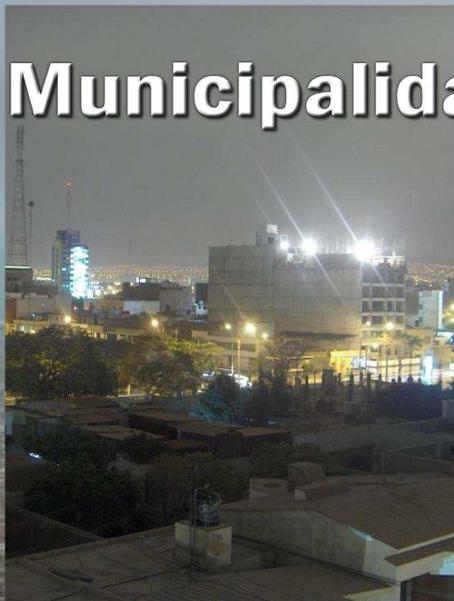




Municipalidad Provincial de Trujillo



REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIA DE TRUJILLO

Ordenanza Municipal N° 001-2012-MPT



PLANDET - Plan de Desarrollo Territorial 2011



Municipalidad Provincial de Trujillo

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIA DE TRUJILLO

Ordenanza Municipal N° 001 – 2012 -MPT

Ing. CÉSAR ACUÑA PERALTA

Alcalde Provincial

Dr. CARLOS MATOS IZQUIERDO

Regidor

Arq. GUILLERMO MALCA ORBEGOZO

Gerente del Plan de Desarrollo Territorial

Arq. MARITZA HURTADO CASTRO

Directora de Planificación Metropolitana

**TITULO I
GENERALIDADES**

NORMA G.01	Consideraciones Básicas	5
NORMA G.02	Principio General	6
NORMA G.03	Derechos y Responsabilidades	7
	Cap. I: Generalidades	7
	Cap. II: De las Responsabilidades Administrativa, Civil y Penal	7
	Cap. III: De las Infracciones y Sanciones	8

**TITULO II
ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS DEL SUELO URBANO**

CONSIDERACIONES GENERALES DE LA ZONIFICACIÓN

NORMA GZ.01	Alcances y definiciones	10
	Cap. I: Alcances	10
	Cap. II: Planeamiento Integral	10
	Cap. III: Independización y Subdivisión	11
	Cap. IV: Cambio de Zonificación	11
	Cap. V: Definiciones de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios	12

TIPOS DE ZONAS Y DE USOS DEL SUELO

NORMA ZUS.01	Contenido	18
NORMA ZUS.02	Zonas	19
	Cap. I: Zonas Residenciales	19
	Cap. II: Zonas Comerciales	19
	Cap. III: Zonas Industriales	20
	Cap. IV: Zonas de Habilitación Recreacional	20
	Cap. V: Zonas de Usos Especiales	21
	Cap. VI: Zonas de Servicios Públicos Complementarios	21
	Cap. VII: Zonas de Reglamentación Especial	22
	Cap. VIII: Zonas de Recreación Pública	23
	Cap. IX: Zonas Pre Urbanas	23
	Cap. X: Zonas Agrícolas	23
	Cap. XI: Cuadros Resumen de Zonificación	24

ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

NORMA ZRE.01	Contenido	27
---------------------	------------------	-----------

TITULO III
BUENAS PRÁCTICAS URBANÍSTICAS, EDIFICATORIAS Y AMBIENTALES

NORMA BP.01 Buenas Prácticas	32
Cap. I: Buenas Prácticas Urbanísticas y Ambientales	32
Cap. II: Buenas Prácticas Edificatorias y Ambientales	32
Cap. III: Registro de Buenas Prácticas y de Infractores Urbanos	36

TITULO IV
PROMOCIÓN A LA INVERSIÓN PRIVADA INMOBILIARIA

NORMA PI.01 Promoción de la Inversión Privada Inmobiliaria	39
---	-----------

TITULO V
INDICE DE USOS DEL SUELO URBANO

NORMA IU.01 Índice de Usos del Suelo Urbano	41
--	-----------

TITULO I
GENERALIDADES

NORMA G.01 CONSIDERACIONES BÁSICAS

Artículo 1.- El **Reglamento de Desarrollo Urbano de la Provincia De Trujillo**, en adelante el **Reglamento**, tiene por objeto normar los criterios y requisitos mínimos y/o máximos para el diseño, ejecución y uso de las Habilitaciones Urbanas y las Edificaciones, permitiendo de esta manera la mejor ejecución de los Planes Urbanos.

Es la norma técnica rectora en el territorio provincial que establece los derechos, obligaciones y responsabilidades de los actores que intervienen en procesos urbanísticos y edificatorios, con el fin de asegurar la calidad de vida urbana y la calidad de la edificación.

Artículo 2.- El presente Reglamento, aprobado por O.M.Nº 001-2012-MPT, es de aplicación obligatoria para quienes desarrollen procesos de cambio de zonificación, habilitación urbana y edificación, en todas sus modalidades, en el ámbito provincial, cuyo resultado es de carácter permanente, público o privado, así como para los funcionarios y autoridades municipales inmersos en dichos procesos.

Artículo 3.- El **Reglamento** está concordado con el Reglamento Nacional de Edificaciones, en adelante R.N.E., aprobado por D.S.011-2006-VIVIENDA y con el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en adelante R.A.T.D.U., aprobado por D.S. N°004-2011-Vivienda. Incluye normas complementarias a la normativa nacional, en función del Principio General del propio **Reglamento**, así como de las características, tendencias y necesidades sociales, físicas, económicas y ambientales de la realidad provincial de Trujillo.

Artículo 4.- Corresponde a la Municipalidad Provincial de Trujillo –en adelante M.P.T.–, a través de la Gerencia del Plan de Desarrollo Territorial de Trujillo –en adelante PLANDET–, planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial, promoviendo permanentemente la coordinación estratégica con los planes de carácter distrital y concordando las políticas con los gobiernos regional y nacional, así como con los sistemas de gestión ambiental correspondientes.

Es competencia de la Municipalidad Provincial la aprobación del plan de Acondicionamiento Territorial, Plan de Desarrollo Metropolitano, Plan de Desarrollo Urbano, así como la formulación y aprobación de los Planes Específicos. Corresponde a las Municipalidades Distritales la aprobación de los Planes Urbanos Distritales, Esquemas Urbanos y Planeamientos Integrales de ser el Caso.

Artículo 5.- Excepcionalmente, los funcionarios distritales de planificación urbana, así como los proyectistas urbanos y arquitectónicos, podrán proponer soluciones alternativas y/o innovadoras siempre que satisfagan los criterios establecidos en la presente Norma, para lo cual deberán remitir sus consultas y/o propuestas a PLANDET.

Artículo 6.- El **Reglamento** comprende cinco Títulos:

- El Título Primero norma las Generalidades y constituye la base introductoria a las normas contenidas en los Títulos siguientes.
- El Título Segundo norma la Zonificación General de los Usos del Suelo Urbano de la provincia, que permite el ordenamiento de las actividades en concordancia con la sectorización urbana.
- El Título Tercero norma las consideraciones de buenas prácticas de diseño urbanístico y edificatorio en relación a las condiciones de confort fisiológico, a la protección del medio ambiente y a la adecuación a los cambios climáticos.
- El Título Cuarto norma la Promoción de la Inversión Privada Inmobiliaria, que complementa el Sistema de Inversiones Urbanas en concordancia con la legislación que promueve la inversión descentralizada, las asociaciones público-privadas y el desarrollo sostenible de servicios turísticos, entre otras normas.
- El Título Quinto norma los Índices de Uso del Suelo que son compatibles en las diferentes zonas urbanas establecidas en el Título Segundo.

NORMA G.02 PRINCIPIO GENERAL

Artículo 1.- Para cumplir con su objetivo, el presente Reglamento se basa en el principio general de ***Proyectar, Construir y Habitar Espacios Urbanos para el Desarrollo Sostenible, con Calidad de Vida para el ciudadano y la sociedad en su conjunto***, en términos sociales, de seguridad, ambientales, económicos y de confort. Este principio pretende fomentar nuevos valores inmobiliarios a través del incentivo a las buenas prácticas urbanísticas y edificatorias.

a) De la Calidad de Vida y el Desarrollo Social

Toda intervención urbanística y edificatoria en la provincia promueve el desarrollo integral de sus actores o beneficiarios en particular y de la sociedad en general, primando el interés común sobre el interés individual:

- Propiciando la creación y uso intensivo de espacios públicos y de espacios privados compartidos, equilibradamente accesibles, sin barreras para discapacitados y plenamente dotados de servicios, confort y naturaleza, y
- Facilitando espacialmente la democratización, la socialización y la organización vecinal, que permitan a los usuarios la permanente toma de decisiones grupales sobre todos los aspectos de su desarrollo.

b) De la Calidad de Vida y la Seguridad

Los espacios urbanos y arquitectónicos garantizan la vida, la salud, la integridad física y mental de sus usuarios, así como la seguridad de sus pertenencias:

- Maximizando las consideraciones de seguridad en los diseños, y
- Minimizando la exposición a riesgos naturales y/o sociales, especialmente en áreas y grupos humanos considerados de alta vulnerabilidad.

Considerando el paulatino e inexorable proceso de densificación, se debe propiciar la creación de sistemas de seguridad ciudadana a partir modelos urbanos en lotes condóminos –tipo conjunto residencial- que permiten la organización vecinal eficiente y efectiva.

c) De la Calidad de Vida y el Ambiente

Las intervenciones urbanísticas y edificatorias en la provincia cuidan y mejoran los componentes vitales del ambiente, y se adaptan paulatinamente a los cambios climáticos:

- Revirtiendo la disminución del ratio de área verde por persona con propuestas innovadoras de urbanismo ecológico así como de edificaciones con terrazas, paramentos y techos con vegetación;
- Racionalizando el uso del agua potable y minimizando la contaminación, generando el tratamiento de desagües in-situ con fines de regadío, a escalas urbana y edificatoria, y
- Proveyendo los espacios e instalaciones para promover el tratamiento de residuos sólidos, a partir de la segregación in-situ de orgánicos e inorgánicos.

d) De la Calidad de Vida y la Economía

El desarrollo urbano de la provincia propicia el uso racional y competitivo del suelo. Por economía de escala, se establece y promueve la densificación y la intensificación del uso del suelo. La inversión inmobiliaria debe acelerar la disminución del déficit de vivienda digna, aumentando el número de familias propietarias y generando la justa rentabilidad. Se debe procurar el equilibrio entre las opciones tecnológicas constructivas y la posibilidad de inversión y mano de obra locales. Se debe incentivar la asociación público-privada para promover las grandes inversiones en infraestructura que la provincia requiere para su desarrollo físico, social y económico.

e) De la Calidad de Vida y el Confort

Los espacios urbanos y arquitectónicos en la provincia deben propiciar el mayor confort fisiológico de sus usuarios, maximizando la iluminación solar y ventilación natural y la captación de radiación solar para efectos térmicos y bactericidas. En tal sentido se debe procurar minimizar y racionalizar el uso de energía artificial (electricidad) para iluminar de día, ventilar y temperar los espacios.

Asimismo, evitar el sobre-calentamiento en temporada cálida por radiación solar, con dotación de sombra en los espacios públicos y parasoles en las edificaciones.

La MPT, como ente promotor de la calidad de vida, debe implementar en sus obras públicas y en la gestión de sus servicios los principios arriba mencionados.

NORMA G.03 DERECHOS Y RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Artículo 1.- El Propietario, El Promotor Inmobiliario, los Profesionales Responsables del Proyecto, las Personas Responsables de la Construcción, las Personas Responsables de la Revisión de Proyectos, y las Municipalidades, son los principales actores que intervienen en la ejecución de los procedimientos regulados por el presente reglamento.

Artículo 2.- Los actores que intervienen en la ejecución de los procedimientos regulados por el presente reglamento, asumen derechos y responsabilidades, los mismos que se determinarán de acuerdo a lo que se establece en el presente reglamento, así como en el R.N.E. – Norma G.030; la Ley del Procedimiento Administrativo General, que regula las responsabilidades del personal y funcionarios de la administración pública; el Código Civil, el Código Penal, y las demás disposiciones especiales que no se opongan al presente reglamento y que les sean aplicables; también se determinaran derechos y responsabilidades del Contrato en el que acuerda su intervención los actores de los procedimientos regulados por el presente reglamento.

Artículo 3.- La M.P.T. es la principal Fiscalizadora de los actores que intervienen en la ejecución de los procedimientos regulados por el presente reglamento, debiendo de observar las buenas prácticas en la ejecución y aplicación de las normas que contiene el presente reglamento, promoviendo su correcta aplicación. Es obligación de la M.P.T. hacer cumplir las normas del presente Reglamento.

Artículo 4.- Los actores que intervienen en la ejecución de los procedimientos regulados por el presente reglamento, están obligados a acatar y cumplir con las normas contenidas en el, toda vez que las mismas representan derecho y responsabilidades que asumen los mismos.

CAPÍTULO II: DE LAS RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVA, CIVIL Y PENAL

Artículo 5.- Las responsabilidades de los actores que intervienen en la ejecución de los procedimientos regulados por el presente reglamento, pueden ser de carácter Administrativo, Civil y/o Penal, las que pueden ser aplicadas en forma concurrente de ser el caso.

Artículo 6.- La Responsabilidad Administrativa, se regulará de acuerdo a lo determinado en la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, por el incumplimiento de deberes generales o responsabilidades normadas en el presente Reglamento, y en la legislación Administrativa vigente.

Artículo 7.- La Responsabilidad Civil puede darse cuando los actores que intervienen en la ejecución de los procedimientos regulados por el presente reglamento, por acción u omisión, generan un perjuicio a cualquiera de los actores, administrados o partes contratantes, por el incumplimiento de lo pactado en el Contrato, de lo normado en el presente Reglamento, y de la legislación Civil vigente.

Artículo 8.- La Responsabilidad Penal de los actores que intervienen en la ejecución de los procedimientos regulados por el presente reglamento se da cuando éstos, por acción u omisión, generan un daño a cualquiera de los actores, administrados o partes contratantes, mediante un hecho o conducta tipificado como delito y normado en la legislación Penal vigente.

Artículo 9.- Conforme lo señalado en el R.N.E., Norma G0.30, Artículo 54, sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, el Constructor y el Profesional Responsable de Obra, responderán frente al cliente, en el caso de que sean objeto de controversia o desacuerdo por daños materiales ocasionados en el producto de la edificación, dentro de los cinco años. Cualquier controversia resultante de la aplicación del presente artículo se solucionara en aplicación de los artículos 55, 56, 57, 58 del R.N.E. Norma G.030.

CAPÍTULO III: DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 10.- Los actores que intervienen en la ejecución de los procedimientos regulados por el presente reglamento, sin sujeción a las disposiciones previstas en el, incurrirán en violación del Código de Ética Profesional y deberán ser sancionados por sus respectivos Colegios Profesionales, sin perjuicio de las sanciones que se encuentren normadas en la legislación administrativa, civil y penal.

Artículo 11.- Las infracciones derivadas del incumplimiento del presente Reglamento, se regulan de acuerdo al cuadro de Infracciones y sanciones y al correspondiente Procedimiento Administrativo Sancionador de competencia de cada MUNICIPALIDAD en la cual se ejecutan y aplican las normas contenidas en el.

Artículo 12.- En todo aquello que no esté previsto en el presente Reglamento de Desarrollo Urbano de la Provincia de Trujillo, respecto a las infracciones y sanciones de naturaleza administrativa, civil y penal, éstas se sujetan a lo normado en la legislación especial vigente sobre cada materia.

TITULO II
ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS
DEL SUELO URBANO

CONSIDERACIONES GENERALES DE LA ZONIFICACIÓN

NORMA GZ.01 ALCANCES Y DEFINICIONES

CAPÍTULO I: ALCANCES

Artículo 1.- La Zonificación regula el uso del suelo urbano, respecto al ejercicio al derecho de propiedad predial –público o privado- en la Provincia de Trujillo. La zonificación está en función de las demandas sociales, físicas, económicas y ambientales de los centros urbanos en su ámbito, para localizar de modo armónico, equilibrado y compatible, actividades con fines de vivienda, recreación, equipamiento, producción industrial, comercio, turismo, transporte, comunicaciones, protección y desarrollo ambiental y cultural, y de defensa civil.

Artículo 2.- Este Título complementa el Capítulo VI “De la Zonificación” del R.A.T.D.U., aprobado por D.S. N° 004-2011-Vivienda, en función del Principio General del presente reglamento, así como de las características, tendencias y necesidades sociales, físicas, económicas y ambientales de la realidad provincial y su proyección al año 2021, expresadas en la Sectorización Urbana. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso del suelo urbano no consideradas en la zonificación.

Artículo 3.- En el Plano de Zonificación General se han delimitado las distintas zonas mediante líneas que pasan por el eje de las vías o cruzan las manzanas, por los límites de propiedad. En las áreas ya habilitadas, las líneas límite de zona deben interpretarse de la siguiente manera:

- a) Línea divisora en eje de vía: Diferencia los usos del suelo en los lotes que dan frente a una misma calle.
- b) Línea divisora que corta la manzana: Diferencia los usos del suelo teniendo como base la profundidad del lote cuyo frente está afectado por un uso determinado.
- c) Lotes con frente a dos calles paralelas: Cuando un lote da frente a dos calles no adyacentes entre sí y está cruzado por una “línea de zonas”, cada zona afectará al terreno en áreas proporcionales al lote normativo. Sólo en casos especiales podrá optarse por uno de los dos usos, previo dictamen de la Comisión Técnica correspondiente.

Artículo 4.- Las diferentes Zonas de Reglamentación Especial definen sus propios Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, los que son aprobados de acuerdo a la normativa vigente e incorporados como Normas Técnicas en el presente Reglamento.

CAPÍTULO II: PLANEAMIENTO INTEGRAL

Artículo 5.- El Planeamiento Integral, en adelante PI, es el instrumento técnico-normativo mediante el cual se complementa lo dispuesto por los PDU y/o el PDM o el EU respectivo, de ser el caso, en los procesos de Habilitación Urbana y en la Parcelación o Independización de terrenos rústicos.

Su objetivo es establecer las características que deberán tener los proyectos de habilitación urbana a realizarse. Tiene vigencia de 10 años, debe ser inscrito obligatoriamente en los Registros Públicos y es condición previa para la aprobación de los Proyectos de Habilitación Urbana, establecida en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus Reglamentos.

Comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como, de ser el caso, una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, todo ello en función del Principio General del presente reglamento y de los Lineamientos establecidos en el PDU o EU respectivo.

Artículo 6.- Los Planeamientos Integrales son aprobados por las Municipalidades Distritales en los casos en que el área por habilitar:

- se encuentre en el ámbito del PDU ó EU respectivo, y
- se desarrolle en etapas, o
- ésta no colinde con zonas habilitadas, o

- se plantee la independización o parcelación del predio rústico,

Artículo 7.- Los Planeamientos Integrales son aprobados por la Municipalidad Provincial mediante Ordenanza Municipal cuando la localidad no esté inserta en el ámbito de un PDU o de un EU, siguiendo el procedimiento para la aprobación de un PDU. En este caso, el PI deberá comprender además las zonificaciones.

Artículo 8.- La Municipalidad Provincial de Trujillo elabora de oficio, los PI en el caso antes descrito. El PI comprenderá la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función del Principio General del presente reglamento y de los Lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Trujillo. En el caso de la elaboración de un PI de parte, este debe presentarse a PLANDET, el que realizará el proceso de aprobación, de ser el caso. PLANDET registra todos los PIs de la Provincia.

Artículo 9.- Toda propuesta de PI de un área por habilitar debe tener como zonificación general la de Zona de Reglamentación Especial –ZRE- en la modalidad que corresponda, la misma que estará conformada por sub-zonas de acuerdo a los parámetros urbanísticos establecidos en este reglamento o propuestos para tal fin.

Artículo 10.- El PI podrá establecer servidumbres de paso a través de propiedad de terceros para permitir la provisión de servicios públicos de saneamiento y energía eléctrica al predio por habilitar. Cuando los terrenos rústicos materia de habilitación se encuentren cruzados por cursos de agua de regadío, éstos deben ser canalizados por vías públicas.

CAPITULO III: INDEPENDIZACIÓN Y SUBDIVISIÓN

Artículo 11.- La independización de terrenos rústicos, o parcelaciones, que se ejecuten en áreas urbanas o de expansión urbana, deberán tener parcelas superiores a una (1) hectárea. Debe contar con o ser parte de un PI.

Artículo 12.- La independización o parcelación podrá efectuarse simultáneamente con la ejecución de los proyectos de habilitación urbana, para una o varias de las parcelas independizadas.

Artículo 13.- En caso que el predio se encuentre sólo parcialmente dentro de los límites del área de expansión, la independización se aprobará solo sobre esta parte. No se autorizará independización de predio fuera del área de expansión urbana.

Artículo 14.- El predio independizado mantiene la zonificación asignada al lote matriz.

Artículo 15.- La subdivisión constituye la partición de un predio ya habilitado, y se sujeta a las condiciones propias de los lotes normativos de cada zonificación.

Estas pueden ser de dos tipos:

- Sin Obras: Cuando no requieren la ejecución de vías ni redes de servicios públicos.
- Con obras: Cuando requieren la ejecución de vías y redes de servicios públicos.

CAPÍTULO IV: CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Artículo 16.- Los procedimientos para los Cambios de Zonificación se refieren a tres procesos de diferentes niveles:

- **Reajuste Integral de la Zonificación General de Usos del Suelo Urbano**, durante el proceso de elaboración del Plan de Desarrollo Urbano, cada cinco años, a cargo del PLANDET.
- **Actualización de la Zonificación General de Usos del Suelo Urbano**, proceso anual, a cargo del PLANDET
- **Cambio Específico de Zonificación**, a solicitud de parte.

Artículo 17.- El Cambio Específico de Zonificación está referido al proceso técnico de evaluar y declarar procedentes o no las solicitudes que presentan los propietarios de inmuebles privados o públicos, para modificar las calificaciones que recaen sobre sus predios. La solicitud es atendible si el pedido del solicitante coincide con los objetivos de desarrollo de la zona y de la ciudad, expresados en el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia de Trujillo 2012-2021.

Este proceso se realiza según el siguiente procedimiento:

- a) El cambio de zonificación es propuesto de oficio por la Municipalidad Interesada o puede ser tramitado por sus propietarios o promotores ante la Municipalidad Distrital –o Provincial, de ser el caso-, adjuntando documentos que acrediten la propiedad, el plano de ubicación, perimétrico y memoria descriptiva que sustente el Cambio solicitado, suscritos por Arquitecto o Ingeniero colegiado,
- b) La Municipalidad Distrital, emitirá opinión técnica fundamentada en el plazo de 30 días. Dentro del plazo indicado la municipalidad Distrital hará de conocimiento la solicitud del cambio de zonificación y sus implicancias a los vecinos propietarios de ambos frentes de la manzana donde se ubique el predio materia de solicitud. Se debe indicar expresamente que sus predios serían afectados por dicho cambio. Los vecinos, en plazo máximo de 15 días, podrán opinar dando su conformidad o formulando sus observaciones técnicamente sustentadas y por escrito. Tratándose de inmuebles ubicados en áreas con zonificación asignada pero aun no habilitados no será necesaria la notificación a los inmuebles vecinos.
- c) Vencido el plazo de los 30 días, la Municipalidad Distrital remitirá la propuesta de cambio de zonificación a la Municipalidad Provincial Mediante Acuerdo de Concejo.
- d) Vencido el plazo de los 30 días, de no haber emitido opinión la Municipalidad Distrital, el interesado continúa con el trámite de cambio de zonificación ante la Municipalidad Provincial consignándose este hecho en la Ordenanza Provincial respectiva que aprueba el cambio.
- e) Con la opinión técnica emitida por la Municipalidad Distrital o vencido el plazo para emitirla, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial evaluará la solicitud y emitirá pronunciamiento técnico; el cual será remitido a Concejo Provincial para que resuelva, mediante Ordenanza el Cambio de Zonificación solicitado.

El cambio de zonificación deberá comprender los inmuebles de ambos frentes de la Manzana. El área mínima de cambio de zonificación es de una Manzana. Se aclara además que los cambios de zonificación no se refieren a las áreas de aporte producto de los procesos de habilitación Urbana, o los señalados en las áreas no urbanizables en el Plan de Desarrollo Urbano.

Ningún cambio de zonificación se puede realizar dentro del Plazo de dos (02) años de aprobado el PDM, PDU y EU, salvo que sean justificadamente necesarios en cuyo caso se deberá de incluir los estudios técnicos pertinentes, entre ellos los de existencia suficiente de factibilidad de servicios, el estudio de factibilidad de accesos y el impacto vial; y , la constancia expresa de haber convocado y llevado a cabo la consulta publica con los propietarios de los inmuebles que resulten directa e indirectamente afectados con el cambio, organizaciones de vecinos si las hubiera y los agentes económicos del área materia de solicitud de cambio de zonificación, debiendo obtenerse MAYORIA ABSOLUTA sustentada en el acta para dicho fin. En dicha acta deben de figurar obligatoriamente los propietarios de los inmuebles vecinos y de los inmuebles posteriores colindantes, dando su conformidad expresa al cambio de zonificación.

NO procede el cambio de zonificación si el uso vigente es de mayor nivel que el solicitado, salvo por razones de riesgo físico no mitigable.

CAPÍTULO V: DEFINICIONES DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Artículo 18.- Dimensión de Manzana: Es el área que ocupa un lote o conjunto de lotes, limitado(s) por vías vehiculares en todos sus frentes. El área mínima de manzana es de una (1) hectárea. El lado máximo de manzana es de 300 metros lineales. Aplicable en toda habilitación urbana nueva, excepto en Islas Rústicas menores a una hectárea.

Las Zonas de Reglamentación Especial de tipo Reurbanización, establecen áreas mínimas de manzana de acuerdo a las características viales de su contexto inmediato.

Artículo 19.- Vialidad: Es el área máxima de las vías vehiculares en una habilitación urbana. No debe superar el 25% del área total del terreno y es aplicable en toda habilitación urbana nueva mayor de una hectárea. Se excluye el área de bermas de 25 mts. o más de ancho, que pueden ser consideradas como aportes de recreación pública. La habilitación urbana debe incluir una red alternativa de ciclovías y alamedas peatonales interconectadas, cuyas áreas no se incluyen en el conteo del 25% de las vías vehiculares.

Artículo 20.- Aportes: Terrenos habilitados destinados a recreación pública y a servicios públicos complementarios de educación y de otros fines, en lotes regulares edificables, que deben inscribirse a favor de la institución beneficiaria, y que son cedidos a título gratuito por el propietario de un terreno rústico como consecuencia del proceso de habilitación urbana. Las áreas de los aportes se calculan como porcentajes del área bruta del terreno a habilitar, menos las áreas que deban cederse para vías expresas, arteriales y colectoras y para reservas para obras de carácter regional o provincial. En el caso de recreación pública, se incluye el área de bermas centrales cuyo ancho sea igual o mayor a 25 m en vías vehiculares.

Artículo 21.- Lote Mínimo: Lote es el terreno urbano producto de un proceso de habilitación urbana. Se norma el área mínima que debe tener el lote en caso de sub-división o de nueva habilitación urbana, para beneficiarse de los parámetros edificatorios que corresponden a su zonificación. En áreas consolidadas, los lotes cuyas áreas son menores a las mínimas normadas también se benefician de los parámetros edificatorios y, en el caso de densidad, de modo proporcional a su área.

No se permiten Conjuntos Residenciales en lotes menores a 1,000 m² en el Área de Estructuración Urbana I, ni menores a 600 m² en el resto de Áreas de Estructuración Urbana.

Artículo 22.- Frente Mínimo: Frente de lote es el lindero que limita con un acceso vehicular o peatonal. Se norma el frente mínimo que debe tener el lote en caso de sub-división o de nueva habilitación urbana, para beneficiarse de los parámetros edificatorios que corresponden a su zonificación. A efectos de determinar el frente mínimo en lotes con más de un frente, se considera el que da a la vía de mayor jerarquía o el que da al ingreso principal de la edificación.

Artículo 23.- Usos:

- Unifamiliar: Unidad de vivienda sobre un lote único.
- Bifamiliar: Edificación única con dos unidades de vivienda, que mantienen la copropiedad del terreno y de las áreas de servicios comunes.
- Multifamiliar: Edificación única con tres o más unidades de vivienda, que mantienen la copropiedad del terreno y de las áreas de servicios comunes.
- Conjunto Residencial: Grupo de viviendas compuesto de dos o más edificaciones independientes (opcionalmente interconectadas), con predios de propiedad exclusiva y que comparten bienes comunes bajo el régimen de copropiedad.

Artículo 24.- Densidad Neta: Es el Parámetro fundamental que establece la concentración humana en las diferentes zonas de uso residencial de la ciudad, a nivel de lote, en términos de HABITANTES POR HECTÁREA, como base para el cálculo del número máximo de personas que pueden habitar en un lote de uso de vivienda, de los equipamientos urbanos, de la dotación de servicios, del ordenamiento vial y del ratio de área verde por persona.

La densidad neta también se aplica a lotes comerciales compatibles con zonificación residencial, cuando aquellos sean destinados parcialmente a uso residencial, de conformidad con los Cuadros N° 1 y N°2 de la NORMA ZUS.02, Capítulo XI, páginas 24 y 25.

Para calcular del número máximo de personas que pueden vivir en un lote residencial, se multiplica el área del lote **-en hectáreas-** por la Densidad Neta establecida como Parámetro Edificatoria de la Zona Residencial.

Para calcular el número máximo de unidades de vivienda que se pueden proyectar en un lote residencial, se divide el número máximo de personas entre el número de personas por vivienda, de acuerdo a las siguientes relaciones:

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| • Vivienda de 1 dormitorio | 2 habitantes |
| • Vivienda de 2 dormitorios | 3 habitantes |
| • Vivienda de 3 o más dormitorios | 5 habitantes |

Para efectos de este cálculo, en viviendas de 1 ó 2 dormitorios, las Comisiones Técnicas y/o los Revisores Urbanos considerarán como dormitorio adicional cualquier ambiente cuyas dimensiones y condiciones sean adecuadas para la función de dormir, tipo biblioteca, estudio, cuarto de música, cuarto de costura, depósito, gimnasio, etc.

En el Artículo 5, Capítulo 2 de la NORMA BP.01 BUENAS PRÁCTICAS del Título III, página 32, se contemplan Tolerancias en el cálculo de la Densidad, por Promoción a la Densificación, sólo para lotes con área igual o mayor al mínimo indicado en el Cuadro Resumen de Zonificación.

Para cualquier proyecto que incluya uso residencial en lote menor al mínimo normado, el Parámetro de Densidad Neta disminuirá proporcionalmente al área del lote, considerando el Lote Mínimo normado como 100%.

La Densidad Neta también se aplica en lotes urbanos de uso comercial, de acuerdo a su compatibilidad con el uso residencial, establecida en este Reglamento.

Las Zonas de Reglamentación Especial de tipo Renovación Urbana, Densificación y Reurbanización, establecen sus respectivas tolerancias de promoción a la densificación.

Los miembros de las Comisiones Técnicas y/o los Revisores Urbanos verifican el cumplimiento de este parámetro con la "Tabla de Cálculo de Habitantes por Lote" del Portal Web de PLANDET^{1*} (www.plandet.gob.pe) y, en señal de conformidad, adjuntan en sus informes la respectiva Tabla impresa.

Artículo 25.- Coeficiente de Edificación: Factor por el que se multiplica el área de un terreno urbano y cuyo resultado es el área techada máxima posible, sin considerar los estacionamientos techados ni sus áreas tributarias, áreas de circulación de uso común, casa de máquinas ni sótanos. Los proyectos pueden incrementar su coeficiente de edificación sobre lo normado en el parámetro edificatorio respectivo, según lo establecido en el TUPA de la Municipalidad que le corresponda.

En zonificación residencial, el Coeficiente de Edificación queda liberado a efectos de incentivar la densificación.

Artículo 26.- Altura de Edificación: La Altura de Edificación es la mayor dimensión vertical de la fachada de la edificación, cuando ésta se encuentra en el límite del terreno o en el límite del retiro municipal, si lo hay –según corresponda-. Sólo en zonificación RDB y en el uso Unifamiliar de la zonificación RDM, se establece la Altura de Edificación en número de pisos y corresponde a la altura máxima total en todo el predio.

En todos los casos, la Altura de Edificación tiene las siguientes consideraciones:

- a) Se mide en el punto más alto de contacto con el suelo o vereda, de la fachada principal de acceso de personas al inmueble a edificar, sobre el límite de propiedad o en el límite del retiro municipal, si lo hay –según corresponda-.
- b) En caso de no existir vereda, se tomará el nivel de la calzada más 0.15 m.
- c) En caso que el ingreso sea por una esquina, se tomará el nivel de la esquina.
- d) La altura total incluye el parapeto superior sobre el último nivel edificado.
- e) En caso que exista acceso por dos frentes de distinto nivel se tomará el nivel más alto.
- f) No incluye los tanques elevados, ni las casetas de los equipos para los ascensores.
- g) Los semisótanos serán computados como un piso más, siempre y cuando el nivel del techo terminado de aquellos esté a más de 1.50 metros respecto al nivel de la vereda.
- h) En los casos de edificios residenciales, en que la Altura de Edificación esté definida en pisos, la altura máxima de piso a piso es de 3 metros. Se admiten ambientes de doble o triple altura, siempre que no superen la altura máxima por piso.
- i) La altura de edificación en calles sin edificios será $1.5(a+r)^{2*}$. En calles con edificios existentes de 4 ó más pisos, de mediano o alto grado de consolidación –a criterio de la Comisión Técnica para Edificaciones o del Revisor Urbano- será igual a la altura en metros del edificio más alto en un ámbito de +- dos cuadras de la calle ó a $1.5(a+r)$, el que resulte menor en altura. Para determinar el ámbito se considera los dos frentes de la calle donde está el frente del lote.

^(1*) La "Tabla de Cálculo de Habitantes por Lote" del Portal Web de PLANDET (www.plandet.gob.pe) es de libre acceso y uso para todos, sin restricciones.

^(2*) Equivale a una vez y media el ancho de la vía vehicular más la suma de los retiros a ambos lados de la vía, si los hubiere.

j) A partir de la línea de retiro municipal –si lo hay- o en su defecto del frente de lote, se podrá construir retirando la edificación en un ángulo máximo de 45°, pudiendo ser más alta la edificación cuanto mayor sea el retiro de la edificación del límite de propiedad.

Las Zonas de Reglamentación Especial establecen alturas de edificación mínimas sobre los frentes de fachada, con la finalidad de controlar el orden y la armonía de las vías urbanas. Asimismo, establecen alturas de edificación máximas en función al ancho de las vías y a los retiros determinados en el proyecto respectivo.

Artículo 27.- Retiro Municipal: Retiro, en general, es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. El área entre el lindero y el límite de edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros edificatorios. Las Municipalidades Distritales establecen y norman los Retiros Municipales en sus Planes Urbanos Distritales, considerando las siguientes referencias:

a) Los retiros para fines de ensanche y/o rediseño de Vías, son de obligatoria exigencia para todas las Áreas de Estructuración en todos los frentes de lotes ubicados en las Vías Metropolitanas, Radiales y Colectoras del Sistema Vial Metropolitano de la Ciudad, estableciéndose:

- . Avenida : 3.00 mt. Voladizos máximo: 0.75 mt.^{3*}
- . Calles : 2.00 mt. Voladizos máximo: 0.50 mt.
- . Pasaje : sin retiro Voladizos máximo: sin voladizo.

b) La exigencia de los retiros delanteros o laterales para fines de ornato o composición urbana varían según las Aéreas de Estructuración Urbana, de acuerdo a la siguiente tabla:

	Residencial	Comercial	Otros Fines	Industrial
Área de Estructuración I	Obligatorio ^(4*)	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
Área de Estructuración IIA, IIB, III	No Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
Área de Estructuración IV	Sin Retiro	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
Sin Área de Estructuración	Según Plan Urbano Distrital	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio

Artículo 28.- Área Libre: Es el área no techada del lote. Se establece el mínimo obligatorio como porcentaje del área total del lote. Está conformada por la parte no techada de los retiros y por los pozos para acondicionamiento ambiental natural. Dichos pozos están normados en el Artículo 19 del Capítulo II de la Norma BP-01 del Título III del presente Reglamento, por lo que el Área Libre resultante del diseño puede ser mayor al mínimo exigido. En edificaciones destinadas a uso mixto (vivienda y comercio) no es exigible dejar el área libre en los pisos destinados a uso comercial, siempre y cuando se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación (ver Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma A.070, Capítulo II). En los pisos destinados a uso residencial, será obligatorio dejar el área libre mínima según la zonificación correspondiente.

^(3*) No se exigirá retiro municipal en Avenidas que cuenten con vías de servicio o vías laterales, además de las principales. Así mismo quedaran exoneradas de tal requisito aquellas avenidas que debido al grado de la antigüedad de la consolidación de las edificaciones que la delimitan imposibiliten su ejecución.

^(4*) Solo se permitirá el uso del retiro exclusivamente para la construcción de escaleras de acceso a unidades de vivienda proyectados en pisos superiores.

En caso de lotes con frente a pasajes peatonales no están obligados a retiro frontal o lateral, siempre que la altura total de la edificación no exceda el ancho libre de dicho pasaje.

Para el caso de lotes en esquina, el retiro de 2.00mt. es obligatorio en su frente menor, y en su frente mayor se permite la ocupación del 50%, en cualquiera de sus formas.

En el caso de demolición de una edificación construida originalmente sin retiro deberá respetarse la disposición que obliga al retiro.

Artículo 29.- Área Verde: Es el área mínima destinada para vegetación natural dentro del lote habilitado. Para los casos de edificios multifamiliares y conjuntos residenciales en zonificación RDM es opcional (de acuerdo al Artículo 5 de la NORMA BP.01 BUENAS PRÁCTICAS del Título III, página 32). Es obligatorio para los edificios multifamiliares y conjuntos residenciales en zonificación RDA. Referirse al Cuadro N° 1-Zonificación Residencial, de la NORMA ZUS.02, Capítulo VIII del presente Título, página 24. Asimismo es opcional para edificaciones Comerciales (de acuerdo al Artículo 21 de la NORMA BP.01 BUENAS PRÁCTICAS del Título III, página 37). Cuando se aplica en zonas de reglamentación especial –ZRE- de tipo Residencial, éstas fijan el “ratio mínimo” adecuado según su sectorización, a partir de un mínimo de 3 m² de área verde por persona.

Cuando se aplica en zonas de reglamentación especial –ZRE- de tipo Comercial, éstas fijan el “área mínima” de m² de área verde en función al coeficiente de edificación.

Cumple las siguientes condiciones:

- a) Puede estar ubicada total o parcialmente en el suelo, en terrazas, en techos o en superficies verticales o inclinadas.
- b) En caso de plantas enredaderas, se contabiliza el área total cubierta.
- c) En caso de arbustos de 1 á 2 metros de altura, se contabiliza el área del suelo multiplicado por el factor 1.2
- d) En caso de árboles de más de dos metros de altura, se contabiliza el área del suelo que ocupa la proyección de su copa, multiplicado por el factor 1.5
- e) Debe estar provista de sistema de regadío con agua tratada/reciclada, no-potable.
- f) El área verde puede ser equipada para uso de recreación privada activa o pasiva, en cuyo caso se contabiliza sólo el área verde neta.
- g) El reglamento interno contempla el mecanismo de administración y mantenimiento sostenible de las áreas verdes, de acuerdo al Artículo 16 de la NORMA BP.01 BUENAS PRÁCTICAS del Título III, página 35.

Para el otorgamiento de la Conformidad de Obra, la municipalidad respectiva verifica y registra fotográficamente el cumplimiento de este parámetro (área verde neta efectiva y sistema de regadío en funcionamiento), bajo responsabilidad.

El Servicio de Gestión Ambiental de Trujillo –SEGAT- supervisa inopinadamente el cumplimiento sostenido de este parámetro.

Artículo 30.- Estacionamientos: Es el número mínimo de plazas de estacionamiento que debe contar toda edificación obligatoriamente, dentro del lote. Sólo en casos excepcionales por déficit de estacionamiento, los espacios de estacionamientos requeridos, deberán consignarse en predios que se encuentren a una distancia de recorrido peatonal, cercana a la Edificación que origina el déficit (demostrar la compra o alquiler de los espacios de estacionamiento, de uso continuo durante el horario de funcionamiento de la edificación).

Tomando como referencia lo indicado en el Cuadro de Estacionamientos de este artículo, en los Cuadros Resumen de Zonificación del presente Título, en el R.N.E. y reglamentación sectorial vigente, las Municipalidades Distritales establecen en sus Planes Urbanos Distritales, los requisitos mínimos obligatorios de estacionamiento y demás aspectos relacionados, como la redención en dinero de estacionamientos no dejados y el cómputo de estacionamientos en la vía pública.

**CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS OBLIGATORIOS
AL INTERIOR DEL PREDIO**

USOS	Un (1) Estacionamiento por cada:		
	Cantidad	Unidad	Parámetro
Academias, Locales Pre-universitarios, Institutos	20	M2	Área Techada Total
Apart Hotel	20	%	Número de Dormitorios
Bancos, Instituciones Financieras diversas	20	M2	Área Techada Total
Cafeterías y Comidas al paso	20	M2	Área Techada Total
Casinos, Bingos, Tragamonedas y similares	15	M2	Área Techada Total
Cines, Teatros, Locales de Espectáculos, de Conferencias y similares	15		Butacas
Centros Educativos (educación básica regular)	30	M2	Área Techada Total
Gimnasios, academias de deportes y similares	25	M2	Área Techada Total
Hospitales, Clínicas, Sanatorios, Policlínicos y similares	30	M2	Área Útil
Hoteles de 3, 4 ó 5 estrellas	30	%	Número de Dormitorios
Hostales	30	%	Número de Dormitorios
Instituciones Públicas en general	30	M2	Área Útil
Laboratorios clínicos y similares	40	M2	Área Techada Total
Locales Culturales, Clubes, Instituciones y similares	40	M2	Área Techada Total
Locales de Culto, Iglesias, Instituciones Religiosas y similares	40	M2	Área Techada Total
Locales Deportivos, Coliseos (aforo < 2,000 espectadores)	20		Espectadores
Locales Deportivos, Coliseos (aforo > 2,000 espectadores)	30		Espectadores
Mercados, Galerías FERIALES y similares	25		Puestos
Oficinas	40	M2	Área Útil
Restaurantes, Peñas y similares	20	M2	Área Techada Total
Salas de Baile, Discotecas y similares	20	M2	Área Techada Total
Salas de Reuniones Sociales y similares	20	M2	Área Techada Total
Supermercados, Hipermercados, Galerías Comerciales, Tiendas de Autoservicios y similares	50	M2	Área Construida Total (exceptuando zonas de almacenamiento)

En los casos requeridos, deberá proveerse un mínimo de espacios para estacionamiento de vehículos de carga de acuerdo al análisis de necesidades del establecimiento. En caso de no contarse con dicho análisis se empleará la siguiente tabla:

De 1 a 500 m2 de área techada	1 estacionamiento
De 501 a 1,500 m2 de área techada	2 estacionamientos
De 1,500 a 3,000 m2 de área techada	3 estacionamientos
Más de 3,000 m2 de área techada	4 estacionamientos

Además, para locales de asientos fijos se solicitará un (1) estacionamiento por cada 15 asientos.

TIPOS DE ZONAS Y DE USOS DEL SUELO

NORMA ZUS.01 CONTENIDO

Artículo 1.- Se considera las siguientes zonas, establecidas en el Plano de Zonificación General de Uso de Suelo de la Provincia de Trujillo:

a) Zonas Residenciales:

- Residencial Densidad Baja **RDB**
- Residencial Densidad Media **RDM**
- Residencial Densidad Alta **RDA**
- Vivienda Taller **I1-R**

b) Zonas Comerciales:

- Comercio Vecinal **CV**
- Comercio Zonal **CZ**
- Comercio Especializado **CE**
- Comercio Metropolitano **CM**

c) Zonas Industriales:

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

d) Zonas de Habilitación Recreacional:

- Habilitación Recreacional Residencial **ZHR-R**
- Habilitación Recreacional Metropolitana **ZHR-M**

e) Zonas de Usos Especiales

- Educación **E**
- Salud **H**
- Otros Fines **OF**
- Mercado
 - Mercado de Barrio **M**
 - Mercado Zonal **MZ**
 - Mercado Mayorista **MM**
- Recreación Pública **ZRP**
- Parque Zonal
 - Parque Zonal Metropolitano **PZ-M**
 - Parque Zonal de Barrio **PZ-B**
- Terminal Terrestre de Pasajeros **TT**

f) Zonas de Reglamentación Especial

- Zona de Renovación Urbana **ZRE-RU**
- Zona de Densificación **ZRE-D**
- Zona de Reurbanización **ZRE-ReU**
- Zona de Uso Residencial **ZRE-R**
- Zona de Uso Comercial **ZRE-C**
- Zona de Obra Vial **ZRE-OV**
- Zona de Entorno Histórico Monumental **ZRE-EHM**
- Zona de Conservación Ambiental **ZRE-CAm**
- Zona de Forestación **ZRE-F**
- Zona de Riesgo **ZRE-Ri**
- Zona de Desarrollo de Laderas **ZRE-DL**
- Zona de Desarrollo de Riberas **ZRE-DR**
- Zona de Programa de Fomento Promovido por el Estado **ZRE-PFPE**

g) Zonas Pre-Urbanas

- Zona Agro Urbana **AU**

h) Zonas Agrícolas

- Zona Agrícola **A**

NORMA ZUS.02 ZONAS

CAPÍTULO I ZONAS RESIDENCIALES

Artículo 1.- Son zonas residenciales las siguientes:

Residencial Baja Densidad RDB

Es la zona que contiene el uso identificado con la Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar o Conjunto Residencial. Presenta baja concentración poblacional, con densidad neta desde 130 hasta 600 habitantes por hectárea.

Residencial Densidad Media RDM

Es la zona que contiene el uso identificado con la Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar o Conjunto Residencial.

Permite máximos de altura de edificación desde tres pisos hasta el equivalente a una vez y medio el ancho de la vía más retiros.

Permite máximas densidades netas desde 1,300 hasta 2,250 habitantes por hectárea. Se aplican las restricciones y las tolerancias de promoción a la densificación, indicadas en el Artículo 5 del Capítulo II del Título III del presente Reglamento.

Residencial Densidad Alta RDA

Es la zona que contiene el uso identificado con la Vivienda Multifamiliar o Conjunto Residencial.

Permite el máximo de altura de edificación equivalente a una vez y medio el ancho de la vía más retiros.

Presenta alta concentración poblacional, con densidad neta máxima de 2,250 habitantes por hectárea. Se aplican las restricciones y las tolerancias de promoción a la densificación, indicadas en el parámetro “Densidad Neta”, en función a las condiciones señaladas.

En áreas urbanas consolidadas es preferible y conveniente la acumulación de lotes hasta lograr el área mínima establecida. Se permite el desarrollo de proyectos de vivienda masiva unifamiliar sólo en caso de construcción simultánea.

Vivienda Taller I1-R

Es la zona destinada a vivienda compatible con industria elemental y complementaria, asignado a áreas que se inician como uso de vivienda y que por motivos varios, de ubicación, de grupo socio económico que albergan, de dinámica urbana, tienden a incorporar el uso de la pequeña industria, industria familiar, la artesanía y el comercio complementario a éste, correspondientes al comercio de micro-empresas.

CAPÍTULO II ZONAS COMERCIALES

Artículo 2.- Son zonas comerciales las siguientes:

Comercio Vecinal CV

Actividad comercial destinada a venta al por menor de bienes de consumo diario, bienes intermedios y servicios de mediana magnitud y diversidad de artículos, que atiende a las vecindades y/o Barrios (hasta 7,500 habitantes). Se ubica preferentemente en Avenidas y es compatible con zonificación residencial RDM en el 60% del área total techada.

Comercio Zonal CZ

Actividad comercial destinada a venta al por menor y mayor, de bienes de consumo – preferentemente no perecibles-, bienes intermedios y servicios de mediana magnitud y diversidad de artículos, que atiende a los Sectores y Distritos (hasta 150,000 habitantes). Se ubica preferentemente en Avenidas o en el cruce de ellas, tendiendo a crecer en forma lineal o por Sectores. Requiere diseño vial correspondiente. Es compatible con zonificación residencial RDA en el 50% del área total techada.

Comercio Especializado CE

Concentra actividad comercial y de servicios y/o industrial que no pueda considerarse molesta vinculada a ciertos rubros: automotriz, calzado, construcción, entre otras; su configuración se da a lo largo de avenidas, aunque también adopta configuraciones puntuales extendidas. Su área de influencia es Distrital. Es compatible con zonificación residencial RDA en el 30% del área total techada.

Comercio Metropolitano CM

Contiene una variedad y diversidad de oferta minorista y mayorista de bienes y servicio, incluyendo los financieros, coexistiendo con Equipamientos Mayores o Intermedios de diversos tipos, sedes de gobierno o áreas centrales de Distrito. Su área de influencia es Metropolitana y Regional. Requiere diseño vial correspondiente. Es compatible con zonificación residencial RDA en el 30% del área total techada.

CAPÍTULO III ZONAS INDUSTRIALES

Artículo 3.- Son zonas industriales las siguientes:

Industria Elemental I1

Es la zona destinada para establecimientos de industria de bienes no esenciales para las necesidades de la población y de insumos a la industria de mayor escala, en cuyo proceso no produzcan ruidos o vibraciones molestas o se provoquen situaciones peligrosas.

Industria Liviana I2

Zona destinada para establecimientos industriales de apoyo, productoras de bienes esenciales para la población y de bienes insumos para las actividades productivas.

Tienen las siguientes características:

- Orientación al área de mercado local y a la infraestructura vial urbana.
- Posee contacto con el área central.
- Venta al por mayor
- Dimensión económica media
- No son molestos, ni peligrosos.
- Permite hasta el 20% de uso I1

Gran Industria I3

Zona destinada para establecimientos de industrias productoras, a gran escala, de bienes de capital y otros insumos para la industria de apoyo. Corresponde a este nivel industrial la fabricación de productos de Caucho e Industrias Manufactureras, entre las que se indican en el Índice de Usos.

Tienen las siguientes características:

- Conforman concentraciones industriales, con utilización de gran volumen de materia prima.
- Orientación hacia la infraestructura vial regional.
- Las áreas periféricas satisfacen mejor sus necesidades.
- Las economías externas, su complementariedad y relaciones Ínter indústriales favorecen su concentración.
- Son molestas y/o con cierto grado de peligrosidad.
- Permite hasta el 10% de uso I1 y 20% de uso I2.

Industria Pesada I4

Zona destinada para establecimientos industriales que producen insumos para las industrias de apoyo y otras industrias.

Tienen las siguientes características:

- Industrias de proceso básico en gran escala. De gran dimensión económica.
- Orientadas hacia la infraestructura regional y grandes mercados.
- Son molestas y peligrosas (producen ruidos o vibraciones o provocan humos, vapores, gases, malos olores, etc. También aquellas industrias que usan materiales altamente inflamables o detonantes.
- No permite ningún otro tipo de uso.

CAPÍTULO IV ZONAS DE HABILITACIÓN RECREACIONAL

Artículo 4.- Son zonificaciones de habilitación recreacional las siguientes:

Zona de Habilitación Recreacional-Residencial ZHR-R

Es la zona destinada a vivienda de playa o campo -Tipo Club-, a desarrollarse en forma individual o agrupada en condominio con áreas recreativas y sociales de uso común. Presenta muy baja concentración poblacional, con densidad neta de hasta 50 habitantes por hectárea en lotes de área mínima de 1,000 m² por vivienda.

Zona de Habilitación Recreacional Metropolitana ZHR-M

Zona con fines recreacionales como restaurante-peña, restaurante-show, club nocturno, discoteca, video pub o similares, que se caracterizan por concentrar actividades que por su dinamismo ocasionan concentración masiva de población y ocasionan altos niveles de ruido. Incompatibles con zonas y usos residenciales o comerciales.

CAPÍTULO V ZONAS DE USOS ESPECIALES (OU)

Artículo 5.- 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

Otros usos especiales son:

Mercado

Corresponde a las áreas destinadas para los establecimientos de intercambio comercial de víveres y de productos de bazar, preferentemente. Está constituido por los niveles siguientes:

- Mercado de Barrio **M**
- Mercado Zonal **MZ**
- Mercado Mayorista **MM**

Parque Zonal

Zonas dedicada a actividades de recreación activa, pasiva y servicios complementarios, para uso público irrestricto.

- Parque Zonal Metropolitano **PZ-M**
- Parque Zonal de Barrio **PZ-B**

Los Parques Zonales están regulados por la Ley 26371 y su reglamento: *"Autorizan a propietarios de terrenos declarados como Parques Zonales para su Utilización para fines Comerciales, de Vivienda y Otros"* aprobado por Decreto Supremo N° 06-95-MTC del 02-06-95.

Terminal Terrestre de Pasajeros TT

Corresponde a las áreas destinadas al embarque y desembarque de pasajeros terrestres interurbanos e interprovinciales, y servicios afines de Terminal Terrestre.

CAPÍTULO VI ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 6.- Son zonificaciones de servicios públicos complementarios los siguientes:

Educación

Corresponde a las áreas destinadas para equipamiento educativo. Está constituido por los niveles siguientes:

- Educación Básica (E1)
- Educación Superior Tecnológica (E2)
- Educación Superior Universitaria (E3)
- Educación Superior Post Grado (E4)

Salud

Corresponde a las áreas destinadas para los establecimientos asistenciales de Salud. Está constituido por los niveles siguientes:

- Posta Médica (H1)
- Centro de Salud/ Policlínico (H2)
- Hospital General/ Clínica Privada General (H3)
- Hospital o Clínica Especializada (H4)

Artículo 7.- Tanto las áreas zonificadas como usos especiales o servicios públicos complementarios, se rigen por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno. La localización de los equipamientos programados en los

planes urbanos, contenidos en los planos de zonificación, son referenciales. Los proyectos de habilitación urbana establecen su ubicación definitiva.

Artículo 8.- La diferencia de área, producto de descontar las Áreas de Aporte de la Habilitaciones Urbanas de las Áreas de Reserva para fines de equipamiento urbano señaladas en los planos de Zonificación, sobre terrenos de propiedad privada, serán materia de expropiación y/o de inversión bajo la modalidad de participación de la inversión privada que la Municipalidad considere conveniente, debiendo establecerse un plazo para su ejecución acorde con la programación de ejecución de metas del Plan.

Dichas áreas reservadas, en caso de estar en terrenos privados, podrán ser utilizadas por sus propietarios con edificaciones de carácter temporal, hasta que éstas sean adquiridas por la entidad ejecutora de las obras.

CAPÍTULO VII ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

Artículo 9.- Las Zonas de Reglamentación Especial se regirán por los parámetros que se establezcan en este Reglamento o que se incorporen a él. Se incluyen en esta denominación las áreas sujetas a programas de renovación urbana, densificación, reurbanización, de uso residencial, comercial u obras viales. Asimismo, aquellas que formen parte del entorno de monumentos históricos o de áreas de conservación ambiental o de forestación. También aquellas áreas en riesgo o vulnerables, así como las que formen parte de programas de desarrollo de laderas o riberas o de programas de fomento promovido por el Estado.

Artículo 10.- Son Zonas de Reglamentación especial las siguientes:

Renovación Urbana ZRE-RU

Corresponde a los antiguos barrios y crecimientos urbanos irregulares que presentan problemas de hacinamiento, déficit de equipamiento, trama urbana discontinua, etc., que requieren Planes Especificos para ejecutar renovación urbana parcial o total.

Densificación ZRE-D

Zona residencial que por sus condiciones físicas, viales, de equipamiento y de atractivo a la inversión, requiere tratamiento especial para ser densificada.

Reurbanización ZRE-ReU

Zona que requiere de un proceso de recomposición de la trama urbana existente mediante la reubicación o redimensionamiento de las vías, y que puede incluir la acumulación y nueva subdivisión de lotes, la demolición de edificaciones y cambios en la infraestructura de servicios. El proceso parte de un Plan Específico y de la conformación de una Unidad de Gestión Urbanística, y se adecua a lo indicado en la Norma TH.060 del Título II del R.N.E.

Residencial ZRE-R

Zona de uso residencial –actual o futuro- que por sus condiciones especiales requiere un tratamiento reglamentario diferenciado.

Comercial ZRE-C

Zona de uso comercial –actual o futuro- que por sus condiciones especiales requiere un tratamiento reglamentario diferenciado.

Obra Vial ZRE-OV

Zona programada para obra y uso vial, que por sus condiciones especiales requiere un tratamiento reglamentario diferenciado.

Monumental ZRE-M

Son áreas en donde se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Las intervenciones en este tipo de zonas se rigen según lo dispuesto en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

Entorno Histórico Monumental ZRE-EHM

Zona donde se ubica un conjunto de edificaciones y/o espacios que poseen valor artístico, intrínseco o son de interés histórico, que es preciso restaurar, conservar y proteger por su importancia para la cultura de la localidad. Asimismo, es la zona adyacente o de amortiguamiento a un área intangible histórico-monumental, que es necesario normar para lograr su desarrollo sostenible y su armónica relación con el patrimonio que amortigua. Estas zonas ameritarán el desarrollo de Estudios Especificos que normen sus parámetros urbanísticos, como por el ejemplo el Plan Maestro del Centro Histórico de Trujillo.

Conservación Ambiental ZRE-CAm

Zona comprendida por aquellas áreas de valor ecológico o ambiental que resultan imprescindibles proteger y desarrollar.

Parque Zonal ZRE-PZ

Zona dedicada a actividades de recreación activa, pasiva y servicios complementarios –actual o futuro- que por sus condiciones especiales requiere un tratamiento reglamentario diferenciado.

Forestación ZRE-F

Es la zona que por sus condiciones especiales de suelo, ubicación estratégica y factibilidad de regadío, es un área potencia para forestar. Requiere de Plan Específico.

Riesgo ZRE-Ri

Es la zona que por seguridad física es necesario proteger, ante la presencia de factores o elementos que amenazan la presencia de población localizada o por localizarse en el área, como por ejemplo los causes de ríos sujetos a inundaciones, las costas del litoral sujetas a peligros de la erosión marítima, los que presentan posibles problemas de afloramiento de la napa freática, los antiguos rellenos sanitarios; que ameritan regulaciones especiales de control y prevención por su propia naturaleza. Es factible la habilitación de usos de recreación activa al aire libre o de edificaciones de uso temporal –no residencial- y material no permanente, de acuerdo a estudio ad-hoc.

Desarrollo de Laderas ZRE-DL

Zona comprendida por aquellas áreas de valor ecológico, ambiental, turístico y/o económico, ubicadas en las laderas de los cerros, que resultan imprescindibles desarrollar. Requiere de Plan Específico.

Desarrollo de Riberas ZRE-DR

Zona comprendida por aquellas áreas de valor ecológico, ambiental, turístico y/o económico, ubicadas en las riberas del río Moche o del mar, que resultan imprescindibles desarrollar. Requiere de Plan Específico.

Programa de Fomento Promovido por el Estado ZRE-PFPE

Zona señalada para la ejecución de proyectos especiales promovidos por Estado, que pueden ser de vivienda, turismo, comercio, industria, recreación o servicios, y que por sus condiciones especiales requiere un tratamiento reglamentario diferenciado.

CAPÍTULO VIII ZONAS DE RECREACIÓN PÚBLICA**Zona de Recreación Pública ZRP**

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.

CAPÍTULO IX ZONAS PRE-URBANAS**Zona Agro Urbana AU**

Zona o extensión inmediata al área urbana, en donde puede realizarse actividades pecuarias como granjas y/o agrícolas como huertas. Corresponde a las áreas de expansión urbana inmediata.

CAPÍTULO X ZONAS AGRÍCOLAS**Zona Agrícola A**

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.

CAPÍTULO XI CUADROS RESUMEN DE ZONIFICACIÓN

Cuadro N° 1

ZONIFICACION RESIDENCIAL

ZONIFICACION	AREA DE ESTRUCTURACION URBANA	USOS	DENSIDAD HAB/HÁ (1)	COEFIC. DE EDIFICAC.	AREA LOTE MÍN. (1)	FRENTE MÍN.	ALTURA DE EDIFICACION	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO por @VIV.	ÁREA VERDE MÍN.	
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA RDB	I	UNIFAMILIAR	200	1.2	300 m2	10 m.	2 pisos (2)	40%	2E@1V	---	
		BIFAMILIAR	270	2.0	450 m2	10 m.	3 pisos (2)	40%	1.5E@1V	10 m2/p	
		CONJUNTO RESIDENCIAL	600	2.8	600 m2	15 m.	3 pisos (2)	40%		10 m2/p	
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM	TODAS	UNIFAMILIAR	1,300	Libre	90 m2	6 m.	(3)	30%	1E@1V (6)	---	
	I	MULTIFAMILIAR			140 m2	7 m.		(5)	1E@2V	(7)	
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2,250		1,000 m2	15 m.		40%	1E@1V		
	IIA	MULTIFAMILIAR	1,300		120 m2	6 m.		(5)	1E@2V		
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2,250		600 m2	15 m.		40%			
	IIB - III - IV	MULTIFAMILIAR	1,300		140 m2	7 m.		(5)	1E@3V		
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2,250		600 m2	15 m.		40%			
	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA RDA (8)	I	MULTIFAMILIAR		2,250	Libre		450 m2	15 m.		1.5 (a+r) (4)
CONJUNTO RESIDENCIAL			2,250	1,000 m2	40%		1E@1V	3 m2/p			
IIA		MULTIFAMILIAR	2,250	450 m2	(5)		1E@2V	3 m2/p			
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2,250	600 m2	40%			3 m2/p			
IIB - III - IV		MULTIFAMILIAR	2,250	450 m2	(5)		1E@3V	3 m2/p			
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2,250	600 m2	40%			3 m2/p			

(1) Se aplican las restricciones y las tolerancias de promoción a la densificación, indicadas en el Artículo 5 del Capítulo II de la Norma BP.01 BUENAS PRÁCTICAS del Título III, página 32.

(2) Se aplican los incisos del a) al h) del Art.26 del Capítulo V de la NORMA GZ.01 ALCANCES Y DEFINICIONES del Título II, pág. 14.

(3) Se aplican todos los incisos del Art.26 del Capítulo V de la NORMA GZ.01 ALCANCES Y DEFINICIONES del Título II, pág. 14.

(4) Se aplican todos los incisos del Art.26 del Capítulo V de la NORMA GZ.01 ALCANCES Y DEFINICIONES del Título II, pág. 14, con excepción del h) e i).

(5) Área Libre necesaria, de acuerdo al Art.19 del Capítulo II de la NORMA BP.01 BUENAS PRÁCTICAS del Título III, página 36.

(6) En caso de Habilitación Urbana Tipo 5 para vivienda unifamiliar, 1E@3V. No será exigible estacionamiento al interior de los lotes.

(7) Opcional, de acuerdo al Art.5 del Capítulo II de la NORMA BP.01 BUENAS PRÁCTICAS del Título III, página 32.

(8) No se permite vivienda unifamiliar o bi-familiar en RDA.

Cuadro Nº 2

ZONIFICACIÓN COMERCIAL

ZONIFICACIÓN	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MÍNIMO	ALTURA DE EDIFICACIÓN (1)	ÁREA LIBRE	COEFIC. DE EDIFICAC. (2)	RESIDENCIAL COMPATIBLE (3)
ZONA DE COMERCIO VECINAL CV	Vecindad y Barrio HASTA 7,500 Habitantes	RESULTADO DE DISEÑO	1.5 (a+r)	No aplicable en primeros pisos y suficiente en pisos superiores para iluminación y ventilación, a juicio de las Comisiones Técnicas.	3.0	RDM máx. 60% del área techada total resultante
ZONA DE COMERCIO ZONAL CZ	Sector y Distrito HASTA 150,000 Habitantes	450 m2	1.5 (a+r)		6.5	RDA máx. 50% del área techada total resultante
ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO CE	DISTRITAL	450 m2	1.5 (a+r)		7.5	RDA máx. 25% del área techada total resultante
ZONA DE COMERCIO METROPOLITANO CM	METROPOLITANO Y REGIONAL	5,000 m2	1.5 (a+r)		8.0	-

(1) Se aplican todos los incisos del Art.26 del Capítulo V de la NORMA GZ.01 ALCANCES Y DEFINICIONES del Título II, pág. 14, con excepción del h) e i).

(2) Se aplican las tolerancias de promoción a la mejora de la calidad ambiental, indicadas en el Artículo 21 del Capítulo II de la Norma BP.01 BUENAS PRÁCTICAS del Título III, página 37.

(3) Se permite el uso Residencial en los casos y porcentaje indicados, acumulable sobre el uso comercial, siempre y cuando se respeten todos los parámetros normativos (Densidad, Área de Lote Mínima, Frente Mínimo, Altura de Edificación, Área Libre, Estacionamientos por Vivienda y Área Verde Mínima), correspondientes a la zona residencial compatible.

Cuadro N° 3

ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL

ZONIFICACION	ACTIVIDAD	AREA LOTE MÍN.	FRENTE MÍN.	ALTURA DE EDIFICAC.	COEFIC. DE EDIFICAC.	ÁREA LIBRE	USO PERMITIDO
ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA I-1	NO MOLESTA NO PELIGROSA	300 m2	10 m.	Según Proyecto			-
ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA I-2	NO MOLESTA NO PELIGROSA	1,000 m2	20 m.	Según Proyecto			I1 hasta 20%
ZONA DE GRAN INDUSTRIA I-3	MOLESTA Y CIERTO GRADO DE PELIGROSIDAD	2,500 m2	30 m.	Según Proyecto			I1 hasta 10% I2 hasta 20%
ZONA DE INDUSTRIA PESADA BÁSICA I-4	MOLESTA Y PELIGROSA	Según Proyecto		Según Proyecto			-

Cuadro N° 4

ZONA DE HABILITACIÓN RECREACIONAL

ZONIFICACION	USOS	DENSIDAD HAB/HA	COEFICIENTE DE EDIFICACION	AREA LOTE MÍN.	FRENTE MÍN.	ALTURA DE EDIFICACION	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO	ÁREA VERDE MÍN.
HABILITACIÓN RECREACIONAL-RESIDENCIAL ZHR-R	UNIFAMILIAR	60.00	0.30	1,000 m2	15 m.	2 pisos	70%	1E@1V	90 m2/p
	CONDOMINIAL								
HABILITACIÓN RECREACIONAL-METROPOLITANA ZHR-M	RECREACIÓN	-	1.20	1,000 m2	20 m.	3 pisos	60%	1E@20m2 de Á.T.	---

ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

NORMA ZRE.01 CONTENIDO

Artículo 1.- Las Zonas de Reglamentación Especial de tipo *Residencial ZRE-R* y sus sub-zonas, se rigen por los siguientes Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS										PARÁMETROS EDIFICATORIOS						
SUB-ZONAS	MANZANA		VIALIDAD		APORTES			ÁREA LOTE MÍN.	FRENTE MÍN.	USOS	DENSIDAD HAB/HÁ	COEFIC. DE EDIFICAC.	ALTURA DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO	ÁREA VERDE MÍN.
	Área Min	Lado Máx	Vehicular Máx	Alternativa	RP	ED	OU									
ZRE-R (a)	1 Há	300 mts	25% de área bruta de habilitac.	Ciclovías y alamedas. Interconexión entre manzanas	20%	3%	4%	1,000 m ²	20 m.	CONJUNTO RESIDENCIAL	2,250(1)	Libre	(2)	40%	1E@1V + 10% (visitas)	3 m ² /p
ZRE-R (b)					12%	2%	3%	1,000 m ²	20 m.	CONJUNTO RESIDENCIAL	1,300(1)		6 pisos + retranque 45°	40%	1E@1V + 10% (visitas)	4 m ² /p
ZRE-R (c)	1 Há (3)	25%(3)			8%	2%	3%	90 m ²	6 m.	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR	800		2 pisos	30%	1E@2V	-
ZRE-R (d)					8%	2%	3%	90 m ²	5m.	UNIFAMILIAR	500		1 piso	25%	-	-
ZRE-R (e) (4)	Existente							1,000 m ²	20 m.	CONJUNTO RESIDENCIAL	1,300(1)		4 pisos + retranque 45°	40%	1E@1V + 10% (visitas)	4 m ² /p

(1) Se aplican las restricciones y las tolerancias de promoción a la densificación, indicadas en el Artículo 5 del Capítulo II de la Norma BP.01 BUENAS PRÁCTICAS del Título III, página 32.

(2) Se aplican todos los incisos del Art.26 del Capítulo V de la NORMA GZ.01 ALCANCES Y DEFINICIONES del Título II, pág. 14.

(3) Se aplica en habilitaciones nuevas ó áreas no consolidadas

(4) Parámetros aplicables sólo a lotes existentes o acumulados de 1,000 m² á más y con frente a Avenida o Recreación Pública. En el resto de lotes se aplica los parámetros RDB.

Artículo 2.- Las Zonas de Reglamentación Especial de tipo *Comercial ZRE-C* y sus sub-zonas, se rigen por los siguientes Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

SUB-ZONAS	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MÍNIMO	ALTURA DE EDIFICACION	ÁREA LIBRE	COEFIC. DE EDIFICAC. (2)	RESIDENCIAL COMPATIBLE (3)
ZRE-C Z(a)	Sector	Resultado de Diseño	5 pisos	No aplicable en primeros pisos y suficiente en pisos superiores para iluminación y ventilación, a juicio de las Comisiones Técnicas.	3.5	RDM máx. 70% del área techada total resultante
ZRE-C Z(b)		Resultado de Diseño	1.5 (a+r) (1)		4.0	RDA máx. 50% del área techada total resultante
ZRE-C Z(c)		90.00 ml	1.0 (a+r) (1)		3.0	RDM máx. 70% del área techada total resultante
ZRE-C Z(d)	Sector y Distrito HASTA 150,000 Habitantes	300 m2	1.5 (a+r) (1)		6.5	RDA máx. 50% del área techada total resultante
ZRE-C Z(e)	Sector y Distrito HASTA 150,000 Habitantes	450 m2	1.5 (a+r) (1)		7.5	RDA máx. 25% del área techada total resultante

(1) Se aplican todos los incisos del Art.26 del Capítulo V de la NORMA GZ.01 ALCANCES Y DEFINICIONES del Título II, pág. 14, con excepción del h) e i).

(2) Se aplican las tolerancias de promoción a la mejora de la calidad ambiental, indicadas en el Artículo 21 del Capítulo II de la Norma BP.01 BUENAS PRÁCTICAS del Título III, página 37.

(3) Se permite el uso Residencial en los casos y porcentaje indicados, acumulable sobre el uso comercial, siempre y cuando se respeten todos los parámetros normativos (Densidad, Área de Lote Mínima, Frente Mínimo, Altura de Edificación, Área Libre, Estacionamientos por Vivienda y Área Verde Mínima), correspondientes a la zona residencial compatible.

USOS DE SUELO COMPATIBLES:

Ver Anexo 2 - Cuadro Índice de Usos de Zonas de Reglamentación Especial

Artículo 3.- Las Zonas de Reglamentación Especial de tipo *Programa de Fomento Promovido por el Estado ZRE-PFPE* y sus sub-zonas, se rigen por los siguientes Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS										PARÁMETROS EDIFICATORIOS					
SUB- ZONAS	MANZANA		VIALIDAD		APORTES			ÁREA LOTE MÍN.	FRENTE MÍN.	USOS	DENSIDAD HAB/HÁ	ALTURA DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO	ÁREA VERDE MÍN.
	Área Mín	Lado Máx	Vehicular Máx	Alternativa	RP	ED	OU								
ZRE-PFPE Ra (1)	1 HÁ	300 mts	25% de área bruta de habilitac.	Ciclo vías y alamedas. Inter-conexión entre manzanas	15%	2%	3%	90 m2	6 m.	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR	800	3 pisos	30%	(2)	3 m2/p
ZRE-PFPE Ca					-	-	-	300 m2	15 m.	COMERCIO VECINAL	-		(3)	(4)	-
ZRE-PFPE Cb					-	-	-	450 m2	15 m.	COMERCIO ZONAL	-				
ZRE- PFPE la					-	-	-	300 m2	10 m.	INDUSTRIA ELEMENTAL Y LIVIANA	-				

(1) Esta zonificación promueve la lotización tipo condominio para el uso residencial.

(2) En caso de Habilitación Urbana Tipo 5 para vivienda unifamiliar, 1E@3V. No será exigible estacionamiento al interior de los lotes.

(3) La necesaria para lograr el acondicionamiento ambiental natural en todos los ambientes.

(4) Según el uso, de acuerdo al Cuadro de Estacionamientos del Art. 30 del Capítulo V del Título II

Artículo 4.- Las Zonas de Reglamentación Especial de tipo *Entorno Histórico Monumental ZRE-EHM* y sus sub-zonas, se rigen por los siguientes Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS										PARÁMETROS EDIFICATORIOS							
SUB-ZONAS	MANZANA		VIALIDAD		NIVEL DE SERVICIO	APORTES			ÁREA LOTE MÍN.	FRENTE MÍN.	USOS	DENSIDAD HAB/HÁ	COEFIC. DE EDIFICAC.	ALTURA DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO	ÁREA VERDE MÍN.
	Área Mín	Lado Máx	Vehicular Máx	Alternativa		RP	ED	OU									
ZRE-EHM (a)			-					-				0	3 mts (sólo mobiliario urbano)	100%	-	Según diseño	
ZRE-EHM (b)	3 HÁS	300 mts	15% de área bruta de habilitac.	Ciclovías y alamedas. Interconexión entre manzanas	Metrop. y Regional	-	-	0.5%	Según diseño			Libre	6 mts.	80%	De acuerdo a uso	Según diseño	
ZRE-EHM (c)			25% de área bruta de habilitac.		Sectorial y Zonal	10%	2%	3%	600 m2	15 m.	Vivienda Huerta, compatible con Albergue Turísticos, Museos (1)	200	2 pisos	70%	De acuerdo a uso	Según diseño	

(1) Se promueve la construcción de edificaciones con materiales y tecnologías que conserven el medio ambiente. Su aceptación queda a criterio de la Comisión Técnica respectiva.

TITULO III
BUENAS PRÁCTICAS URBANÍSTICAS,
 **EDIFICATORIAS Y AMBIENTALES**

NORMA BP.01 BUENAS PRÁCTICAS

Artículo 1.- Toda persona tiene el derecho irrenunciable a vivir en un ambiente saludable, equilibrado y adecuado para el pleno desarrollo de la vida; y el deber de contribuir a una efectiva gestión del territorio y del ambiente, asegurando la salud de las personas en forma individual y colectiva, la conservación y promoción de la diversidad biológica, el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y el desarrollo sostenible de la provincia.

CAPÍTULO I BUENAS PRÁCTICAS URBANÍSTICAS Y AMBIENTALES

Artículo 2.- MANEJO AMBIENTAL DE PARQUES ZONALES Y ÁREAS DE RECREACIÓN

- a) Todo espacio público o privado de recreación pasiva, estar y/o descanso, debe estar provisto de elementos naturales o artificiales que generen sombra adecuada en la temporada cálida del clima y en las horas de mayor intensidad de radiación solar, de acuerdo a la forma y orientación del área. Dichos elementos pueden retirarse, de ser posible, en temporada fría.
- b) Todo espacio público o privado de recreación pasiva, estar y/o descanso, debe estar provisto de elementos naturales o artificiales mitiguen los efectos del excesivo viento –máxime en la temporada fría del clima-, de acuerdo a la forma y orientación del área. Dichos elementos pueden retirarse, de ser posible y necesario, en temporada cálida.
- c) Todo espacio público o privado de recreación pasiva o activa, que cuente con áreas verdes que en total abarquen más de 300 m², debe estar provisto de un sistema de regadío con agua no potable. Áreas verdes totales de 300 m² ó menos que sean regadas con agua potable, deben proveerse de sistemas que minimicen su uso, como el riego por goteo.
- d) Los Parques Zonales debe proveer al ambiente de Área Verde equivalente como mínimo al 100% de su área superficial. Ésta puede ubicarse a nivel del suelo, en terrazas, paramentos verticales o inclinados o en techos, en concordancia con lo indicado en los incisos a), b), c), d), e) y f), del Artículo 29 de la Norma GZ.01 del Título II del presente Reglamento.

Artículo 3.- En nuevas habilitaciones urbanas se recomienda maximizar el área de la manzana –por encima del mínimo que es una hectárea (Artículo 18 de la NORMA GZ.01 ALCANCES Y DEFINICIONES del Título II, página 12)- y minimizar el área de vías vehiculares –por debajo del máximo que es 25% del área total del terreno (Artículo 19 de la misma NORMA citada)-, con la finalidad de lograr mayor área utilizable-vendible, racionalizar el uso del suelo, rentabilizar más la inversión y, de ser el caso, lograr mayor número de viviendas.

Artículo 4.- En nuevas habilitaciones urbanas, para lotes Comerciales o de Otros Fines, deberá diseñarse secciones con estacionamiento de 5.00mt. en los frentes principales de los lotes citados.

CAPÍTULO II BUENAS PRÁCTICAS EDIFICATORIAS Y AMBIENTALES

Artículo 5.- TOLERANCIAS POR PROMOCIÓN A LA DENSIFICACIÓN en lotes zonificados como RDM, RDA o ZRE-R -sub zonas (a), (b) o (e)-, con área igual o mayor al mínimo indicado en el Cuadro Resumen de Zonificación:

- a) Para proyectos de vivienda que implementen áreas verdes naturales superiores al equivalente a 3 m² por persona, se considera una tolerancia de hasta 25% adicional en el Parámetro de Densidad Neta, siempre y cuando cumpla todo lo indicado en el Art. 29 del Capítulo 5 de la NORMA GZ.01 ALCANCES Y DEFINICIONES del Título II, página 16.
- b) Para proyectos de edificios multifamiliares, cuyas viviendas tengan todos sus baños completos (incluidos los de servicio, si los hay) iluminados y ventilados por pozos para acondicionamiento ambiental reglamentarios y/o hacia el exterior (se excluyen opcionalmente los ½ baños), que tengan además un retiro en el fondo de lote de –mínimo- 3 metros a todo lo ancho, y adicionalmente cuyas áreas libres sean mayores del 30%, se considera una tolerancia de hasta 15% adicional en el Parámetro de Densidad Neta.

c) Para proyectos de uso exclusivamente residencial, se considera una tolerancia de hasta 10% adicional en el Parámetro de Densidad Neta.

Las tolerancias en porcentaje son acumulables.

Artículo 6.- Como promoción a la densificación se contempla las tolerancias al parámetro Densidad –indicadas en el Artículo anterior- sólo para proyectos en lotes con áreas iguales o mayores a los mínimos normados, por lo que **en sectores consolidados** se recomienda la acumulación de lotes menores. La recomendación se extiende a superar los 1,000 m² (en Área de Estructuración Urbana 1) ó los 600 m² (en las demás Áreas de Estructuración Urbana) de área acumulada, para aprovechar los beneficios inmobiliarios del uso tipo Conjunto Residencial que maximiza la rentabilidad del terreno y posibilita mayores condiciones de calidad de vida.

Artículo 7.- ALTURA DE EDIFICACIÓN: La altura de edificación y el retranque a partir de una línea de 45° -normados en el Artículo 26 del Capítulo 5 de la NORMA GZ.01 ALCANCES Y DEFINICIONES, pág. 14- tienen por finalidad el alineamiento de fachadas para homogenizar el perfil urbano. En las terrazas resultantes por los retranques no se permite la instalación de ningún tipo de cobertura permanente ni provisional, tipo techos sol-y-sombra, toldos, ramadas o cualquier otro tipo de cobertura. El Reglamento interno de la edificación debe contemplar este aspecto. Para el otorgamiento de la Conformidad de Obra, la municipalidad respectiva verifica y registra fotográficamente lo indicado en este artículo. Asimismo, supervisa inopinadamente el cumplimiento sostenido de este parámetro, bajo responsabilidad.

Artículo 8.- AZOTEAS: La azotea es la construcción que se ejecuta por encima de la altura normativa establecida para la edificación. Cuando ésta es plana horizontal y se permite el acceso a ella, los requisitos para el uso y construcciones en azoteas son los siguientes:

- a) El cerramiento de los límites de la azotea frente a áreas públicas (avenidas, calles, pasajes, parques, plazas y estacionamientos), será un parapeto o baranda de 1.10 metros de altura o cualquier otra solución arquitectónica que brinde la misma seguridad, al nivel de la línea de fachada. En los linderos que colinden con las propiedades vecinas, serán parapetos de 1.80 metros de altura, a fin de evitar el registro visual a propiedad de terceros.
- b) Se permite techar de modo permanente hasta el 25% del área neta utilizable de la azotea, con un retiro mínimo de 3 metros desde el alineamiento de fachada. Sobre este retiro se aplica lo relacionado al retranque, reglamentación y supervisión, establecido en el artículo anterior.
- c) Los techos livianos tipo sol-y-sombra, sobre terrazas abiertas en la azotea, no se consideran como área techada para los efectos del cómputo del porcentaje antes indicado.
- d) Las construcciones sobre la azotea serán de un solo piso que no supere los 3 metros de altura. No se autorizará la regularización de construcciones de dos o más pisos ejecutadas sobre la azotea.
- e) Las construcciones en las azoteas podrán ser de ladrillo y/o concreto cuando se trate de proyectos integrales de edificaciones nuevas; y de material liviano (muros y techos) cuando se trate de ampliaciones de edificaciones existentes, a fin de no comprometer la estructura de la edificación.
- f) Las áreas de uso y dominio común en las azoteas, que sirvan para el mantenimiento de las instalaciones y equipos de los servicios comunes de la edificación, deberán quedar debidamente independizadas y tener acceso desde el área común del último piso exclusivamente mediante escalera de gato. No se permitirá accesos a esta área desde los sectores de la azotea de uso y dominio privado.
- g) Azoteas o techos que no tengan usos como áreas complementarias de la edificación según lo establecido en la presente norma, deberán mantenerse libres de desechos, no deberán ser utilizadas como depósitos, y/o para almacenamiento de cualquier índole.

Artículo 9.- CONTROL DE REGISTRO VISUAL: Toda edificación de cuatro a más pisos, existente o por construir, remodelar y/o ampliar, cuando afecta a viviendas unifamiliares o bi-familiares colindantes debido al registro visual de áreas libres privadas, deberá seguir la siguiente indicación:

- a) Diseñar y construir el cierre de los pozos para acondicionamiento ambiental y/o de los retiros posteriores y/o laterales hasta una altura de 9 metros. Los primeros 6 metros serán con muros

de ladrillo y/o concreto. A partir de dicha altura puede usarse otros materiales opacos, fijados de modo permanente y debidamente acabados por ambas caras.

El control de registro visual no rige cuando la edificación colinde con terreno sin construir, edificaciones multifamiliares, conjuntos residenciales o edificaciones comerciales.

Artículo 10.- ACCESOS: Los accesos vehiculares y peatonales en todas las edificaciones deberán respetar preferentemente la ubicación de árboles en la vía pública, con la finalidad de conservar las áreas verdes existentes y respetar los niveles de calidad ambiental y urbana. Coordinar con el SEGAT o la municipalidad correspondiente en caso de reubicación o reposición.

Artículo 11.- ESTACIONAMIENTOS:

- a) Los estacionamientos ubicados sobre el retiro en fachada (obligatorio o voluntario) no se pueden pavimentar, solo se permiten huellas con losetas de cemento o cualquier otro material, colocados con una separación no menor de 10 centímetros, de tal forma que permita el sembrado de césped entre estas. Si el estacionamiento se encuentra ubicado en sótano o semi-sótano, se debe diseñar y construir obligatoriamente jardineras en el retiro, con especificación de los detalles constructivos que consideren la provisión, filtros y evacuación de agua de regadío. Se permiten soluciones alternativas en las que, con el mismo criterio, prime lo ambiental (áreas verdes).
- b) En caso de uso de vivienda, se permite estacionamientos dobles, uno detrás del otro, siempre y cuando pertenezcan a la misma unidad de vivienda, debiendo cumplir con las condiciones y dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones (Norma A.010, artículo 65).
- c) En caso de que existan estacionamientos en la vía pública, solo será computable para edificaciones de uso comercial de nivel vecinal en zonificación CV y de uso industrial del nivel elemental en zonificación I1. Así mismo se podrá computarse los estacionamientos ubicados en las vías públicas requeridos por Locales de Culto Religioso y Locales Institucionales – Servicios Públicos Complementarios. Solo en los casos mencionados, de darse el caso de que la sección vial no contenga estacionamiento, la edificación deberá retirarse 5.00 metros como mínimo, a fin de modificar la sección vial, garantizándose la fluidez del tránsito peatonal, menos en las Avenidas Expresas, Semi expresas, Arteriales, Anillos Viales y Radiales. Para el uso de Oficinas, Comercio y Vivienda deberá proveerse de estacionamientos al interior del lote.
- d) Los establecimientos comerciales que para el ejercicio de sus actividades realicen operaciones de carga y descarga, ya sea para provisiones de mercaderías o abastecimiento de combustible y/o insumos (supermercados, centros comerciales, grandes almacenes, tiendas por departamento, restaurantes, hoteles, postas médicas, centros de salud, clínicas e instituciones similares, empresas de envíos de postales y/o cualquier giro comercial que implique carga y descarga) necesariamente deberán prever el espacio suficiente dentro del lote para tal fin, con cerramiento hacia la vía pública. En ningún caso se permitirá el uso de la vía pública para tales fines. Las municipalidades distritales pueden determinar excepciones fijando horarios adecuados para carga y descarga, dependiendo de los volúmenes y frecuencia, minimizando el impacto vial, visual y acústico.
- e) Las Municipalidades Distritales, además de establecer en sus Planes Urbanos Distritales los requisitos mínimos obligatorios de estacionamiento, promueven la dotación de mayor cantidad de estacionamientos dentro del lote de edificaciones privadas que contribuyan a disminuir el déficit de plazas para autos, a través de mecanismos de promoción a la inversión privada.

Artículo 12.- USO DE LA VEREDA Y DEL ESTACIONAMIENTO:

- a) En secciones viales con estacionamiento perpendicular a la vereda, se prohíbe la construcción y uso de rampas que permitan a los vehículos a estacionarse, subirse sobre la vereda. En caso de estacionamientos sobre el retiro (de acuerdo al Artículo anterior, inciso a), se permite el uso de rampa, siempre y cuando los vehículos no usen la vereda como estacionamiento.

- b) Los estacionamientos en la vía pública no pueden ser utilizados para dar un servicio privado relacionado al predio cuyo frente de lote de a dicho estacionamiento (atención gastronómica, lavado, mantenimiento o instalación de accesorios a vehículos, etc.)

El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo, es causal de sanción al propietario o poseedor de la edificación en cuyo frente de cometa la falta, así como –de manera solidaria- al propietario o poseedor del vehículo que cometa la falta, de ser el caso.

Artículo 13.- USO DEL RETIRO: En caso de retiro para ensanche y/o rediseño de vías, como es el caso de todas las Vías Metropolitanas, Radiales y Colectoras del Sistema Vial Metropolitano de la Ciudad, así como donde el retiro es obligatorio, el área resultante deberá mantenerse libre de edificaciones. Sólo se podrá utilizar para fines de jardín, terraza, estacionamiento vehicular (Artículo 11, inciso a) o como extensión de la actividad interna del local, mediante el uso de elementos ligeros, que no requieran ningún tipo de cimentación, de altura no mayor de 2.50 mts. y que sea fácilmente desmontable cuando la autoridad municipal lo requiera.

Sólo se autorizará el cerco del mismo para fines de seguridad temporal. Las edificaciones sobre retiro municipal que no cuenten con la presente autorización están sujetas a demolición.

Artículo 14.- OCHAVOS: En las esquinas formadas por la intersección de dos vías vehiculares, cuyas veredas no forman martillos y donde no existan –o no se exijan- retiros en ambas calles, para evitar accidentes es obligatorio un retiro en diagonal (ochavo) en el primer piso, que deberá tener una longitud mínima de 2.00 m, medida sobre la perpendicular de la bisectriz del ángulo formado en dicha esquina. El ochavo deberá estar libre de todo elemento que obstaculice la visibilidad y no se permitirá por ningún motivo el ingreso vehicular a través de éste.

Artículo 15.- SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS: Toda edificación debe contar con un sistema de recolección y almacenamiento segregado de residuos sólidos.

La recolección puede ser mediante dos ductos verticales, uno para residuos orgánicos y otro para residuos inorgánicos. En dicho caso, el almacenamiento es a través uno o más ambientes, conectados directamente a los ductos, donde los residuos permanecerán segregados en orgánicos e inorgánicos. El diseño de los ductos y ambientes de almacenamiento se rige por lo indicado en el R.N.E.

En edificaciones sin ductos de recolección de residuos, deberán existir espacios exteriores para la colocación de los contenedores de basura, pudiendo ser cuartos de basura cerrados o muebles urbanos fijos (por ejemplo, tipo canastilla), capaces de recibir el número de contenedores de basura necesarios para el volumen de residuos orgánicos generado en un día por los moradores y/o usuarios que atiende, así como para el volumen de residuos inorgánicos generado hasta por tres días por dicha población.

Artículo 16.- JUNTA DIRECTIVA Y REGLAMENTO: Los propietarios y/o usuarios de viviendas en condominios, edificios multifamiliares o conjuntos residenciales, constituirán su Junta Directiva conforme lo establece la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para al Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común y su Reglamento, aprobado mediante D.S. N° 008-2000-MTC; la cual será responsable de que se cumplan con las disposiciones establecidas en este Reglamento y demás normas aplicables.

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

- a) 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.
- b) Todo Anteproyecto arquitectónico y/o proyecto de obra nueva o ampliación de Conjunto Residencial y/o de Edificio de Vivienda Multifamiliar, de más de 15 pisos o de más de 50 viviendas, debe contener los EIA y EIV correspondientes, al momento de su presentación.

Artículo 18.- En los conjuntos residenciales conformados por varios edificios multifamiliares, la separación entre ellos, por razones de privacidad e iluminación natural, se determinará en función al uso de los ambientes que se encuentran frente a frente, según lo siguiente:

- a) Para edificaciones con vanos de dormitorios, estudios, comedores y salas de estar, la separación deberá ser igual o mayor a un tercio de la altura de la edificación más baja, con una distancia mínima de 5.00 m. Cuando los vanos se encuentren frente a los límites de propiedad laterales o posterior, la distancia será igual o mayor a un tercio de la altura de la propia edificación.
- b) Para edificaciones con vanos de ambientes de cocinas, pasajes y patios techados, la distancia de separación deberá ser mayor a un cuarto de la altura de la edificación más alta, con una distancia mínima de 4.00 m.

Artículo 19.- POZOS PARA ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL NATURAL: Deben cumplir con las siguientes características:

Para viviendas unifamiliares, tendrán una dimensión mínima de 2.00 m por lado medido entre las caras de los paramentos que definen el pozo

Para viviendas en edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales:

- a) Tendrán dimensiones mínimas de 2.20 m por lado, medido entre las caras de los paramentos que definen el pozo.
- b) La distancia perpendicular entre los vanos de los ambientes de salas principales y de estar, comedores principales y de diario, dormitorios y estudios que se sirven del pozo, medida entre el punto central o eje del vano y el muro opuesto que conforma el pozo, debe ser mayor a un tercio de la altura del paramento más bajo del pozo –excluyendo los paramentos colindantes a lotes vecinos, si los hay-, medida a partir del alfeizar del vano más bajo.
- c) La distancia perpendicular entre los vanos de los ambientes de cocinas, baños principales, comunes y de servicio (excepto los $\frac{1}{2}$ baños de visitas), dormitorios de servicio, corredores o pasadizos interiores y patios de servicio techados que se sirven del pozo, medida entre el punto central o eje del vano y el muro opuesto que conforma el pozo, debe ser mayor a un cuarto de la altura total del paramento más bajo del pozo, –excluyendo los paramentos colindantes a lotes vecinos, si los hay-, medida a partir del alfeizar del vano más bajo.
- d) Cuando la dimensión del pozo perpendicular a los vanos a los que sirve, es mayor en más del 10% al mínimo establecido en los incisos b) y c) anteriores, la dimensión menor del pozo –perpendicular a la incrementada- se podrá reducir en un porcentaje proporcional hasta un mínimo de 1.80 m
- e) En casos de pozos cuyos paramentos son no todos perpendiculares entre sí, todas las medidas mínimas se deben incrementar en 25%.
- f) En casos de pozos con un lado sin paramento a partir del 2º piso y que no colinde con lote vecino, las medidas mínimas pueden ser menores hasta en 20%.
- g) En edificaciones de 5 pisos o más, cuando la dimensión del pozo perpendicular a los vanos a los que sirve, es menor hasta en 20% al mínimo establecido en los incisos b) y c) anteriores, la dimensión mínima perpendicular del pozo deberá aumentar en un porcentaje proporcional.

Artículo 20.- Los baños o servicios higiénicos podrán ventilarse mediante ductos de ventilación. Estos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) El área mínima de un ducto es de 0.24 m², para ventilar hasta 6 inodoros. El área mínima se incrementa en 0.036 m² por cada inodoro adicional que ventila.
- b) Cuando el ducto de ventilación aloje montantes de agua, desagüe o electricidad, deberá incrementarse el ducto en un área igual a la suma de las áreas de las secciones de montantes que contenga.
- c) Los ductos para ventilación, en edificaciones de 6 a más pisos, deberán contar con un sistema de extracción mecánica en cada ambiente que se sirve del ducto o un sistema de extracción eólica en el último nivel.

Artículo 21.- TOLERANCIAS POR PROMOCIÓN A LA MEJORA DE LA CALIDAD AMBIENTAL en lotes comerciales zonificados como CZ, CE, CM, ZRE-CZ(d), con área igual o mayor al mínimo indicado en el Cuadro Resumen de Zonificación:

- a) Para proyectos comerciales que implementen áreas verdes naturales que cumplan todo lo indicado en el Art. 29 del Capítulo 5 de la NORMA GZ.01 del Título II, se considera una tolerancia de 1 punto adicional en el Coeficiente de Edificación por cada acumulación de área verde igual al área del lote.
- b) Para proyectos mixtos comerciales-residenciales, se calcula por separado las respectivas tolerancias.

CAPÍTULO III REGISTRO DE BUENAS PRÁCTICAS Y DE INFRACTORES URBANOS

Artículo 22.- La Municipalidad Provincial y las Municipalidades Distritales implementan de modo interconectado el Registro de Buenas Prácticas y de Infractores Urbanos, en el cual se registra a toda persona natural o jurídica, que cumpla con la reglamentación urbana y edificatoria y promueva las buenas prácticas, así como a aquellos que no hayan cumplido con la reglamentación urbana y edificatoria y cuya responsabilidad haya sido determinada por la autoridad competente.

Artículo 23.- Se considera Buena Práctica urbana y/o edificatoria:

- Al **expediente técnico** presentado en estricto cumplimiento de la normativa vigente, tanto en aspectos administrativos como legales y técnicos.
- Al **proceso de aprobación** del expediente técnico en estricto cumplimiento de la normativa vigente, tanto en aspectos administrativos como legales y técnicos.
- A la **obra ejecutada** en estricto cumplimiento de las especificaciones del expediente técnico considerado previamente como Buena Práctica.
- Al **proceso de supervisión** de obra en estricto cumplimiento de las especificaciones del expediente técnico considerado previamente como Buena Práctica.

Artículo 24.- Se considera Infractor Urbano a quien ejerciendo o habiendo ejercido cualquiera de las cuatro categorías señaladas en el artículo anterior, haya incumplido norma(s) o especificación(es) y/o haya actuado contraviniendo probadamente la moral o la ética profesional, por exceso u omisión.

Artículo 25.- Toda entidad pública que realice proyectos u obras, debe tener en cuenta las inscripciones en el Registro de Buenas Prácticas y de Infractores Urbanos.

Artículo 25.- Para efectos de la aplicación de lo normado en este capítulo, hay responsabilidad solidaria en la consecución de la Buena Práctica o en la Infracción Urbana, entre:

- los titulares, promotores, representantes legales, profesionales y/o técnicos, responsables de la elaboración de los expedientes técnicos o de la ejecución de la obra, y
- los delegados de los colegios profesionales y personal de las municipalidades, responsables de los procesos de aprobación y supervisión.

TITULO IV
PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN
PRIVADA INMOBILIARIA

Artículo 1.- La inversión privada inmobiliaria es promovida por el Plan de Desarrollo Urbano de Trujillo 2011-2015, como mecanismo estratégico para disminuir el déficit de vivienda y para concretar los megaproyectos de comercio, turismo, recreación y servicios, contemplados en Sistema de Inversiones de la provincia de Trujillo.

Artículo 2.- COMITÉ ESPECIAL DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA

El Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de la M.P.T., en el ámbito del Plan de Desarrollo Urbano, promueve la Iniciativa Privada de proyectos de inversión urbanística en terrenos de la M.P.T., de obras públicas de infraestructura y de servicios públicos consignados en el Sistema de Inversiones de Trujillo, en concordancia con el Decreto Legislativo N° 1012 Ley Marco de Asociaciones Público-Privadas y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 146-2008-EF.

Artículo 3.- UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

La Unidad de Gestión Urbanística, en adelante U.G.U., es un mecanismo asociativo inmobiliario, conformado por personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, para la ejecución de Programas o Proyectos importantes (Megaproyectos) para el desarrollo provincial, en áreas de propiedad estatal o privada, localizadas en áreas urbanas o extra urbanas, en temas de:

- Habilitación Urbana.
- Renovación Urbana o de Reurbanización.
- Vivienda, Turismo, Comercio, Recreación o Servicios. .

Para el planeamiento y gestión del área urbana comprendida se deberá contar con la delimitación del Plan Específico en el Plan de Desarrollo Urbano.

Para constituir una U.G.U., los propietarios, promotores e inversionistas podrán adoptar la modalidad de Fideicomiso de conformidad con la normativa vigente sobre la materia o cualquiera de las modalidades previstas en la Ley General de Sociedades.

Para sustentar su Programa o Proyecto, la U.G.U. constituida presentará Estudios a nivel de Perfil o de Prefactibilidad ante la Municipalidad Provincial, la que realizará la evaluación técnica correspondiente. Por Resolución de Alcaldía se autorizará la conformación de la Unidad de Gestión Urbanística y se dispondrá la inscripción de su Programa o Proyecto en el Registro del Sistema de Inversiones de Trujillo.

El Programa o Proyecto a nivel de Estudio de Factibilidad, que posteriormente presente la U.G.U., previa evaluación técnica, legal, económica y financiera por parte del CEPRI, será aprobado por Ordenanza Municipal, considerándolo prioritario para el desarrollo de la Ciudad, y se otorgándosele un plazo máximo para el inicio de las obras.

Cuando la U.G.U. requiera de la redefinición de la estructura predial de los terrenos se permitirá la integración inmobiliaria de los predios que la conforman. Para ello se debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Identificación y cuantificación de los beneficios y costos del proyecto.
- b) Valorización de los aportes de cada miembro.
- c) Mecanismos de restitución de los aportes.

El proyecto a ejecutarse por la U.G.U. deberá sujetarse a las normas de Habilitación Urbana y de Edificación.

TITULO V
INDICE DE USOS
DEL SUELO URBANO

Artículo 1.- 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 General de Usos del Suelo Urbano. El cuadro de Índice de Usos del Suelo Urbano puede ser modificado por el Alcalde Provincial, mediante Decreto de Alcaldía, a solicitud de la Gerencia de Desarrollo Económico Social y con la opinión favorable de la Gerencia de PLANDET.

Artículo 2.- USO COMPATIBLE

Para establecer los usos compatibles en cada zona, se aplicaran las normas pertinentes de zonificación y el Índice de Usos del Suelo Urbano, consignado en el Cuadro del anexo 1 de este Reglamento.

Los usos compatibles que figuran en el Índice están condicionados a cumplir con los Niveles Operacionales y los Parámetro Urbanísticos y Edificatorios establecidos en el presente Reglamento así como en el R.N.E.

Artículo 3.- USO INCOMPATIBLE

Es todo uso que no ha sido establecido en el Índice de Usos del Suelo Urbano para su respectiva zonificación.

Las edificaciones de "Uso Incompatible" actual quedan sujetas a las siguientes disposiciones:

- a) No se autorizará ampliación alguna en la obra en construcción, ni mayor inversión en las instalaciones.
- b) No se permitirá el cambio o modificación de uso, por otro que también está considerado como "Uso Incompatible"
- c) Cuando el uso actual, sea completamente distinto al que le corresponde y causa molestias a los vecinos, se le otorgará un plazo prudencial, para el traslado a una zona donde se permita el uso que tiene aquella edificación.
- d) 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.

Artículo 4.- USOS ESPECIALES RESPECTO A SU UBICACIÓN

Las actividades o establecimientos especiales, que debido a su magnitud y especialización puedan generar impactos sobre su entorno inmediato, requieren de estudios urbanos especiales y de impacto y de revisión especial por parte de PLANDET. Ellos son:

- a) Los Puestos de Venta de Combustible (Grifos) y Estaciones de Servicio, que tienen ubicación compatible en Zonificaciones Industriales o Comerciales. Se exige la distancia mínima de 50.00 metros de cualquier construcción o proyecto aprobado por el municipio respectivo para centros educativos, centros asistenciales, hospitales, iglesias, teatros, mercados, cuarteles, comisarías, dependencias militares, centros comerciales y de espectáculos, dependencias públicas y otros locales de afluencia de público. Las medidas serán tomadas al surtidor, conexión de entrada de los tanques y ventilaciones más cercanas, según lo dispuesto por el D.S. N° 054-93-EM y sus Modificatorias: D.S. N° 020-2001-EM; D.S. N° 017-2004-EM; D.S. N° 027-2005-EM.
- b) Las actividades cuya ubicación conforme en Zonas Residenciales se refiere a las nuevas habilitaciones urbanas. En las áreas consolidadas solo podrá darse en predios mayores a 2,000 m². Las actividades con adecuado control acústico (Cines, Teatros, Auditorios y Salas de Convenciones) podrán darse sobre los predios existentes sobre Vías Colectoras y/o Avenidas de las Zonas RDM, con áreas menores a 2,000 m².
- c) Las actividades cuya ubicación conforme es en Zonas Industriales de I2 a I4, a una distancia no menor de 500m de Templos, Conventos, Centros Educativos y Centro Comerciales. Es posible su ubicación en áreas especialmente determinadas en estudios realizados por PLANDET, preferentemente en lugares periféricos de las áreas urbanas a fin de no afectar a terceros.
- d) Las actividades que generan gran afluencia de público por lo que requerirán un estudio de accesos, el cual debe materializarse en un Planeamiento Integral del Sector involucrado.

No se admiten Concesiones Mineras dentro del Continuo Urbano de la Ciudad.

Artículo 5.- CUADRO DE INDICE DE USOS DEL SUELO URBANO

Ver Anexo 1.

NORMAS TRANSITORIAS

Artículo 1- Área de Estructuración Urbana

Cada Área de Estructuración Urbana está caracterizada por sus diferentes grados de consolidación, niveles de equipamiento urbano y estado de sus servicios de infraestructura básica; por sus diversos niveles de homogeneidad en la distribución y tendencia de usos de suelo urbano; así como, definida en función de patrones diferenciados de asentamiento residencial, de sus niveles de organización, de la dinámica urbana y por diversos indicadores sociales, económicos y ecológicos.

El Continuo Urbano de Trujillo ha sido organizado en cuatro grandes Áreas de Estructuración Urbana, aprobado por O.M. N° 05-95:

- Área I: Área de Mayor Homogeneidad de Función.
- Área II: Área Homogéneas en Transición.
- Área II-A: Hacia una Mayor Intensidad del Uso del Suelo.
- Área II-B: Hacia una Mayor Heterogeneidad de Función.
- Área III: Área de Mayor heterogeneidad de Función.
- Área IV: Área de Características Especiales.

Estas Áreas se encuentran graficadas en el Plano de Estructuración Urbana, cuya vigencia se amplía hasta la aprobación del Plan de Desarrollo Urbano de Trujillo 2012-2021.

Artículo 2.- El presente Reglamento no es aplicable a las áreas urbanas que no cuenten con zonificación aprobada.

Artículo 3.- Las edificaciones que al momento de la aprobación del Reglamento no cumplan con lo establecido en los siguientes artículos:

- Artículo 7, Capítulo II, Norma BP.01 del Título III, sobre ALTURA DE EDIFICACION. Se refiere al retiro de cualquier tipo de cobertura temporal o permanente en las terrazas que resultan de los retranques, en edificios que sobrepasan la altura normada en fachada.
- Artículo 8, Capítulo II, Norma BP.01 del Título III, sobre AZOTEAS. Se refiere a la adecuación de las azoteas existentes a todo lo indicado en los incisos a) al g) del artículo indicado.
- Artículo 9, Capítulo II, Norma BP.01 del Título III, sobre CONTROL DE REGISTRO VISUAL: Se refiere a la obligatoriedad de la construcción del cierre de los pozos y/o retiros que afecten a viviendas unifamiliares o bi-familiares colindantes.
- Artículo 11, Inciso a), Capítulo II, Norma BP.01 del Título III, sobre ESTACIONAMIENTOS. Para los casos de estacionamientos pavimentados en retiro de fachada, deberán adaptarse a lo permitido, que son huellas con las características indicadas.
- Artículo 12, Capítulo II, Norma BP.01 del Título III, sobre USO DE LA VEREDA Y DEL ESTACIONAMIENTO. Se refiere a las rampas existentes en el área de estacionamiento perpendicular a la vereda, que deberán ser demolidas.
- Artículo 13, Capítulo II, Norma BP.01 del Título III, sobre USO DEL RETIRO. Se refiere a edificaciones en área de retiro, construidas de ladrillo, concreto u otro material pesado, con cimentación, que deberán ser demolidas.
- Artículo 15, Capítulo II, Norma BP.01 del Título III, sobre SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS. Se refiere a edificaciones que no cuentan con sistema de recolección y almacenamiento de residuos sólidos, de tipo segregado en orgánicos e inorgánicos, y que deben implementarlo en el tiempo indicado.

tendrán un plazo de 90 días calendario a partir de la notificación respectiva, para adecuarse a lo normado.

ANEXO 1
CUADRO DE INDICE DE USOS DEL SUELO URBANO

(El Anexo 1 es parte integrante de la NORMA IU.01)