

CAPITULO I: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA

1.1 REGLAMENTACION DE LA ZONIFICACION URBANA

A continuación se presenta el Reglamento de Zonificación Urbana de la Ciudad de Pimentel, el mismo que consolida normativamente las propuestas del presente Plan de Desarrollo Urbano.

INDICE GENERAL

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I: Generalidades.

CAPITULO II: Definición de Términos.

CAPITULO III: Disposiciones Generales de Habilitación Urbana.

CAPITULO IV: Disposiciones Generales de Edificación.

TITULO II ZONIFICACION URBANA

CAPITULO I: Condiciones Específicas de Uso.

CAPITULO II: Zonificación Residencial.

CAPITULO III: Zonificación Comercial.

CAPITULO IV: Zonificación de Equipamiento Urbano.

CAPITULO V: Zonificación Usos Especiales - Otros Usos.

CAPITULO VI: Zonas de Tratamiento Especial.

CAPITULO VII: Zona de Reserva Urbana.

CAPITULO VIII: Zona Agrícola.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION URBANA DE LA CIUDAD DE PIMENTEL

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I GENERALIDADES

Artículo 1°.- El presente Reglamento constituye el instrumento técnico-normativo y legal para la ordenación integral del territorio urbano del distrito de Pimentel; y como tal regula y define el régimen jurídico, administrativo y urbanístico del suelo y de las edificaciones, para la aplicación de la Zonificación Urbana del Plan de Desarrollo Urbano del distrito de Pimentel 2013-2023, acorde y en armonía con el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia de Chiclayo.

Establece definiciones, características, criterios técnicos (de ocupación y construcción), y compatibilidades para el uso del suelo en cada una de las Zonas indicadas en el Plano de Zonificación Urbana de Pimentel; señalando requisitos exigibles para las habilitaciones urbanas y para las edificaciones.

Artículo 2°.- Para la formulación del presente Reglamento se ha considerado como base lo establecido en la Ley Orgánica de Municipalidades, en el D.S. N° **027-2003-VIVIENDA** y sus modificatorias, Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por Decreto Supremo N° 004-2011-Vivienda y sus modificatorias, y otras disposiciones de diferentes instituciones que tienen relación con las actividades que se desarrollan dentro del área urbana tales como las del Ministerio de Educación para los locales de Educación Inicial y Educación Básica, así como las normas del Ministerio de Salud para los locales de asistencia médica. Asimismo el presente Reglamento cumple con los parámetros establecidos en el DS. 004-2011-Vivienda.

Artículo 3°.- El presente Reglamento podrá ser complementado o ampliado por la Municipalidad Distrital de Pimentel mediante ordenanzas de acuerdo al procedimiento establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por Decreto Supremo N° 004-2011-Vivienda y sus modificatorias

Esta complementación o ampliación de normas estarán referidas a:

- a) Alineamiento de fachadas, normalizando retiros frontales en caso de considerarse necesarios para ampliación de vías o por fines de ornato.
- b) Tratamiento de espacios públicos: pisos, fachadas, mobiliario urbano y otros elementos concernientes al ornato urbano.
- c) Diseño y colocación de avisaje, anuncios comerciales, señalización de tránsito, nomenclatura de calles y similares.
- d) Diseño de postes de alumbrado y normas para el tendido de cables de electricidad.
- e) Tratamiento de cierres a los terrenos sin construir.
- f) Construcciones provisionales como kioscos de venta y otros establecimientos de servicios ubicados en espacios públicos.
- g) Tratamiento de pasajes peatonales.
- h) Normas específicas para las Zonas de Reglamentación Especial (ZRE).
- i) Índice de Usos de las Actividades Urbanas.

Artículo 4°.- El ámbito de aplicación de este Reglamento abarca toda la superficie incluida dentro del límite urbano determinado en el Plano de Zonificación Urbana del distrito de Pimentel, incluyendo el suelo urbano y urbanizable; es decir, el área actualmente ocupada y las áreas de expansión urbana programadas por el Plan de Desarrollo Urbano.

Artículo 5°.- Los documentos de conformidad de proyectos de habilitaciones urbanas, licencias de construcción y cualquier constancia o certificación que emita la autoridad, así como las disposiciones administrativas o reglamentarias relacionadas al uso del suelo y otras actividades afines, quedan sujetas a lo establecido en el presente Reglamento de Zonificación Urbana de la Ciudad de Pimentel.

Artículo 6°.- El presente Reglamento establece la clasificación de los diferentes usos y actividades urbanas.

Artículo 7°.- Forman parte del presente Reglamento el Cuadro Normativo Resumen de la Zonificación Urbana Residencial y Comercial.

CAPITULO II DEFINICION DE TERMINOS

Artículo 8°.- Para los efectos de un mejor entendimiento del presente Reglamento se entiende por:

Área Urbana: Es la superficie de la ciudad actualmente ocupada con actividades urbanas (suelo urbano) y las áreas de expansión urbana programadas por el Plan de Desarrollo Urbano destinada a albergar actividades urbanas (suelo urbanizable). Constituye el territorio sujeto a las disposiciones legales de zonificación urbana.

Área de Expansión Urbana: Son las áreas señaladas por el Plan de Desarrollo Urbano para cubrir los requerimientos de espacio físico para el crecimiento poblacional de la ciudad, según los horizontes de planeamiento trazados. Se le denomina también Suelo Urbanizable.

Zonificación Urbana: Es la distribución normativa de los usos de suelos de la ciudad, constituyendo un instrumento básico para el planeamiento del desarrollo urbano.

Zonas: Corresponden a las superficies de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo, así como de las condiciones de edificación, señaladas en el Plano de Zonificación General y destinadas a los diversos usos del suelo que se establecen en el Plan de Desarrollo Urbano.

Usos Compatibles: Son los usos que pueden coexistir sin que ninguno de ellos pierda las características y efectos que le son propios, todo ello sin perjuicio de que su independencia haga necesaria ciertas restricciones en la intensidad y forma de los usos.

Plano de Zonificación Urbana: Es el documento gráfico donde se señalan las diferentes Zonas de usos del suelo urbano y las compatibilidades de usos permitidos por cada zona.

Reglamento de Zonificación Urbana: Instrumento técnico - normativo y legal del Plano de Zonificación Urbana. Establece las características de los usos del suelo en cada una de las zonas señaladas en el Plano de Zonificación, las dimensiones normativas de lotes, porcentajes de áreas libres, retiros, estacionamientos, densidades y características de la habilitación en las áreas de expansión urbana.

Habilitación Urbana: Es el proceso de cambio de uso de la tierra para fines urbanos, que requiere la ejecución de diversas obras de infraestructura urbana y de servicios.

Aportes Reglamentarios: Son las contribuciones obligatorias y gratuitas de un porcentaje del área bruta total del terreno a ser habilitado, que sirven como reserva de áreas para el equipamiento básico de las nuevas habilitaciones urbanas. Están establecidos normativamente por el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

Equipamiento Básico: Corresponde a las áreas locales complementarias a la vivienda destinada para fines recreacionales (parques); educativos (centro de educación inicial, primaria, secundaria, etc.) salud (centro de salud, posta médica, etc.), y a otros fines que requiera la urbanización a la que pertenecen.

Infraestructura Urbana: Son las instalaciones necesarias para el óptimo desarrollo de las actividades urbanas; comprende básicamente las redes de agua potable, de alcantarillado, de energía eléctrica, de telecomunicaciones, de drenaje pluvial y las vías urbanas.

Densidad: Es un indicador de la intensidad con que es usado el suelo urbano en las zonas residenciales.

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

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

Se aplica para fines de habilitación urbana y se considera para efectos de su cálculo un promedio de 5 habitantes por unidad de lote, vivienda o departamento. Se expresa en: Hab. /Ha. Bruta.

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

Se aplica para fines de edificación, considerando como promedio para efectos departamento. Se expresa en: Hab. /Ha. Neta.

Área Mínima Normativa de Lote: Es la mínima superficie de lote que se establece para cada zona y constituye la unidad básica para la aplicación de normas de la zonificación.

Frente Normativo de Lote: Longitud mínima recomendable para el frente de lote que da a un espacio público como vías, parques, etc.

Área Libre mínima de Lote: Es la superficie reglamentaria dentro de un lote necesaria para cubrir los requerimientos de iluminación y ventilación natural, por lo que deberá preservarse inalterable, es decir, no podrá ser techada.

Altura de Edificación: Altura máxima en metros o n° de pisos que puede alcanzar una edificación, a partir del nivel promedio de la vereda pública.

Coficiente de Edificación: Índice que multiplicado por el área del lote, permite establecer el máximo de área que se puede construir.

Límite de Propiedad: Es la línea que delimita el lote o predio del espacio público (vía, parques, etc.), o de la propiedad de terceros.

Límite de la Edificación (o línea de Fachada): Es la línea que define hasta donde llega el área techada de una edificación.

Retiro: Es el área que existe entre el límite de propiedad y el límite de la edificación.

Estacionamiento: Número de espacios mínimos para el estacionamiento de vehículos. Estos espacios deberán proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del lote o en zonas expresas de acuerdo a la reglamentación.

Seguridad Física ante Desastres: Es el conjunto de previsiones, medidas preventivas, intervenciones específicas, y normas destinadas a mitigar los efectos destructivos de los peligros naturales y antropogénicos (por acción del hombre) que pueden ocurrir en la ciudad o en un territorio determinado.

Peligro Natural: Son aquellos elementos del medio ambiente físico, o del entorno físico, perjudicial al hombre y causado por fuerzas ajenas a él.

Zona de Peligro Muy Alto: Es la zona en la cual la ocurrencia de fenómenos naturales ejerce una fuerza devastadora que afecta a todas las edificaciones, causando pérdidas humanas y materiales.

Zona de Peligro Alto: Zona en donde el grado de afectación de los fenómenos naturales es intensa, pudiendo causar la pérdida de la mayoría de construcciones vulnerables, pero donde es posible reducir los efectos negativos con medidas de mitigación.

Zona de Peligro Medio: Es la zona donde las amenazas naturales se presentan con mediana intensidad, causando daños moderados.

Zona de Peligro Bajo: Es la zona no amenazada por fenómenos naturales intensos.

CAPITULO III DISPOSICIONES GENERALES DE HABILITACION URBANA

Artículo 9°.- Todo proyecto de edificación urbana deberá contar previamente con la aprobación de proyectos de habilitación urbana en concordancia con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y sus modificatorias. Para ello es necesario solicitar los permisos o licencias respectivas ante la Municipalidad Distrital de Pimentel según las pautas establecidas en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Edificación, y el TUPA de la Municipalidad de Pimentel.

Artículo 10°.- Todo proyecto de habilitación urbana deberá respetar las normas técnicas establecidas en el RNE, las normas establecidas en el Reglamento del Sistema Vial Urbano de Pimentel, y las normas de Zonificación Urbana del distrito de Pimentel.

Artículo 11°.- Los aportes reglamentarios que se establecen en el proceso de habilitación urbana son de carácter público irrestricto. Para el caso de las Zonas de Recreación Pública no podrán ser transferidos a terceros.

Artículo 12.- En el caso que dentro del área por habilitar, el Plan de Desarrollo Urbano haya previsto obras de carácter metropolitano o distrital, tales como vías colectoras, principales, intercambios viales o equipamientos urbanos, los propietarios de los terrenos están obligados a reservar las áreas necesarias para dichos fines. Dichas áreas podrán ser utilizadas por los propietarios con edificaciones de carácter temporal, hasta que estas sean adquiridas por la entidad ejecutora de las obras.

Artículo 13.- Cuando una vía de colectora de integración metropolitana, principal o un intercambio vial, afecte un área por habilitar de propiedad privada, el propietario podrá formular una solución vial alternativa que sea eficiente o, en su defecto, deberá ejecutar únicamente las obras correspondientes a la parte de vía destinada al servicio de la habilitación de su propiedad, dejando reservadas las áreas para la ejecución de las vías colectoras, principales o de tránsito rápido (calzadas, separador central, alumbrado y otras), las que constituyen obras viales de carácter metropolitano o distrital.

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

Artículo 14.- En todos los casos, las áreas de las reservas para obras de carácter metropolitano o distrital, se descontarán de las áreas brutas materia de la habilitación, para los efectos de cómputo de aportes, así como para el pago de tasas y derechos.

Artículo 15°.- Las habilitaciones para uso de vivienda deberán responder a un planeamiento integral con las habilitaciones vecinas, de modo que los diversos elementos que conforman la urbanización (vías, áreas de recreación, áreas para servicios, zonas comerciales, etc.) se ubiquen de acuerdo a sus propias funciones, y a su interrelación con la ciudad.

Artículo 16°.- El diseño de lotización y vías con fines de habilitación deberá ajustarse a lo siguiente:

El área y frente mínimo será igual o mayor a lo establecido en las normas de Zonificación que rigen para cada zona, tal como se indica en el presente Reglamento.

El diseño de vías deberá adecuarse tanto en su continuidad, trazo y secciones viales transversales a lo establecido en el Reglamento del Sistema Vial Urbano, que forma parte del Plan de Desarrollo Urbano del distrito de Pimentel 2013 – 2023.

Artículo 17°.- Las Comisiones Técnicas Calificadoras de proyectos de Habilitaciones Urbanas no podrán emitir un dictamen “Conforme”, cuando se trasgredan los coeficientes normativos establecidos en los Certificados de Zonificación y Vías emitidos por la entidad competente.

Artículo 18°.- Para los procedimientos de independización de terrenos rústicos o eriazos ubicados en áreas urbanas se deberá considerar que las partes independizadas no deberán tener un área menor a los 10,000 m².

Artículo 19°.- Para los procedimientos de sub-división de lotes urbanos (habilitados) se deberá considerar que los sub-lotes resultantes deberán tener el área y el frente del lote normativo reglamentado para su respectiva zonificación según el Cuadro Normativo Resumen de la Zonificación Urbana Residencial y Comercial del distrito de Pimentel.

CAPITULO IV DISPOSICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 20°.- Toda edificación que se construya dentro del área urbana establecida por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pimentel 2013–2023, deberá contar con la Licencia de Edificación correspondiente; caso contrario se someterá a las sanciones que determina la Municipalidad Distrital de Pimentel.

Artículo 21°.- Todo proyecto de edificación urbana deberá cumplir con las normas establecidas en el presente reglamento de zonificación, en las normas sectoriales de salud y educación, y en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) en todo lo que no se oponga al presente reglamento.

Artículo 22°.- Para ello es necesario solicitar los permisos o licencias respectivas ante la Municipalidad Distrital de Pimentel según las pautas establecidas en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Edificación, y el TUPA de la Municipalidad de Pimentel.

Artículo 23°.- Para la aplicación de las normas de edificación, la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos tendrá en cuenta los requisitos arquitectónicos y de ocupación del presente Reglamento (Cuadro Normativo Resumen de la Zonificación Urbana Residencial y Comercial), y lo especificado en el Título III Edificaciones del RNE; además de los siguientes criterios:

- a) Para el cálculo de las densidades, se considerará como promedio general 5 habitantes por unidad de vivienda.
- b) Para efectos de aplicación de las normas de zonificación urbana, se tendrá en cuenta el Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo (Ver Cuadro N° II.01).

c) Para los casos donde la altura de edificación normativa de un predio sea menor a la del entorno existente, el propietario podrá solicitar una reconsideración del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para su evaluación, y de corresponder emitir un nuevo Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios. La emisión de este último deberá estar debidamente sustentado técnicamente desde el punto de vista urbanístico, la factibilidad de servicios básicos, y la resistencia del suelo donde se ubicará el proyecto.

d) Las Comisiones Técnicas Calificadoras de proyectos de Edificación no podrán emitir un dictamen "Conforme", cuando se trasgredan los coeficientes normativos establecidos en los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

e) Para los proyectos en esquina que tengan previsto un cerco opaco, deberá considerarse un ochavo de 3 ml. como mínimo, el cual debe estar libre de todo obstáculo, para permitir una adecuada visibilidad.

f) Todos los proyectos de edificación deberán contar con su respectivo Estudio de Mecánica de Suelos, así como los demás estudios con especificación normativa correspondiente.

TITULO II ZONIFICACION URBANA

Artículo 24°.- Los Usos del Suelo del distrito de Pimentel se rigen y aplican mediante la Zonificación Urbana del presente Plan Urbano y del presente Reglamento.

En el proceso de configuración material y formal del distrito de Pimentel, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

- a) Orientación del uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, de manera de utilizar convenientemente los recursos físicos y ambientales del territorio urbano.
- b) Definición de zonas de usos del suelo, y de las características, criterios técnicos y compatibilidades de cada uno de ellas.
- c) Promoción de la consolidación urbana y la intensificación del uso del suelo urbano, a fin de lograr el máximo aprovechamiento de la capacidad instalada y del espacio disponible.
- d) Flexibilización del uso del suelo para reducir la especialización de áreas urbanas mediante el incremento del uso mixto del suelo y la compatibilidad de usos del suelo y actividades urbanas; consolidando las actuales tendencias de ocupación y uso del suelo de tipo comercial y de servicios.
- e) Promoción de la localización de las actividades urbanas e instalaciones estratégicas en las áreas de menor peligro.
- f) Propiciar el equilibrio entre la conservación del Núcleo Urbano y la dinámica del Eje de Articulación, considerando la complejidad de su ubicación física geográfica.

CAPITULO I CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO

Artículo 25°.- La Zonificación Urbana identifica áreas o zonas que por sus características físico - espaciales, por sus tendencias, y por una decisión de planeamiento, deben estar calificadas normativamente con determinado uso del suelo. De esta manera, clasifica al Suelo Urbano y Urbanizable de acuerdo a sus condiciones específicas de uso en:

- a) Uso Residencial.
- b) Uso Comercial.
- c) Uso de Equipamiento Urbano.
- d) Usos Especiales - Otros Usos.
- e) Uso de Tratamiento Especial
- f) Uso Agrícola.

CAPITULO II ZONIFICACION RESIDENCIAL

Artículo 26°.- El Uso Residencial se identifica por el uso de la letra "R" y un número, los cuales expresan el tipo de zona residencial identificándose como: R1, R2, R2-R, R3, R3-R, R4, R4-R; y R6.

En algunos casos adicionalmente se acompaña la letra (R) que significa restricción, lo cual implica la exigencia obligatoria de presentar un Estudio Geotécnico de Suelos y/o solución de drenaje pluvial de acuerdo al peligro al que está expuesta la Zona.

Artículo 27°.- El Uso Residencial se clasifica en los de baja densidad (R1 y R2), de densidad Media (R3 y R4), y de Alta Densidad (R5, R6 y R8), En todos ellos se permite el uso residencial, así como los usos compatibles establecidos en el cuadro de compatibilidad de usos.

CUADRO N° II.02

CUADRO NORMATIVO RESUMEN DE LA ZONIFICACION URBANA RESIDENCIAL DEL DISTRITO DE PIMENTEL.

ZONIFICACION	NOMENC.	USO	DENSIDAD NETA Hab/Ha.	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO ml.	ALTURA EDIFIC. Nº de pisos	COEFIC. EDIFIC.	ÁREA LIBRE %
RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB)	R-1	Unifamiliar	Una Vivienda	450	15	3	1.2	40
		Multifamiliar	500	450	15	3	1.8	40
	R-2 R-2R	Unifamiliar	Una Vivienda	300	10	3	1.2	40
		Multifamiliar	500	300	10	3	1.8	40
		Multifamiliar (*)	600	300	10	4	2.8	30
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)	R-3 R-3R	Unifamiliar / Multifamiliar	1300	160	8	3	2.1	30
		Multifamiliar (*)	1300	160	8	4	2.8	30
		Conj. Residencial.	1300	450	15	5	3.5	30
	R-4 R-4R	Unifamiliar / Multifamiliar	1300	90	6	3	2.1	30
		Multifamiliar	1300	120	6	4	2.8	30
		Multifamiliar (*)	1300	120	6	5	3.5	30
		Conj. Residencial.	2250	450	15	6	3.5	30
	RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA)	R-5 (**)	Multifamiliar	2250	450	15	5	3.25
Multifamiliar(*)			2250	450	15	1.5 (a+r)	3.5	30
Conjunto Residencial			2250	450	15	5	4.0	30
Conjunto Residencial (*)			2250	450	15	1.5 (a+r)	4.5	30
R-6		Multifamiliar	2250	600	15	11	6.0	40
		Conjunto Residencial	2250	450	15	11	4.5	40
R-8 (***)		Multifamiliar	2250	800	15	11 1.5(a+r)	8.0	40
		Conjunto Residencial	2250	450	15	11 1.5(a+r)	4.5	40

- (“) Con frente a vías mayores de 15 m. de sección y/o frente a parques.
(**) Parámetros Residenciales R5 aplicables a predios ubicados en Zona de Comercio Vecinal CV (C3), por compatibilidad.
(***) Parámetros Residenciales R8 aplicables por compatibilidad a predios ubicados en Zona de Comercio Metropolitano CM (C9), y a predios ubicados en Zona de Comercio Zonal CZ – Interdistrital (C-7).

Nota:

- 1.- Los proyectos de edificación en predios ubicados en cualquier zonificación deberán de presentar un Estudio Geotécnico de Suelos que sustente adecuadamente la estabilidad de las estructuras. Con mayor razón en los predios ubicados en zonificación con restricciones (R-2R, R-3R o R-4R).
- 2.- Los proyectos de Habilitación Urbana en predios ubicados en zonificación con restricciones (R-2R, R-3R o R-4R) deberán de presentar un proyecto de drenaje pluvial de acuerdo al peligro al que está expuesta la Zona.
- 3.- Los predios urbanos que no cumplan con el Área mínima, o frente mínimo normativo de su zonificación, les corresponderán los parámetros urbanísticos y edificatorios de la zonificación inmediata anterior.
- 4.- Para el cálculo del coeficiente de edificación, no se incluyen las áreas de estacionamientos o cualquier otra área de uso no residencial ubicados en el sótano o Semisótano. Se considera Semisótano cuando el nivel superior (1er. Piso) se encuentre a un NPT igual o menor de +1.50 ml. caso contrario el Semisótano será considerado como 1er. Piso para los efectos del cálculo de alturas máximas.
- 5.- Adicionalmente al número de pisos señalados para cada zonificación podrán plantearse azoteas para uso exclusivo al (los) departamentos del último piso. En este nivel también se podrán plantear áreas comunes destinadas al mantenimiento de ascensores.

Asimismo, se deberá cumplir con las siguientes consideraciones:

a) Para la Subdivisión de Lote.-

Debe considerarse que este procedimiento es exclusivamente para lotes urbanos resultante de una habilitación urbana. Para este fin cada lote resultante de la Subdivisión deberá tener el área y frente del lote normativo establecido para la zona donde se ubica según el Cuadro N° II.02.

Para predios rústicos (es decir sin habilitación urbana) se podrán establecer independizaciones de parcelas, en cuyo caso cada parcela resultante deberá tener un área mínima de 10,000 m² en concordancia con lo establecido en la Reglamentación vigente.

b) Área Libre.-

En los predios ubicados en esquina, donde permita resolver la iluminación y ventilación desde la vía pública, podrá reducir el porcentaje del área libre en 5% menos.

c) Retiros.-

En los sectores consolidados a un menor retiro se respetará los alineamientos de las fachadas existentes, en cuyo caso el solicitante deberá demostrar gráficamente y con vistas fotográficas dicha consolidación. La Municipalidad de Pimentel aceptará un menor retiro cuando la consolidación se dé como mínimo en un 70%.

Para edificaciones nuevas se exigirá un retiro delantero mínimo de 3.00 m. para viviendas unifamiliares y multifamiliares.

Las edificaciones de zonificación residencial que por compatibilidad pueden proyectar un uso comercial compatible, deberán respetar un retiro de 3.00 ml.

d) Estacionamiento Vehicular.-

En proyectos de edificación de uso Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar o Conjunto Residencial se exigirá 1 estacionamiento por unidad de vivienda.

e) Usos Compatibles.- Los establecidos en el cuadro de compatibilidad de usos. CUADRO N° II.01.

**CAPITULO III
ZONIFICACION COMERCIAL**

Artículo 28°.- Son las zonas que corresponden a establecimientos de comercio de bienes y consumo en sus diferentes niveles desde el Comercio Vecinal hasta el Comercio Metropolitano, según las especificaciones establecidas en el siguiente cuadro.

Artículo 29°.- A cada Zonificación le corresponde una compatibilidad con el giro comercial, el mismo que se establece mediante el cuadro de compatibilidad de usos. CUADRO N° II.01

CUADRO N° II.03

CIUDAD DE PIMENTEL: ZONIFICACION COMERCIAL

ZONIFICACION	NOMEN C.	NIVEL DE SERVICIO	Área de Lote Mínimo	Frente de Lote Mínimo	Altura de Edificación	Coeficiente	Residencial Compatible
Zona de Comercio Metropolitano (CM)	C9	Hasta 1'000,000 Hab.	Existente	Existente	1.5(a+r)	7.0	R8
Zona de Comercio Zonal (CZ)	Interdistrital	C7.	Hasta 500,000 Hab.	Existente	Existente	1.5(a+r)	R8
	Distrital	C5	Hasta 30,000 Hab.	Existente	Existente	1.5(a+r)	R6
Zona de Comercio Vecinal (CV)	C3	Hasta 7,500 Hab.	Existente	Existente	1.5(a+r)	4.0	R5

Nota:

1.- En los procedimientos de Licencia de Edificación, en caso de aplicarse la Zonificación Residencial compatible, le corresponderá los parámetros respectivos según el cuadro anterior de Zonificación Residencial.

Asimismo, se deberá cumplir con las siguientes consideraciones:

a) Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

Tienda.- Edificación independizada, de uno o más niveles, que puede o no formar parte de otra edificación, orientada a la comercialización de un tipo de bienes y servicios.

Conjunto de Tiendas.- Edificación compuesta por varios locales comerciales independientes que forman parte de una sola edificación.

Galería Comercial.- Edificación compuesta por locales comerciales de pequeñas dimensiones organizado en corredores interiores o exteriores.

Tienda por departamentos.- Edificación de gran tamaño destinada a la comercialización de gran diversidad de bienes.

Centro Comercial.- Edificación constituida por un conjunto de locales comerciales y/o tiendas por departamentos y/u oficinas, organizados dentro de un plan integral, destinada a la compra – venta de bienes y/o prestación de servicios, recreación y/o esparcimiento.

Complejo Comercial.- Conjunto de edificaciones independientes constituido por locales comerciales y/o tiendas por departamentos, zonas para recreación activa o pasiva, servicios comunales, etc.

Restaurante.- Edificación destinada a la comercialización de comida preparada.

Cafetería.- Edificación destinada a la comercialización de comida de baja complejidad de elaboración y de bebidas.

Bar, Pub.- Edificación destinada a la comercialización de bebidas alcohólicas y complementos para su consumo dentro del local.

Grifos o Establecimientos de venta de combustibles.- Edificación destinada a la comercialización exclusiva de combustibles líquidos.

Estaciones de Servicio.- Edificación destinada a la comercialización de combustibles líquidos y de bienes y servicios para vehículos automotores. Complementariamente pueden contar con tiendas para la venta de bienes de consumo y/o servicios a las personas.

Gasocentros.- Edificación destinada a la comercialización de Gas Licuado de Petróleo (GLP) o Gas natural comprimido (GNC) y de bienes y servicios para vehículos automotores. Complementariamente pueden contar con tiendas para la venta de bienes de consumo y/o servicios a las personas. Para la ubicación de estos establecimientos se deberá considerar el entorno circundante, y los Estudios de Impacto Ambiental.

- b) **Área y Frente de Lote Normativo.-** Para proyectos de Habilitación Urbana, el área y el frente mínimo del lote a considerar será el correspondiente a la Zona Residencial predominante de la zona colindante al predio.
- c) **Área Libre.-** Para uso exclusivo de comercio, no se exigirá área libre, siempre y cuando sean solucionados eficientemente la ventilación e iluminación del local. Para proyectos de edificación de uso mixto Comercio-Vivienda se exigirá el 30% de área libre para la zona residencial.
- d) **Retiros.-** Las edificaciones ubicadas en lote con Zonificación Comercial no será exigible el retiro frontal.
- e) **Estacionamiento Vehicular.-** El estacionamiento vehicular debe encontrarse dentro del predio sobre el que se edifica. El número de requerimiento para cada uso comercial se especifica en el siguiente Cuadro N° II.3.
De no ser posible proyectar todos los parqueos requeridos por tratarse de una remodelación, estos se podrán ubicar en predios cercanos de acuerdo a lo que disponga la Municipalidad Distrital de Pimentel.

CUADRO N° II.3

REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS PARA ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y EQUIPAMIENTO

USOS	REQUERIMIENTO
Supermercados	1 Estacionamiento cada 10 personas del aforo total del local.

Tienda de Autoservicio	1 Estacionamiento cada 10 personas del aforo total del local.
Mercados	1 Estacionamiento cada 10 personas del aforo total del local.
Oficinas	1 Estacionamiento cada 40 m2 de área útil de oficial.
Cines, Lugares de espectáculos	1 Estacionamiento cada 10 personas del aforo total del local.
Locales Deportivos / coliseos	1 Estacionamiento cada 20 Personas del aforo total del local.
Academias / Colegios / Nidos (*)	1 Estacionamiento cada 10 alumnos, más 1 estacionamiento por número total de Aulas.
Iglesias, Clubes, Instituciones o similares	1 Estacionamiento cada 15 personas del aforo total del local.
Establecimiento de Hospedaje	Porcentaje del Numero de habitaciones en función categ. Hospedaje, Norma A.030 RNE
Restaurantes / Cafeterías	1 Estacionamiento cada 10 personas del aforo total del local.
Salas de Baile / Discotecas	1 Estacionamiento cada 15 personas del aforo total del local.
Casinos / Bingos (***)	1 Estacionamiento cada 15 personas del aforo total del local.
Universidades	1 Estacionamiento cada 20 alumnos, más 1 estacionamiento por número total de Aulas.
Hospitales / Clínicas / Policlínicos o similares (**)	1 Estacionamiento cada 20 Personas del aforo total del local.

Nota: la Relación de establecimientos que figura en el presente cuadro es referencia mas no limitativa, debiendo aplicarse a locales de uso similar.

(*) Para el diseño de Nidos y Centros Educativos, se deberán tomar en cuenta las disposiciones y Reglamentos del Ministerio de Educación.

(**) Para el diseño de los Establecimientos de Salud, se deberán tomar en cuenta las disposiciones y Reglamentos del Ministerio de Salud.

(***) Para la ubicación de Casinos, se deberán tomar en cuenta las disposiciones legales y Reglamentarias correspondientes.

CAPITULO IV ZONIFICACION DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 30°.- El equipamiento urbano básico corresponde a las áreas destinadas para la localización del equipamiento de educación, salud y recreación. Comprenden los usos urbanos existentes y propuestos de educación, salud y recreación; se clasifica en:

a) Equipamiento de Educación – (E)., los que se clasifican por distintos niveles según las normas del ministerio de Educación vigentes.

- Las áreas existentes o destinadas a uso de equipamiento de educación no podrán subdividirse; en cambio sí podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.
- Las edificaciones de uso educativo, además de ceñirse al RNE y disposiciones particulares del Ministerio de Educación, deberán respetar las disposiciones urbanísticas municipales en lo referente a retiros, altura de edificación y volumetría acorde con el área colindante donde se localizan.
- Los centros educativos requeridos en las áreas de expansión urbana, podrán localizarse en las áreas de aportes de las nuevas habilitaciones.

b) Equipamiento de Salud – (H), los que se clasifican por distintos niveles según las normas del ministerio de Salud vigentes.

Las áreas existentes o destinadas al equipamiento de salud no podrán subdividirse, ni reducirse; en cambio sí podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.

Las edificaciones para uso de equipamiento de salud, además de ceñirse a lo establecido en el RNE y las disposiciones particulares del Ministerio de Salud, deberán respetar las disposiciones urbanísticas municipales en lo referente a retiros, altura de edificación y volumetría acorde con las zonas colindantes donde se ubican.

Los centros de salud o postas sanitarias requeridas en las áreas de expansión urbana, podrán localizarse en las áreas de aporte de las nuevas habilitaciones.

c) Equipamiento de Recreación Pública (ZRP).-

Son aquellas áreas para uso exclusivo de recreación pública, de carácter intangible e irrestricta.

La zonificación recreacional comprende las actuales áreas destinadas a recreación así como las nuevas áreas destinadas a este fin como: el parque ecológico (PE), parque sector Este (PS), estas son consideradas como habilitaciones recreacionales destinadas a actividades de esparcimiento, recreación activa y pasiva, para la práctica de deportes y de concurrencia a espectáculos deportivos.

Las áreas destinadas a equipamiento recreacional no podrán subdividirse ni reducirse, ni utilizarse para otros fines salvo los recreacionales.

Los locales para uso recreacional, además de cumplir con las normas establecidas en el RNE y disposiciones del Instituto Peruano del Deporte - IPD, deberán respetar las normas municipales en lo referente a retiros y altura de edificación acorde con la zona colindante donde se localizan.

**CAPITULO V
ZONIFICACION DE USOS ESPECIALES - OTROS USOS (OU)**

Artículo 31°.- El equipamiento para Otros Usos comprende las áreas destinadas a desarrollar actividades de servicios, apoyo y complementarios al uso residencial en los diferentes sectores. Estos locales están relacionados con la actividad político - administrativa e institucional, locales de infraestructura de servicios como cementerio, camal, embarcadero de pesca artesanal, planta de tratamiento de relleno sanitario, etc.

Las edificaciones en esta zona, además de cumplir con lo establecido en el RNE deberán ceñirse a las normas sobre retiros, altura de edificación, volumetría etc. acorde con las áreas inmediatas adyacentes.

Los proyectos de este tipo de equipamiento deberá considerar lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

CAPITULO VI

ZONIFICACION DE TRATAMIENTO ESPECIAL

Artículo 32°.- Las Zona de Tratamiento Especial están constituidas por las áreas determinadas por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pimentel 2013 – 2023, siendo estas:

A. Zona de Protección Arqueológica (ZPA)

Las Zonas de Protección Arqueológica (ZPA), comprende las áreas adyacentes a las Zonas Arqueológicas intangibles.

Huacas ubicadas dentro del distrito de Pimentel, las cuales deben ser manejados adecuadamente con fines turísticos, recreacionales, de vivienda y/o comerciales a fin de promover y preservar el valor histórico de los restos arqueológicos.

Usos Permitidos.-

En la Zona de Protección Arqueológica (ZPA) es compatible los siguientes usos:

Uso Residencial, Se permiten habilitaciones urbanas tipo club, vacacional o temporal, estas habilitaciones residenciales están conformadas por una o más viviendas agrupadas en condominio con áreas recreativas y sociales de uso común. Estas habilitaciones urbanas se permiten en las ZRE especificadas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pimentel 2013–2023, y su habilitación debe responder a lo estipulado en el Capítulo IV de la Norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

Uso Comercial, Se permite solo restaurantes y/o campestres.

- :
- **Área de Lote.-** El área mínimo 1,500 m².
- **Área Libre.-** 50%.
- **Retiros.-** Las edificaciones que se construyan para comercio exclusivo, se exigirá un retiro frontal de 3.0 m.
- **Altura de Edificación.-** La altura máxima de edificación será de 2 pisos.
- **Estacionamiento Vehicular.-** Según cuadro II.3.
- **Requisitos Arquitectónicos y de Ocupación:** los establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

B. Zona de Reglamentación Especial (ZRE)

La zona de Reglamentación Especial está ubicada en la Zona Ribereña donde confluyen las actividades recreacionales, de esparcimiento, para la práctica de deportes y de concurrencia a espectáculos deportivos al aire libre.

Las áreas destinadas a Recreación Rivereña no podrán utilizarse para otros fines salvo los recreacionales y deportivos.

Las instalaciones recreacionales y deportivas, además de cumplir con las normas establecidas en el RNE y disposiciones del Instituto Peruano del Deporte - IPD, deberán respetar las normas establecidas en la Ley N° 26856, (Declaran que las playas del litoral son de uso público, inalienable e imprescriptible y establecen zona de dominio restringido).

C. Zona de Protección Ecológica (ZPE)

Estas zonas están determinadas por dos (02) áreas concentradas destinadas a la preservación y conservación de las especies ecológicas locales, con la finalidad de coadyuvar a mejorar la calidad de vida del ciudadano. Asimismo su preservación coadyuva a cubrir el déficit de área verde existente en el distrito.

D. Zona Topográficamente Deprimidas (ZTD)

Las zonas Topográficamente Deprimidas (**ZTD**) son áreas de terrenos con depresiones topográficas destinadas a la protección ecológica.

Los usos permitidos en las **ZTD** son las habilitaciones recreacionales destinadas a actividades de esparcimiento, recreación activa y pasiva, para la práctica de deportes y de concurrencia a espectáculos deportivos al aire libre.

Las zonas de Tratamiento por Áreas Topográficamente Deprimidas no podrán ser utilizadas para el desarrollo de actividades urbanas, salvo las recreativas o deportivas al aire libre.

CAPITULO VII ZONIFICACION DE RESERVA URBANA (RU)

Artículo 33°.- La Zona de Reserva Urbana está constituida por las áreas reservadas por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pimentel 2013-2023 como posible expansión urbana después del 2023 y/o para la ejecución de obras de equipamiento o infraestructura vial.

No se admite ninguna ocupación, utilización o aplicación que afecte la naturaleza del suelo y dificulte el destino previsto a las funciones inherentes de la reserva.

En los casos donde el crecimiento urbano haya excedido el límite de la zona urbanizable establecida en el presente Plan Urbano, la municipalidad mediante Ordenanza podrá admitir la ocupación de zonas actualmente eriazas o agrícolas para fines residenciales y otros fines, para cuyo caso se asumirá la normatividad para RDM – R3.

CAPITULO VIII ZONIFICACION AGRICOLA

Artículo 34°.- Comprende las áreas de uso agrícola que deben continuar con su actual actividad productiva, su uso es exclusivamente agrícola, de protección a los recursos naturales y a la conservación del medio ambiente en general.

No se admite ninguna ocupación, utilización o aplicación que afecte la naturaleza del suelo y dificulte las actividades agrícolas, salvo lo previsto en el artículo anterior.

▪ Usos Permitidos.-

Se permitirá el uso de establos, granjas, viviendas – huertos y recreos turísticos, y los indicados en el Cuadro de Compatibilidad de Usos.

Artículo 35°.- Las zonas de Zona de Protección de Drenes (**ZPD**), comprende las áreas destinadas a conformar los márgenes de protección y seguridad sobre el dren 3100 y 3000 que bordea en Núcleo Urbano y el Eje de Articulación.

- Las márgenes de seguridad comprenden un margen de seguridad de 32 mts. a ambos lados del eje de los drenes, con un total de sección de sección 64mts.
- De acuerdo con el diseño de la sección vial especificado en los planos N° 11, 13 y 14 del Sistema Vial de la Ciudad de Pimentel, se destinan áreas de protección ecológica a través de arborización, no pudiendo ser utilizadas para otros fines.