas Arqueológicas Declaradas, luego de los Estudios respectivos, estarán sujetas a la normatividad establecida por el Instituto Nacional de Cultura para estas áreas:

- a) Las Zonas Arqueológicas son intangibles e imprescriptibles de acuerdo a la legislación vigente.
- b) En estas zonas se prohíbe cualquier uso urbano o extraurbano.
En las áreas consolidadas se definirán las áreas no afectadas como reserva cultural, comprometiendo a la comunidad para su conservación e investigación.
- c) La intervención en estas zonas se permitirá sólo con la aprobación del Instituto Nacional de Cultura y con propósito de protección y puesta en valor.

De no ser consideradas las Zonas Arqueológicas Tentativas como Zonas Arqueológicas Declaradas, luego de los Estudios respectivos, los usos a establecerse serán los usos que adyacentes que establece la Zonificación Urbana.



TITULO SEGUNDO

NORMAS DE HABILITACION

CAPITULO I

NORMAS GENERALES

I.1 Los procesos de habilitación de terrenos en áreas de expansión urbana se regirán por las normas establecidas en el presente Título y por las disposiciones contenidas en el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones.

I.2 Clases de Habilitación.-

En el área urbana determinada por el Planeamiento integral urbano, se podrá realizar habilitaciones para la localización de las diferentes actividades urbanas, siendo su clasificación la establecida en el Plano de Zonificación Urbana:

- a) Habilitaciones para Uso de Vivienda, que comprende a los diferentes tipos de viviendas en Densidad Alta, Media, Baja así como para vivienda taller, estas habilitaciones podrán ejecutarse sobre terrenos rústicos, mancomunales y con obras mínimas o con construcción simultánea.
- b) Habilitaciones para Uso de Comercio Exclusivo.
- c) Habilitaciones para Usos Especiales, que comprende:
 - Para fines educativos.
 - Para fines Religiosos.
 - Para fines de Salud.
 - Para fines Institucionales.
 - Para fines deportivos.
 - Para fines recreacionales.
 - Para fines de campos feriales.

Estos tipos se realizan fundamentalmente para habilitar lotes únicos.

- d) Habilitaciones para Usos Industriales, los cuales pueden ser para lotizaciones industriales o para habilitaciones de lotes únicos.

I.3 El proceso de habilitación para fines de vivienda, se efectuará de acuerdo con las normas especificadas en el Capítulo II del Título Primero del presente reglamento y complementariamente con lo establecido en el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones.

I.4 Para efectos de establecer la compatibilidad de uso de los tipos de habilitación señalados, con las zonas establecidas en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo, éstas se regirán por lo especificado en Cuadro de Compatibilidades (Cuadro N° III) para fines de habilitación en Zonas Urbanas del presente Reglamento.



- I.5** Toda habilitación o remodelación urbana para uso mixto o compatible con el de vivienda, se ajustará a lo dispuesto para cada zona en el Título I del presente reglamento. Así mismo, en lo que respecta a aportes de áreas, se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo II, en compatibilidad con los diferentes tipos de la zona residencial.
- I.6** La habilitación urbana, en lo referente al aspecto vial se adecuará a las secciones de vías establecidas en el Plano de Sistema Vial Urbano y Reglamento del Sistema Vial Urbano.
- I.7** Toda habilitación considerara una compensación de área en los lotes en esquina, a fin de cumplir con los requerimientos de retiros en ambos frentes, de acuerdo a la jerarquía de vías adyacentes.

CAPITULO II

HABILITACIONES PARA USO DE VIVIENDA

II.1 DEFINICION.-

Son aquéllas destinadas primordialmente a la edificación de viviendas.

II.2 TIPOS.-

Los tipos de habilitación para uso de vivienda están definidos por las características y tipos de zonificación Residencial; y son los siguientes:

- Habilitación para uso de vivienda de densidad alta
- Habilitación para uso de vivienda de densidad Media.
- Habilitación para uso de vivienda de densidad baja.
- Habilitación para uso de vivienda taller.

II.3 REQUERIMIENTO TÉCNICOS DE DISEÑO.-

El diseño de lotización y Vías para fines de habilitación, deberá ajustarse a lo siguiente:

- 3.1 El área de lote será igual a lo establecido en las normas de edificaciones que rigen para cada zona tal como se indica en el Título I del presente Reglamento.

El diseño de Vías deberá adecuarse tanto en la continuidad de su trazo, como en sus secciones transversales a lo establecido en el Plano de Sistema Vial Urbano y Reglamento del Sistema Vial Urbano).

II.4. APORTES PARA USO PÚBLICO

- 4.1 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 de habilitarse, de acuerdo a lo especificado en el Inciso II.4.4 del presente Título en concordancia con el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Para la aplicación de la densidad bruta y el cómputo de aportes, así como para el pago de tasas o derechos, se tendrá en cuenta que el área correspondiente a:

- a) Las áreas destinadas a Usos Especiales y Equipamiento Urbano señaladas en el plano de Zonificación Urbana.
- b) Las áreas que por razones de Protección Ambiental y Seguridad del asentamiento, solo pueden ser utilizadas por fines de arborización y/o recreación (laderas, quebradas, lechos de río, terrenos erosionables, etc.)

4.2 Para fines de aplicación de los porcentajes de aportes mencionados en incisos anteriores, los proyectos de habilitación o tramites de regularización o legalización se deberán ajustar a lo dispuesto en el cuadro de aportes de áreas en concordancia con lo dispuesto por el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Ilo, Noviembre 2011