



**REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
INTEGRAL**

**URBANIZACION VALLE HERMOSO DE
CHICAMA**

**PROVINCIA DE ASCOPE
DISTRITO DE CHICAMA**

ENERO - 2020

1. MARCO NORMATIVO	3
1.1. BASE LEGAL	3
1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN	3
1.3. ORGANOS COMPETENTES	3
1.4. VIGENCIA DEL PLAN	3
1.5. NORMAS GENERALES	4
2. TITULO I. NORMAS DE EDIFICACIÓN	5
2.1. CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	5
2.1.1. DEFINICIONES - PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN URBANA	5
2.1.2. INDICE DE USOS DE COMPATIBILIDAD	7
2.1.3. DISPOSICIONES	8
3. CAPITULO II. ZONA RESIDENCIAL	10
4. CAPITULO III. ZONA COMERCIAL	14
5. CAPITULO IV. ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO	17
6. CAPITULO V. ZONA INDUSTRIAL	20
7. CAPITULO VI. AREAS DE EXPANSION Y USO AGRICOLA	22
8. TITULO II. NORMAS DE HABILITACIÓN URBANA	23
8.1. CAPITULO I. NORMAS GENERALES	23

1. MARCO NORMATIVO

1.1. BASE LEGAL

- Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.
- El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado mediante D.S. N° 022-2016-VIVIENDA.
- Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por D.S. N° 006-2017-VIVIENDA.
- Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.
- Reglamento Nacional de Edificaciones vigente y otras disposiciones de las diferentes instituciones que tienen relación con las actividades que se desarrollan dentro de la materia

1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El territorio sobre el que tendrá aplicación este Reglamento abarca el área correspondiente al predio denominado “Lote La Pascona VII – Sub lotes A, B, C, D, y E” del distrito de Chicama, Provincia de Ascope, Departamento y Region la Libertad, determinado en el Plano de Zonificación General de Usos del Suelo respecto a los predios que estarán comprendidas dentro del ámbito, los cuales tienen la obligación de cumplir el presente reglamento en sus acciones de control y promoción del desarrollo urbano, promoviendo un ambiente armonioso e integración de su territorio.

1.3. ORGANOS COMPETENTES

Corresponde a la Municipalidad Provincial de Ascope hacer cumplir los contenidos normativos coordinando con las Municipalidad Distrital de Chicama, de hacer cumplir el presente plan.

1.4. VIGENCIA DEL PLAN

El presente reglamento de Planeamiento Integral del predio denominado “Lote La Pascona VII – Sub lotes A, B, C, D, y E” del distrito de Chicama, Provincia de Ascope, Departamento y Region la Libertad, ha de cumplir de acuerdo a Ley una

vigencia de 10 años contados a partir de su aprobación mediante Ordenanza Municipal.

1.5. NORMAS GENERALES

El Reglamento de Zonificación urbana constituye el instrumento legal para la aplicación de las propuestas técnicas normativas de ordenamiento urbano.

Está compuesto por un conjunto de normas técnicas urbanísticas ambientales que regula y ordena el uso de suelo dentro de la ciudad y establece parámetros urbanos y edificatorios para mejorar la calidad de la ciudad.

2. TITULO I. NORMAS DE EDIFICACIÓN

2.1. CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 1º.- El Reglamento de Zonificación Urbana constituye el instrumento legal para la aplicación de las propuestas técnicas normativas regulando el régimen jurídico, administrativo y urbanístico orientado al ordenamiento urbano del “Lote La Pascona VII – Sub lotes A, B, C, D, y E” del distrito de Chicama, Provincia de Ascope, Departamento y Región la Libertad 2020-2030.

En su contenido establece definiciones, características, criterios técnicos de ocupación, compatibilidades para el uso del suelo señalando requisitos exigibles de las edificaciones, habilitaciones urbanas y establecidas en el Plano de Zonificación Urbana del sector.

Artículo 2º.- El presente reglamento podrá ser complementado mediante ordenanzas u otro tipo de disposiciones municipales, siendo aprobado por el Concejo Municipal de Ascope y Chicama según sus competencias.

Artículo 3º.- Las licencias de edificación, de habilitación urbana, certificaciones de zonificación y vías, parámetros urbanísticos y edificatorios y cualquier otra constancia, así como las disposiciones administrativas o reglamentarias relacionadas al uso del suelo y otras actividades afines, quedan sujetas a lo establecido en el presente Reglamento de Zonificación Urbana.

Artículo 4º.- El presente Reglamento establece la clasificación de los diferentes Usos del Suelo y actividades urbanas.

Artículo 5º.- Para un mejor entendimiento del presente Reglamento se precisa:

2.1.1. Definiciones - Parámetros de Edificación y Habilitación Urbana

Coeficiente de Edificación

Es el factor por el cual se multiplica el área de un terreno urbano y cuyo resultado es el área máxima a construir, sin considerar los estacionamientos ni sus áreas tributarias.

Altura de Edificación

Es la altura máxima de los edificios en ml. ó número de pisos, en el plomo oficial de la fachada y estará conforme al plano de Usos del Suelo.

Azotea

Es el nivel accesible encima del techo del último nivel cubierto. Puede ser libre, o tener construcciones como áreas de servicio (almacén, baño, dormitorio de servicio) y/ó tanques elevados.

Área Libre

Es la superficie de terreno que no debe estar construida ni techada. El área entre el lindero y el límite de edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos y edificatorios.

Lote Mínimo

Es la superficie (m²) mínima que debe tener un terreno urbano según el uso asignado.

Frente Mínimo de Lote

Es la longitud frontal mínima de un lote, se mide entre los vértices de los linderos que intersectan con él.

Retiro

Es la distancia obligatoria que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia.

Estacionamiento

Es la superficie pavimentada para el estacionamiento de vehículos con o sin techo; el número de espacios está en relación con el uso de la edificación.

Alineamiento de Fachada

En las habilitaciones urbanas nuevas el alineamiento está en función al retiro municipal.

Para el caso del alineamiento de fachada en el centro histórico, el cual en algunos casos es producto de los ensanches deberán respetar el nuevo alineamiento.

Utilización de las Densidades

Para el Caso de Edificación

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

Vivienda de 1 dormitorio	:	2 habitantes
Vivienda de 2 dormitorios	:	3 habitantes
Vivienda de 3 dormitorios o más	:	5 habitantes

Capacidad Portante

Será regido por el plano de Seguridad Física Metropolitana para cada una de las zonas según su capacidad portante.

2.1.2. INDICE DE USOS DE COMPATIBILIDAD

El Índice de Usos determina la Compatibilidad e Incompatibilidad de las actividades urbanas y/o establecimientos respecto a la zonificación del terreno, señalado en el Plano de Zonificación Urbana. (Ver Cuadro-5)

Uso Compatible

Para establecer los usos permitidos en cada zona, se aplicarán las normas pertinentes de zonificación, el Cuadro de Compatibilidad de Usos y el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Uso Incompatible

Todo uso que no ha sido establecido en el Plano de Zonificación aprobado, es decir, edificaciones que se encuentran actualmente dedicadas a un uso diferente del consignado en dicho Plano.

Las edificaciones de “uso incompatible” quedan sujetas a las siguientes disposiciones:

- No se autorizará ampliación ni mayor inversión en sus edificaciones.
- No se permitirá el cambio o modificación de uso, por otro que también está considerado como “uso incompatible”.
- Cuando el uso actual, sea completamente distinto al que le corresponde a causa de la zonificación actual y genere molestias a los vecinos, se otorgará un plazo prudencial, para el traslado a una zona donde se permita el uso que tiene aquella edificación.
- Sólo se autorizará las reparaciones indispensables para la seguridad e higiene, para su funcionamiento y/o desarrollo de actividades hasta que se cumpla el plazo de reubicación.

2.1.3. DISPOSICIONES

Por motivos debidamente fundamentados (dimensiones de ambientes, áreas techadas ó libres, coeficiente de edificación, densidades y alturas), se permitirá un 10% de variación (por exceso o defecto) en el cumplimiento de las normas establecidas.

Los responsables de todo proyecto y las personas que controlan la aplicación de las normas, deberán considerar, además de lo dispuesto por el presente Reglamento, cualquier otra disposición, norma o reglamento específico vigente, que regulen en alguna forma la edificación urbana, tales como: Reglamento Nacional de Edificaciones, Reglamento para Casinos, ó de los diferentes sectores como Energía y Minas, Transporte y Telecomunicaciones, etc.

Artículo 6º.- ZONAS

Para los efectos del presente Reglamento, se han planteado zonas que, por sus características físico-espaciales, de tendencia, compatibilidad y de planificación han sido clasificadas dentro del suelo urbanizable de acuerdo a sus condiciones específicas de uso:

- USO RESIDENCIAL
- USO COMERCIAL
- USO DE EDUCACION
- USO DE ZONA DE RECREACION PUBLICA
- USO DE ZONA INDUSTRIAL
- USO DE OTROS USOS
- USO AGRICOLA
- USO DE AREA DE EXPANSION INDUSTRIAL

3. CAPITULO II. ZONA RESIDENCIAL

Artículo 7º.- El uso residencial se aplica en las áreas donde predomina la vivienda, permitiendo como actividades urbanas compatibles el uso mixto - comercio local, comercio central e industria elemental y complementaria no molesta, en concordancia al Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo Urbano.

Artículo 8º.- CLASIFICACIÓN

Residencial Densidad Baja (RDB) con el código RDB

Es la zona que contiene el uso identificado con la Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar y Conjunto Residencial, dentro de un lote, cualquiera sea las modalidades de soluciones en copropiedad con una densidad neta máxima de 1850.00 Hab/Ha.

Residencial de Media Densidad (RDM) con el código RDM.

Es la zona que contiene el uso identificado con la Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar y Conjunto Residencial dentro de un lote, cualquiera sea las modalidades de soluciones en copropiedad. Con una densidad neta máxima de 3000 Hab/Ha. y Área mínima de Departamento. (El área mínima de vivienda de 03 dormitorios es de 60 m², para 2 y 1 dormitorio según lo normado en el RNE.)

Residencial de Alta Densidad (RDA) con los códigos RDA.

Contiene el uso identificado con la vivienda Multifamiliar y Conjunto Residencial dentro de un lote, cualquiera sea las modalidades de soluciones en copropiedad. (El área mínima de vivienda de 03 dormitorios es de 60 m², para 2 y 1 dormitorio según lo normado en el RNE.)

Artículo 9º.- NORMAS ZONA RESIDENCIAL

Áreas Mínima del Lote: Según Cuadro Resumen y/o lo dispuesto en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación DS N° 010-2018-Vivienda y DS N° 012-2019-Vivienda.

Frentes Mínimo del Lote: Según Cuadro Resumen y/o lo dispuesto en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación DS N° 010-2018-Vivienda y DS N° 012-2019-Vivienda.

Retiros y Voladizos

El retiro frente a calles en urbanizaciones, independizaciones y subdivisiones es de 0.00 m.

No se permiten voladizos sobre el retiro frontal, salvo planteamientos de retiros, para volar hasta 0.50 ml, a partir de 3.00 m de altura y dentro de sus límites de propiedad.

Voladizos mayores, exigen el aumento del retiro de la edificación en una longitud equivalente.

Los volados en pasajes peatonales deberán ser al interior de su límite propiedad, no invade la vía pública.

Altura Máxima: Según Cuadro Resumen

La altura máxima está referida a los cuadros de zonificación del presente reglamento establecida en ml. ó pisos; considerando como altura mínima desde el nivel de piso incluyendo la losa de concreto en edificaciones de cualquier clasificación de 3.00 m.

El nivel de azotea es el nivel accesible encima del techo del último nivel techado, está permitido construir áreas para lavanderías.

Área Libre: Según Cuadro Resumen y/o necesaria según lo dispuesto en el art. 19 de la Norma A.010 del RNE.

En lotes ubicados en esquina, con dos frentes ó por su dimensionamiento (menor que lo normativo), el área libre mínima podrá ser menor a lo dispuesto al cuadro de resumen, siempre que permita resolver la iluminación y ventilación desde la vía pública.

Estacionamiento Vehicular

01 estacionamiento por cada unidad de vivienda unifamiliar.

Para uso multifamiliar o conjunto residencial será de 01 estacionamiento por cada dos unidades de vivienda, y/o lo dispuesto en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación DS N° 010-2018-Vivienda y DS N° 012-2019-Vivienda.

Usos Permitidos

En Zonas Residenciales de Densidad Media (RDM), como uso complementario a la vivienda, se permitirán en el primer piso de edificaciones unifamiliares, oficinas administrativas y actividades comerciales a pequeña escala, compatibles, señaladas en el Cuadro de Compatibilidad de Usos.

Al interior de estas zonas residenciales no se permitirá usos comerciales como: bares, pubs, karaokes, discotecas y otros similares.

Subdivisión de Lotes

La subdivisión de lotes para el uso de vivienda tipo RDM señalados en el Cuadro N° 1: Resumen de Zonificación Residencial, está permitido en lotes únicos cuyas resultantes alcancen un área mínima de 55 m² y 80 m², frente mínimo de 5.00m. y con uso exclusivo para vivienda unifamiliar.

Los lotes producto de la subdivisión guardarán la zonificación existente pero la altura de edificación quedará restringida a sólo tres (03) pisos ó 9.00 m.

Artículo 10°.- OTRAS ESPECIFICACIONES

En lotes de viviendas que presenten por su diseño urbano dos frentes, un frente a una calle vehicular y otro frente a parque, se considerará como frente principal el colindante con la calle vehicular.

No se incluirá en el cálculo para el coeficiente de edificación las áreas que correspondan a estacionamientos, áreas de circulación de uso común, casa de máquinas, ni aquellas ubicadas en sótano.

En las zonas de alta densidad RDM se permitirá el desarrollo de proyectos de viviendas unifamiliares con construcción simultánea.

Y otras contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

CUADRO N° 01
Cuadro de Resumen N° 01: Zonificación Residencial

ZONIFICACION	USOS (1)		DENSIDAD NETA MAXIMA Hab. / Has.	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MÍNIMO DE LOTE NORMATIVO (ml)	MÁXIMA ALTURA DE EDIFICACIÓN (Pisos)	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA RDB (2)	UNIFAMILIAR		250	200	10	3	35
				1000	15		
	MULTIFAMILIAR		1250	600	18	3 + Azotea	30
	CONJUNTO RESIDENCIAL		1850	600	18	5 + Azotea	40
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM (2)	UNIFAMILIAR		560	90	6	3 + Azotea	30
	MULTIFAMILIAR	Frente a calle	2100	120	8	5 + Azotea	30
		Frente a parque o Avenida(3)	3170	300	10	8 + Azotea	35
	CONJUNTO RESIDENCIAL	Frente a calle	3000	600	18	8 + Azotea	40
		Frente a parque o Avenida(3)	Área mínima de Dpto.(4)			1.5 (a+r)	
RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA RDA (2)	MULTIFAMILIAR	Área mínima de Dpto.(4)	800	18	1.5 (a+r)	30	
	CONJUNTO RESIDENCIAL	Área mínima de Dpto.(4)	800	18	1.5 (a+r)	40	

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

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

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

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

a: Ancho de

r: Retiros

4. CAPITULO III. ZONA COMERCIAL

Artículo 11º.- DEFINICION

Son las zonas destinadas para el establecimiento de actividades comerciales, es decir para la venta de bienes y/o servicios.

La presente norma se complementa con las normas específicas establecidas en los reglamentos de:

- a) Establecimientos de Venta de Combustible y Estaciones de Servicio- Ministerio de Energía y Minas- MEM.
- b) Establecimientos de Hospedaje y Restaurantes- Ministerio de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales Internacionales – MITINCI. Establecimientos para expendio de Comidas y Bebidas - Ministerio de Salud-MS.
- c) Mercados de Abastos-Ministerio de Salud.

Artículo 12º.- CLASIFICACIÓN:

Comercio Metropolitano - CM

Es el conjunto comercial que ofrece bienes y servicios, incluye los financieros, interactuando con las edificaciones de nivel administrativo, religioso, cultural, de salud; equipamientos mayores como los centros comerciales ubicados en zonas a definir por el plan, con un nivel de servicio Regional y Metropolitano, compatible con zonificación RDA.

Comercio Zonal - CZ

Son los diferentes comercios independientes desarrollados en las Avenidas Principales, Arteriales, Colectoras o en el cruce de ellas ubicados en cada uno de los distritos del área definida para dicho fin, Con un nivel de servicio hasta de 300,000 habitantes, compatible con zonificación RDA y RDM.

Comercio Vecinal - CV

Son las actividades comerciales de uso diario destinadas a ofrecer bienes de consumo, artículos de primera necesidad y diversidad de artículos.

Atiende a una población hasta de 7,5000 habitantes, incluye los barrios y vecindades, compatible con RDM y RDB.

Comercio Especializado - CE / Comercio Intensivo - CI

Son ejes constituidos por la concentración de actividad comercial ó de servicios ó industrial (que no pueda considerarse molesta relacionada a automotriz, productos herbicidas, construcción y otros); se ubica preferentemente en Avenidas Principales, tendiendo a crecer en forma lineal, atiende a una población Regional y Metropolitano, compatible RDA

Retiros

Para las avenidas en general se respetarán el retiro de 3.00 m.

Para lotes con usos comerciales ubicados en urbanizaciones respetarán el retiro señalado para vivienda ó alineamiento de fachadas existentes.

Usos Permitidos

No es compatible el uso de locales comerciales como: bares, pubs, karaokes, discotecas a menos de 200 m. rectos medidos desde el perímetro del local en todos sus lados, hacia locales educativos, de salud y establecimientos de servicios comunales existentes o en proyecto aprobado.

En las zonas urbanas calificadas como industrial o comercial y según el Cuadro de Compatibilidad de Usos, está permitida la Autorización para Construcción e Instalación de Estaciones de Servicio y Puestos de Venta de Combustibles (Grifos) con áreas Igual ó Mayores a 1000 m²., se exigirá una distancia mínima de a 50 ml. de cualquier construcción o proyecto aprobado por el municipio para centros educativos, centros de salud, iglesias, teatros y otros locales de afluencia de público. Las medidas serán en forma radial y se tomarán referidas al surtidor. Asimismo, en zonas urbanas las distancias mínimas a estaciones y subestaciones eléctricas serán de 25 ml. medidos desde el lindero más cercano a la estación de servicio, grifo o consumidor directo.

Artículo 13º.- ESTACIONAMIENTO

Todos los locales comerciales deberán satisfacer el número de estacionamientos requeridos dentro del lote. Según Cuadro Resumen por cada uso (Cuadro N° 02).

CUADRO N° 02
RESUMEN DE ESTACIONAMIENTOS SEGÚN EL USO

CLASIFICACION	ESTACIONAMIENTOS	
	Para Personal	Para Publico
Tienda Independiente	1 est. Cada 15 pers.	1 est. Cada 15 pers.
Locales de expendio de comidas y bebidas		
Restaurante, cafetería (área de mesas)	1 est. Cada 20 pers.	1 est. Cada 20 pers.
Comida Rápida, o al paso (áreas de mesas, área de atención)		
Locales bancarios y de intermediación financiera	1 est. Cada 15 pers.	1 est. Cada 10 pers.
Locales para eventos, salones de bailes	1 est. Cada 20 pers.	1 est. Cada 20 pers.
Bares, discotecas y pubs		
Casinos, salas de juego	1 est. Cada 15 pers.	1 est. Cada 10 pers.
Locales de espectáculos con asientos fijos	1 est. Cada 20 asientos	
Parques de diversiones y de recreo	1 est. Cada 25 pers.	1 est. Cada 25 pers.
Spa, baños turcos, sauna, baños de vapor	1 est. Cada 15 pers.	1 est. Cada 10 pers.
Gimnasios, fisicoculturismo		
Tienda por departamentos	1 est. Cada 25 pers.	1 est. Cada 25 pers.
Supermercado	1 est. Cada 20 pers.	1 est. Cada 20 pers.
Tienda de mejoramiento del hogar		
Otras tienda de autoservicio		
Mercado mayorista	1 est. Cada 10 pers.	1 est. Cada 10 pers.
Mercado Minorista		
Galeria comercial	1 est. Cada 25 pers.	1 est. Cada 20 pers.
Galeria ferial		

CUADRO N° 03
Cuadro de Resumen N° 02: Zonificación Comercial

ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MÍNIMO (m2)	MÁXIMA ALTURA DE EDIFICACION (Pisos)	USO REDIDENCIAL COMPATIBLE
COMERCIO METROPOLITANO CM	REGIONAL Y METROPOLITANO	Según Proyecto	1.5 (a+r)	RDA
COMERCIA ZONAL CZ	HASTA 300,000 HAB.			RDA / RDM
COMERCIO VECINAL CV	HASTA 7,500 HAB.			RDM / RDB
COMERCIO ESPECIALIZADO CE COMERCIO INTENSIVO CI	REGIONAL Y METROPOLITANO			RDA

a: Ancho de
r: Retiros

5. CAPITULO IV. ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 14º.- DEFINICION

Estas zonas comprenden a los usos urbanos existentes y los destinados a albergar actividades de diversos tipos y categorías; principalmente de Educación, Salud, Usos Especiales y de Recreación y Deportiva.

Artículo 15º.- TIPO DE EQUIPAMIENTOS

En el Plano de Zonificación se identifica el equipamiento en la siguiente forma.

15.1 Educación (E)

15.2 Salud (H)

15.3 Zona de Recreación Publica (ZRP)

15.4 Otros Usos

15.1 EDUCATIVO (E)

Son aquellas áreas destinadas al funcionamiento de locales educativos constituido por los siguientes niveles:

- Centros de Educación Básica Regular
- Centros de Educación Básica Alternativa
- Centros de Educación Básica Especial
- Centros de Educación Superior (Universidades, Institutos y/o Centros Superiores, Escuelas Militares y Policiales)

La localización de nuevos centros educativos se ceñirá al Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo.

Para los proyectos ó edificaciones, deberán cumplir con las áreas, frentes, y altura máxima de edificación según los niveles establecidos por el Reglamento Nacional de Edificaciones y Normas complementarias sobre la materia.

15.2 SALUD (S)

Son aquellas áreas destinadas al funcionamiento de establecimientos de salud en todos sus niveles.

- Posta Médica (H1)

- Centro de Salud/ Policlínico (H2)
- Hospital General/ Clínica Privada General (H3)
- Hospital o Clínica Especializada (H4)

Las edificaciones para uso de Salud, además de ceñirse a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, las disposiciones del Ministerio de Salud, y Normas complementarias sobre la materia.

15.3 ZONA DE RECREACION PUBLICA (ZRP)

Son las áreas destinadas exclusivamente a la recreación activa, pasiva y servicios complementarios en todos sus niveles para uso público irrestricto. Se considera dentro de este uso a los parques, jardines, plazas y zonas ribereñas de los ríos, clasificados en:

- Parque Zonal: Lote mínimo 3 Has.
- Parque Metropolitano: Lote mínimo 3 Has.
- Parque de Barrio: Lote mínimo 800 m2.
- Complejo Deportivo: Lote mínimo 2 Has.

Los complejos ó centros deportivos (canchas de fútbol), hipódromos, estadios, coliseos deberán ubicarse de acuerdo al Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo.

Las áreas y zonas recreacionales son de carácter intangible e intransferible.

15.4 OTROS USOS (OU)

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. Se rigen por los parámetros

correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

6. CAPITULO V. ZONA INDUSTRIAL

Artículo 16°.- DEFINICION

Son aquellas zonas destinadas al establecimiento de locales industriales, calificadas como:

- Zona de Industria Pesada Básica (I-4)
Caracterizada por ser una industria molesta y con grado de peligrosidad.
- Zona de Gran Industria (I-3)
Caracterizada por ser una industria molesta y con cierto grado de peligrosidad.
- Zona de Industria Liviana (I-2)
Caracterizada por no ser molesta ni peligrosa.
- Zona de Industria Elemental y Complementaria Liviana (I-1)
Este tipo de industria no es molesta ni peligrosa y se ubica sobre vías principales con uso de comercio especializado.

Artículo 17°. - De la presentación de Estudios de Impacto Ambiental (EIA) e Impacto Vial (EIV)

Todo anteproyecto arquitectónico y/o proyecto de obra nueva, ampliación y/o remodelación destinado a uso comercial o industrial, que tenga como mínimo un área construida total de 1,000 m², debe contener los EIA y EIV correspondientes, al momento de su presentación, o las que defina el RNE y normas sobre la materia.

CUADRO N° 04
Cuadro de Resumen N° 03: Zonificación Industrial

ZONIFICACION	ACTIVIDAD	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m2)	ALTURA DE EDIFICACION (Pisos)	AREA LIBRE	USO PERMITIDO
ZONA DE INDUSTRIA PESADA BASICA I-4	MOLESTA Y PELIGROSA	Según Necesidad	Según Proyecto	Según Proyecto		-----
ZONA DE GRAN INDUSTRIA I-3	MOLESTA Y CIERTO GRADO DE PELIGROSIDAD	2,500.00m ²	30.00m			I-2 (Hasta 20%) I-1 (Hasta 10%)
ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA I-2	NO MOLESTA NO PELIGROSA	1,000.00m ²	20.00m			I-1 (Hasta 20%)
ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA I-1	NO MOLESTA NO PELIGROSA	300.00m ²	10.00m			-----

7. CAPITULO VI. AREAS DE EXPANSION Y USO AGRICOLA

Artículo 17º.- AREA DE EXPANSION INDUSTRIAL

Son las zonas destinadas al futuro establecimiento de locales industriales, de ser el caso en función a la tendencia de uso por la activación de la tercera etapa de chavimochic III, se pueda definir un uso alternativo a estas áreas.

Artículo 18º.- Las nuevas habilitaciones para este uso, así como las futuras edificaciones destinadas a este fin deberán ceñirse a la Norma A.060 del R.N.E. y otros establecidos por el sector. podrán ser sujetas a cambio de uso, dependiendo de la tendencia de uso y/o estudio correspondiente.

Artículo 19º.- USO AGRICOLA

Constituida por las áreas rurales. Destinadas exclusivamente para actividades agrícolas, pecuarias, forestales y/o análogas. No incluye terrenos eriazos. No son aptas para uso urbano, por lo que no están sujetas a parámetros edificatorios.

8. TITULO II. NORMAS DE HABILITACIÓN URBANA

8.1. CAPITULO I. NORMAS GENERALES

Proceso de convertir un terreno rustico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente el terreno puede contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones. Las Habilitaciones Urbanas pueden ser ejecutadas por etapas en forma parcial, en forma simultánea con las obras de edificación y de forma progresiva con la ejecución de pistas y veredas.

El proceso de habilitación Urbana, se efectuará de acuerdo con las normas específicas en el capítulo II del presente título y complementariamente con lo establecido en el Título II de Habilitaciones Urbanas del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Toda habilitación destinada a usos diferentes al de vivienda podrá ubicarse dentro del área urbana, siempre que sus fines sean compatibles con la zonificación de actividades urbanas establecidas en el Plano de Zonificación Urbana y deberán ceñirse al Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones ó al Reglamento de Habilitación con Construcción Urbana Especial (DS N° 010-2018-VIVIENDA y DS N° 012-2019-VIVIENDA).

La habilitación urbana, en lo referente al aspecto vial se adecuará a las secciones de vías establecidas en el plano denominado Sistema Vial Propuesto.

Respecto a las áreas de aporte, se ajustará a lo dispuesto al Título II Habilitaciones Urbanas, II.1 Tipos de Habilitaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Artículo 20°.- SUBDIVISION DE LOTE

Partición de terrenos habilitado en fracciones destinadas al mismo lote matriz, de acuerdo a los parámetros normativos, y normas complementarias sobre la materia.

Artículo 21º.- INDEPENDIZACION

Proceso de división de una parcela, se ejecutan en áreas urbanas o de expansión urbana, deberán tener parcelas superiores a 1(una) hectárea, y normas complementarias sobre la materia.

CUADRO N° 05
Cuadro de Compatibilidad de Uso