



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

# **ANEXO**

# **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN**



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

# ÍNDICE

## TÍTULO I GENERALIDADES

### **CAPÍTULO I: CONSIDERACIONES GENERALES.....6**

Artículo 1.-Generalidades

Artículo 2.-Principio General

Artículo 3.-Ámbito de aplicación

Artículo 4.-Clasificación General del Suelo

Artículo 5.-Zonificación Urbana

Artículo 6.-Normas Generales de Edificación

### **CAPÍTULO II: DE LAS RESPONSABILIDADES.....9**

Artículo 7.-La responsabilidad administrativa

Artículo 8.-La responsabilidad civil

Artículo 9.-La responsabilidad penal

Artículo 10.-Infracciones y sanciones

## TÍTULO II CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO

### **CAPÍTULO III: DEFINICIONES.....10**

Artículo 11.-Definición General

Artículo 12.-Objeto

Artículo 13.-Clasificación

### **CAPÍTULO IV: SUELO URBANO (SU) .....10**

Artículo 14.-Suelo Urbano Consolidado

Artículo 15.-Suelo Urbano de Transformación

Artículo 16.-Suelo Urbano en Consolidación

Artículo 17.-Suelo Urbanizable

### **CAPÍTULO V: SUELO DE PROTECCIÓN (SP) .....12**

Artículo 18.-Suelo de Conservación

Artículo 19.-Suelo de Riesgo

### **CAPÍTULO VI: SUELO RURAL (SR) .....12**

Artículo 20.-Suelo Agrícola.

Artículo 21.-Suelo Forestal

Artículo 22.-Suelo Arqueológico

Artículo 23.-Suelo Eriazo

### TÍTULO III ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

|  |           |
|--|-----------|
| <b>CAPÍTULO VII: GENERALIDADES.....</b>                            | <b>14</b> |
| Artículo 24.-Definición  |           |
| Artículo 25.-Objeto  |           |
| <b>CAPÍTULO VIII: ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO (SU).....</b>      | <b>14</b> |
| Artículo 26.-Clasificación de las zonas de uso del suelo urbano    |           |
| Artículo 27.-Zona Residencial de Densidad Baja (RDB)               |           |
| Artículo 28.-Zona Residencial de Densidad Media (RDM)              |           |
| Artículo 29.-Zona Residencial de Densidad Alta (RDA)               |           |
| Artículo 30.-Zona de Habilitación Recreacional (ZHR)               |           |
| Artículo 31.-Zona Comercio Vecinal (CV)                            |           |
| Artículo 32.-Zona Comercio Zonal (CZ)                              |           |
| Artículo 33.-Zona Comercio Metropolitano (CM)                      |           |
| Artículo 34.-Zona Comercio Especializado (CE)                      |           |
| Artículo 35.-Corredores Comerciales                                |           |
| Artículo 36.-Zona Industrial (I)                                   |           |
| Artículo 37.-Zona de Industria Elemental (I1)                      |           |
| Artículo 38.-Zona de Industria Liviana (I2)                        |           |
| Artículo 39.-Zona de Gran Industria (I3)                           |           |
| Artículo 40.-Zona de Recreación Pública (ZRP)                      |           |
| Artículo 41.-Zona de Usos Especiales (UE)                          |           |
| Artículo 42.-Uso Especial Educación (UEE)                          |           |
| Artículo 43.-Uso Especial Salud (UEH)                              |           |
| Artículo 44.-Otros Usos Especiales (OUE)                           |           |
| Artículo 45.-Zona de Reglamentación Especial (ZRE)                 |           |
| Artículo 46.-Área Urbanizable de Reserva (AUR)                     |           |
| <b>CAPÍTULO IX: ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL (SR).....</b>         | <b>30</b> |
| Artículo 47.-Zona Agrícola (ZA)                                    |           |
| Artículo 48.-Zona de Tratamiento Paisajista (ZTP)                  |           |
| <b>CAPÍTULO X: ZONIFICACIÓN DEL SUELO DE PROTECCIÓN (SP) .....</b> | <b>30</b> |
| Artículo 49.-Zona de Protección Ecológica (ZPE)                    |           |
| Artículo 50.-Zona de Protección Arqueológica (ZPA)                 |           |
| Artículo 51.-Zona de Protección por Riesgo (ZPR)                   |           |

## TÍTULO IV ASPECTOS TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>CAPÍTULO XI: GENERALIDADES.....</b>   | <b>31</b> |
| Artículo 52.-Delimitación de Competencias  |           |
| Artículo 53.-Aprobación de los Aspectos Técnicos Complementarios                               |           |
| <b>CAPÍTULO XII: NORMAS DE HABILITACIÓN.....</b>   | <b>31</b> |
| Artículo 54.-Definición  |           |
| Artículo 55.-Clases de Habilitación  |           |
| Artículo 56.-Habilitaciones para Uso de Vivienda   |           |
| Artículo 57.-Aportes para Uso Público  |           |
| Artículo 58.-Reglamento de Vivienda de Interés Social (VIS)                                    |           |
| Artículo 59.-Otras Habilitaciones  |           |
| <b>CAPÍTULO XIII: APLICACIÓN DE LA SLO PARA LOS PARÁMETROS DE ALTURA DE EDIFICACIÓN.....</b>   | <b>34</b> |
| Artículo 60.-Definición  |           |
| Artículo 61.-Normas Generales  |           |
| <b>CAPÍTULO XIV: RETIROS DE LAS EDIFICACIONES.....</b>   | <b>35</b> |
| Artículo 62.-Definición  |           |
| Artículo 63.-Disposiciones Generales   |           |
| Artículo 63.-Incumplimiento de las Disposiciones Generales                                     |           |
| <b>CAPÍTULO XV: DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS.....</b>  | <b>35</b> |
| Artículo 64.-Definición  |           |
| Artículo 65.-Disposiciones Generales   |           |
| Artículo 66.-Disposiciones Complementarias   |           |
| <b>CAPÍTULO XVI: DISPOSICIONES RELATIVAS AL ORNATO Y TRATAMIENTO DE ZONAS RECREATIVAS.....</b> | <b>36</b> |
| Artículo 68.-Del tratamiento de fachadas   |           |
| Artículo 69.-Del tratamiento de zonas recreativas  |           |
| <b>CAPÍTULO XVII: ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.....</b>  | <b>38</b> |
| Artículo 70.-Definiciones y tipologías   |           |
| Artículo 71.- Consideraciones y estándares de calidad  |           |
| Artículo 72.-Restaurantes  |           |
| Artículo 73.-Restobar  |           |
| Artículo 74.-Cafetería   |           |



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Artículo 75.-Locales de comida rápida o venta de comida al paso

Artículo 76.-Estación de Servicio y/o Grifos

Artículo 77.-Local para eventos y recepciones

Artículo 78.-Discotecas y Karaokes

Artículo 79.-Terminales Terrestres

Artículo 80.-Terminales Terrestres Nacionales -Internacionales

Artículo 81.-Terminales Terrestres Interprovinciales

Artículo 82.-Terminales Terrestres Interurbanos

Artículo 83.-Centro Comerciales

Artículo 84.-Otros Establecimientos

Artículo 85.-Consideraciones complementarias

Artículo 86.-Condiciones de funcionamiento del Establecimiento

**ANEXO 1: GLOSARIO DE TÉRMINOS.....55**

**ANEXO 2: CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN.....59**

**ANEXO 3: CUADRO RESUMEN DE COMPATIBILIDAD DE USO.....61**

**ANEXO 4: CUADRO ÍNDICE DE USOS.....(ver anexo aparte)**

**ANEXO 5: PLANO ALTURAS MÁXIMAS SEGÚN ANÁLISIS DE LAS SLO.....62**



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

# TÍTULO I GENERALIDADES

## CAPÍTULO I: CONSIDERACIONES GENERALES

### Artículo 1.-Generalidades

- 1.1 El Reglamento para la Clasificación General del Suelo y la Zonificación de Usos del Suelo Urbano constituye el instrumento legal para la aplicación de las propuestas técnico normativas relacionadas a la ocupación del suelo y de ordenamiento urbano provincial.
- 1.2 Establece definiciones, características, criterios y compatibilidades para la ocupación territorial en cada una de las áreas establecidas en el Plano de Clasificación General del Suelo y en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano, señalando requisitos exigibles a las nuevas urbanizaciones o habilitaciones urbanas, así como a las edificaciones.
- 1.3 El presente Reglamento podrá ser complementado o ampliado por las Municipalidades mediante ordenanzas u otro tipo de disposiciones municipales.
- 1.4 La complementación o ampliación de normas estarán referidas a:
  - a) Alineamiento de fachadas, normalizando retiros frontales en caso de considerarse necesarios para futura ampliación de vías o por razones de ornato y medio ambiente.
  - b) Tratamiento de espacios públicos: pisos, fachadas y otros elementos concernientes al ornato urbano.
  - c) Diseño y colocación de avisaje, anuncios comerciales, antenas señalización de tránsito, nomenclatura de calles y similares.
  - d) Diseño de postes de alumbrado y normas para el tendido de cables de electricidad o de teléfonos.
  - e) Tratamiento de cierres a los terrenos sin construir.
  - f) Construcciones provisionales: Kioscos u otros establecimientos de servicios ubicados en espacios públicos.

### Artículo 2.-Principio General

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.

La Municipalidad Provincial de Chiclayo y la Municipalidad Provincial de Lambayeque, como entes promotores de la calidad de vida, deben implementar en sus obras públicas y en la gestión de sus servicios los principios anteriormente mencionados.

### Artículo 3.-Ámbito de aplicación

El presente Reglamento forma parte del Plan de Desarrollo Metropolitano; sin embargo, es aplicable a las áreas urbanas de las provincias de Chiclayo y Lambayeque; específicamente, reglamenta la ocupación del suelo del área urbana metropolitana, definida en el Plano de Clasificación General del Suelo; así como, la zonificación de los usos del suelo aprobada, de las áreas urbanas distritales correspondientes.

#### Artículo 4.-Clasificación General del Suelo

- 4.1 Es el primer nivel de planificación urbana, que permite establecer los suelos que son aptos y no aptos para la ocupación urbana conforme con los principios rectores definidos en la Ley DUS, determinando así el aprovechamiento urbanístico del suelo en términos del uso, ocupación y edificabilidad que se le pueda otorgar.
- 4.2 El Plan de Desarrollo Metropolitano de Chiclayo- Lambayeque formula la Propuesta de Clasificación General del Suelo, definiendo el suelo urbano, rural y de protección, con la finalidad de establecer el marco territorial (urbano- rural) necesario para la Propuesta de Zonificación Urbana, referida al ámbito urbano de cada distrito del área metropolitana.

#### Artículo 5.-Zonificación Urbana

Para los efectos del presente Reglamento el área urbana está subdividida en zonas, a cada una de las cuales se le asigna un uso o grupo de usos de características comunes, estas se encuentran plasmadas en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano.

Las zonas de usos de suelo y su nomenclatura respectiva utilizada en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano son las siguientes:

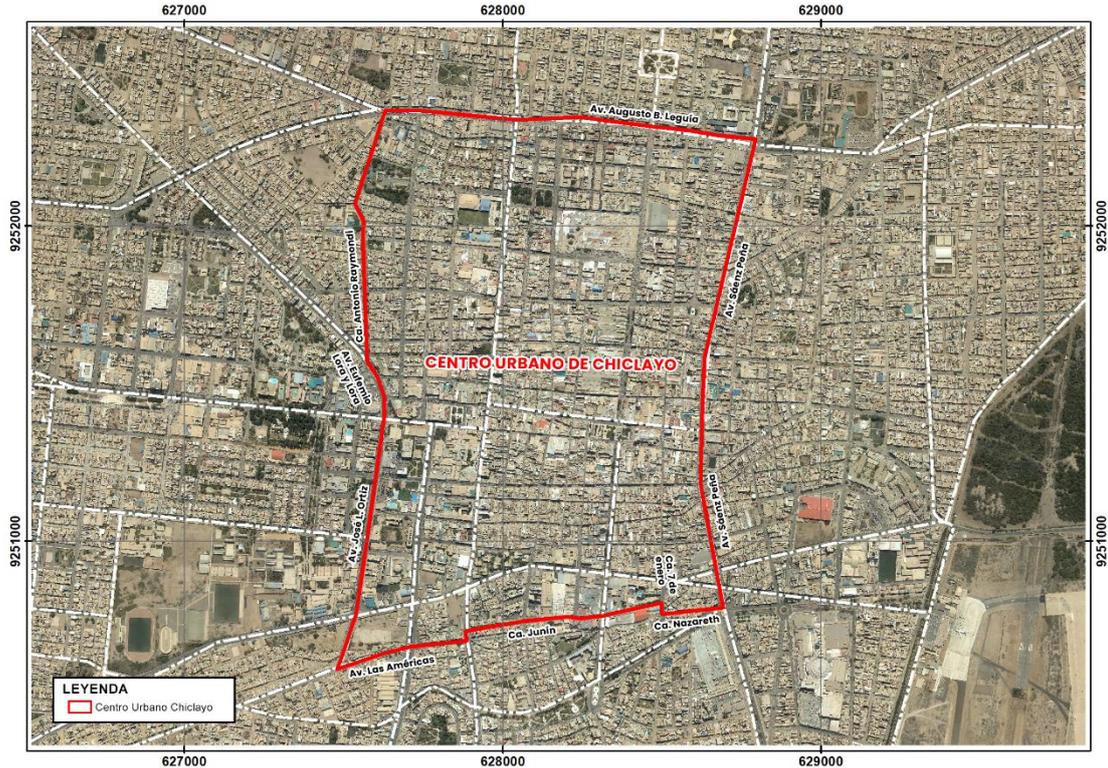
|                                       |   |     |
|---------------------------------------|---|-----|
| a) Zona Residencial de Densidad Baja  | : | RDB |
| b) Zona Residencial de Densidad Media | : | RDM |
| c) Zona Residencial de Densidad Alta  | : | RDA |
| d) Zona de Habilitación Recreacional  | : | ZHR |
| e) Zona de Comercio Vecinal           | : | CV  |
| f) Zona de Comercio Zonal             | : | CZ  |
| g) Zona de Comercio Metropolitano     | : | CM  |
| h) Zona de Comercio Especializado     | : | CE  |
| i) Zona de Industria Elemental        | : | I1  |
| j) Zona de Industria Liviana          | : | I2  |
| k) Zona de Gran Industria             | : | I3  |
| l) Zona de Recreación Pública         | : | ZRP |
| m) Zona de Uso Especial Educación     | : | UEE |
| n) Zona de Uso Especial Salud         | : | UEH |
| o) Zona de Otros Usos Especiales      | : | OUE |
| p) Zona de Reglamentación Especial    | : | ZRE |
| q) Área Urbanizable de Reserva        | : | AUR |

#### Artículo 6.-Normas Generales de Edificación

- 6.1 Toda edificación que se construya dentro del área urbana establecida por la Zonificación de Usos del Suelo y que tenga la condición de predio legal urbano, deberá contar con Licencia Municipal, caso contrario se someterá a las sanciones que determine la normatividad respectiva.
- 6.2 El centro urbano de la ciudad de Chiclayo está delimitado por Av. Augusto B Leguía, Av. Sáez Peña, CA.Nazaret, CA.7 de Enero, C.A Junín, C.A República de Panamá, C.A Av. Las Américas, C.A. Av.



José Leonardo Ortiz, C.A José Eufemio Lora y Lora y C.A Antonio Raimondi.



6.3 Para la obtención de la Licencia de Edificación, la obra a ejecutarse deberá cumplir con los requisitos establecidos en las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones, complementariamente con los demás dispositivos vigentes en el presente Reglamento.

6.4 Para efectos de aplicación de las Normas de Edificación se deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

- a) El área y frente mínimo de lotes establecidos para las diferentes zonas constituyen magnitudes normativas, estos parámetros deben ser aplicados de manera obligatoria en nuevas habilitaciones. De igual manera, en caso se realice una subdivisión de un lote existente, esta debe cumplir con los lineamientos establecidos en área y frente mínimo.
- b) La altura de edificación está referida a metros de altura máxima de construcción, según se establece en las diferentes zonas.
- c) Para efectos de aplicación de las normas de Zonificación de Usos del Suelo se tendrá en cuenta el cuadro de Compatibilidad de Usos (Anexo 3) para fines de edificación y ocupación.
- d) Los retiros delanteros en esquina (ochavos) por visibilidad serán establecidos por las Municipalidades con carácter de obligatoriedad para las nuevas habilitaciones urbanas. En ningún caso estos retiros tendrán una dimensión menor a 2.00m medidos sobre la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas de propiedad correspondientes a cada vía que conforman la esquina
- e) Los retiros en el frente o los frentes del lote, establecidos en el presente Reglamento son válidos sólo para construcciones ubicadas en las nuevas áreas urbanas (área de expansión), y en las áreas en proceso de consolidación. La obligatoriedad de los retiros en zonas consolidadas será determinada por el proyecto: Niveles de consolidación de vías con fines de retiro municipal.
- f) Los retiros para fines de ensanche y/o rediseño de vías, son de obligatoria exigencia para todos los frentes de lotes ubicados en las Vías de articulación Metropolitana (arteriales), y vías urbanas principales (colectoras), del Sistema Vial Metropolitano, estableciéndose retiros de 3.00m y voladizos (sobre el retiro) de 0.50m en este tipo de vías, de igual manera para los retiros de ensanche en zonas consolidadas deberá respetarse lo asignado en el Plan Maestro de la Zona Monumental.

- g) En caso de retiro para ensanche y/o rediseño de vías, como es el caso de todas las Vías de articulación Metropolitana y vías urbanas principales del Sistema Vial Metropolitano, el área resultante deberá mantenerse libre de edificaciones, solo se podrá utilizar para fines de jardín, terraza o estacionamiento vehicular, quedando prohibido cualquier tipo de construcción que pretenda techarlo con cualquier tipo de material.
- h) Los volados están permitidos dentro del límite de propiedad, no estando permitida su proyección encima de la vía pública. Las edificaciones que sobresalgan a la línea de edificación del 1º piso (línea hasta donde se permite construir) sobre el 2º piso y pisos superiores con volados, no podrán sobresalir a más de 50 cm y deberá estar a un mínimo de 2.50 m de altura. En el caso que la edificación no tenga retiro y la línea de edificación coincida con la línea municipal, no se permitirá ningún voladizo. De igual manera, en el caso que las colindancias o el perfil urbano del lote presente volados, este podrá sobresalir máximo 50cm desde el límite de propiedad.
- i) En caso de terrenos destinados a Educación, Salud, Usos Especiales y Comercio Zonal con proyectos no ejecutados, de afluencia masiva de personas, ubicados en zonas consolidadas, se solicitará obligatoriamente el retiro municipal de 5.00m a lo largo del frente del lote para estacionamiento, dicha solución debe garantizar la continuidad del tránsito peatonal por las aceras (veredas).
- j) En zonas de reglamentación especial la altura de edificación y los retiros los determinará el estudio respectivo.
- k) Todo lote de terreno debe tener un porcentaje de área libre, el que varía de acuerdo con la zona donde se encuentra.
- l) En el caso de los lotes en esquina, el área libre podrá ser menor a la normada, pero no menor del 25%, cualquiera que fuera la zona.

## CAPÍTULO II: DE LAS RESPONSABILIDADES

### Artículo 7.-La responsabilidad administrativa

La responsabilidad administrativa se regulará de acuerdo a lo determinado en la Ley N° 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 8.-La responsabilidad civil

La responsabilidad civil puede darse cuando los actores 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 9.-La responsabilidad penal

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 10.-Infracciones y sanciones

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 él.

En todo aquello que no esté previsto en el presente Reglamento, de acuerdo 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.



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

## TÍTULO II CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO

### CAPÍTULO III: DEFINICIONES

#### Artículo 11.-Definición General

La clasificación del suelo es el marco de ocupación territorial necesario para la Propuesta de Zonificación Urbana, referida a las condiciones de aptitud urbana, reserva y protección de áreas productivas, en riesgo, arqueológicas, etc.; de cada distrito del área metropolitana.

#### Artículo 12.-Objeto

- a) Promover el uso intensivo del suelo consolidado o en proceso de consolidación y controlar la expansión urbana.
- b) Promover el uso óptimo del suelo urbano y controlar la ocupación del suelo urbanizable, según sus potencialidades.
- c) Planificar y programar los procesos de ocupación del suelo urbanizable en el corto plazo.
- d) Proteger el suelo rural de potencial productivo y que se encuentran en el borde de las ciudades y centros poblados.
- e) Orientar el crecimiento de las ciudades y los centros poblados.
- f) Proteger las áreas de patrimonio natural y cultural.

#### Artículo 13.-Clasificación

La clasificación general del suelo es la siguiente:

- a) Suelo Urbano (SU): es el área destinada a usos urbanos actuales y futuros en el ámbito de Chiclayo. Está constituida por áreas ocupadas, áreas con asignación de usos y con dotación de servicios o instalaciones urbanas que posibilitan su urbanización y edificación; así como, por aquellas ocupadas con un proceso de urbanización incompleto, con distintos niveles de intensidad de consolidación, así como las áreas previstas para expansión urbana futura, que podrán ser sometidas a procesos perentorios de urbanización a corto y mediano plazo.
- b) Suelo de Protección (SP): está conformado por el suelo declarado como no apto para uso urbano, y se encuentran sujetas a un tratamiento especial y de protección debido a las condiciones de peligro a las que se encuentran expuestas, a las condiciones ecológicas y ambientales que poseen, a sus valores paisajísticos, históricos y culturales, a la defensa de la fauna y el equilibrio ecológico y a la defensa de los recursos hídricos y naturales.
- c) Suelo Rural (SR): son las áreas destinadas, principalmente, a actividades agro-productivas, extractivas o forestales. Su clasificación y aprovechamiento se ajusta a la regulación establecida por la autoridad competente y la normativa de la materia.

### CAPÍTULO IV: SUELO URBANO (SU)

#### Artículo 14.-Suelo Urbano Consolidado

Son las áreas urbanas que predominantemente poseen adecuada dotación de servicios, equipamientos, infraestructuras y espacio público, necesarios para un nivel de vida de calidad y sobre las que se requieren acciones de mantenimiento y gestión.

Para la delimitación de esta subclasificación del suelo, se ha considerado a aquellos suelos conformados por urbanizaciones principalmente formales, cuya ocupación data de décadas anteriores y que han

logrado su consolidación en el proceso de ocupación y habilitación urbana y se encuentran actualmente en proceso de densificación. Comprende suelos que requieren acciones de mejoramiento, conservación y mantenimiento de la calidad del hábitat, y en algunos casos reajuste de suelos para una mejor distribución del espacio público.

#### Artículo 15.-Suelo Urbano de Transformación

Son las áreas urbanas que por distintas causas presentan usos, infraestructura y edificaciones obsoletas que no responden a las actuales necesidades de la ciudad o centro poblado o sufren un sustancial deterioro físico, social, económico o ambiental que dificulta alcanzar adecuadas condiciones de habitabilidad para sus residentes o requieren acciones de transformación que pueden incluir renovación o regeneración.

Para la delimitación de esta subclasificación del suelo, se ha considerado las áreas urbanas localizados en situación de riesgo alto y muy alto, y que presentan deterioro físico, ambiental, que, por tanto, requerirán de estudios específicos que permitan determinar las posibilidades de reducir el riesgo.

#### Artículo 16.-Suelo Urbano en Consolidación

Son las áreas urbanas que predominantemente presentan carencias en la dotación de servicios, equipamiento, infraestructura y espacio público, y que deben ser sujetas de procesos de mejoramiento.

Para la delimitación de esta subclasificación del suelo, se ha considerado a aquellos suelos en donde el proceso de ocupación no ha concluido y, por tanto, no tienen la cobertura de servicios básicos completamente implementadas, no cuentan con una adecuada dotación de equipamientos y servicios urbanos, principalmente comprendidas por las áreas de ocupación predominantemente informal. Comprende suelos que requieren acciones de implementación y/o dotación de servicios públicos, de equipamientos urbanos, mejoramiento de espacios públicos, asfaltado y mejoramiento de vías, a fin de completar la habilitación urbana y el mejoramiento del hábitat.

#### Artículo 17.-Suelo Urbanizable

Son las áreas previstas como área de expansión de la influencia de una ciudad o centro poblado. Su potencial inclusión dentro de alguna de las otras categorías depende de la elaboración y aprobación de un programa de actuación del Gobierno Local que corresponda conforme a sus Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, siendo requerido que dicha área cuente con una adecuada provisión de servicios, equipamiento e infraestructura.

Para la delimitación de esta subclasificación del suelo, se ha considerado a aquellos suelos cuya oportunidad de ocupación está sujeta a estudios que permitan evaluar las implicaciones de su incorporación a nivel económico, ambiental y social, así como también en función a los riesgos inherentes al territorio y las actividades que se proyectan, la factibilidad de servicios básicos, y la dotación de equipamientos y servicios urbanos. Asimismo, en base a las centralidades existentes y propuestas, así como al enfoque de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), se definieron radios de accesibilidad a estos nuevos centros, lo que determinó áreas con aptitud urbana por su cercanía a centralidades que deben ser las áreas de expansión.

En esta subclasificación se encuentran las zonas aledañas a las áreas en consolidación y deberán ser ocupadas solo si las áreas en consolidación llegan a su límite máximo de ocupación.

La habilitación de estos suelos requiere de Planes Específicos que definan las condiciones de su ocupación, la evaluación de peligros y sus medidas de mitigación, su conexión al área urbana, las



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

características de su habilitación, entre otras a determinar.

## CAPÍTULO V: SUELO DE PROTECCIÓN (SP)

### Artículo 18.-Suelo de Conservación

Son las áreas que constituyen espacios naturales que, por sus características ecológicas, paisajísticas, históricas o por tratarse de espacios de valor cultural deben ser protegidas y conservadas, restringiéndose su ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Para la delimitación de esta subclasificación del suelo, se ha considerado el suelo de conservación ecológico, donde predominan dunas, bosques secos, humedales, y espacios con alto valor natural de conservación los cuales comprende suelos que requieren acciones orientadas a la conservación de sus características que ameritan su protección y puesta en valor.

### Artículo 19.-Suelo de Riesgo

Son las áreas que se encuentran expuestas a peligros altos, muy altos y recurrentes que generan riesgos para el asentamiento de la ciudadanía. Las áreas declaradas como zonas de riesgo no mitigable, conforme a la normativa de la materia, se integran necesariamente a esta clasificación.

Para la delimitación de esta subclasificación del suelo, se ha considerado los suelos que corresponden a las áreas declaradas como áreas de peligro por el estudio de riesgos del plan, principalmente las zonas aledañas a la faja marginal así como las zonas del borde costero, aquellas zonas sujetas a un peligro determinado, en zonas rurales están definidas bajo esa clasificación en el apartado correspondiente, debido a que no implican riesgo asociado a un medio de vida y/o unidad productora público

## CAPÍTULO VI: SUELO RURAL (SR)

### Artículo 20.-Suelo Agrícola

Los suelos son generalmente profundos, de textura franco a franco limosa, de topografía plana, presentan mediana fertilidad natural y generalmente buena capacidad productiva, siempre que se les provea en forma continuada de apropiados tratamientos agrícolas.

El manejo de estas tierras debe estar encaminado a la incorporación de material orgánico, como residuos de cosechas, compost, abonos verdes, fertilizantes nitrogenados de tipo orgánico o mineral en dosis adecuadas a las necesidades de los cultivos adaptados y establecidos de acuerdo con un programa racional de abonamiento.

### Artículo 21.-Suelo Forestal

Se localizan principalmente en áreas con pendiente media a plana. Se extienden sobre los suelos aluviales, ocupando sectores planos a ligeramente inclinados; son de drenaje pobre.

Las condiciones físicas de estas tierras son deficientes debido a que reúnen una mezcla de suelos superficiales a moderadamente profundos, con fertilidad natural media, presencia de grava y muchas veces presencia de rocas superficiales.

### Artículo 22.-Suelo Arqueológico

Constituyen las áreas que forman parte del Patrimonio Histórico Nacional, definido así, por el Ministerio de Cultura. Estas áreas están declaradas intangibles por su valor histórico. En el área metropolitana, se cuenta con varias zonas arqueológicas de invalorable importancia para la cultura peruana, que serán denominadas bajo esta clasificación.

Los suelos arqueológicos comprenden espacios arquitectónicos aislados, así como el sitio urbano o rural que expresa el testimonio de una civilización determinada, de una evolución significativa, o de un

acontecimiento histórico. Tal noción comprende no solamente las grandes creaciones sino también las obras modestas que, con el tiempo, han adquirido un significado en el tiempo.

### Artículo 23.-Suelo Eriazo

Suelos eriazo, territorio con topografía plana y pendiente baja en su mayoría, conformado por depósitos de origen eólico, estas zonas están sujetas a procesos físicos intensos que modelan y definen sus condiciones agrestes, sobre el suelo eriazos se ubican áreas degradadas por residuos sólidos, áreas afectadas por potenciales peligros y que muestra condiciones hostiles que debería desmotivar su ocupación, caso contrario, si existiese circunstancias muy particulares y se considere necesaria algún tipo de ocupación está deberán ser sustentadas bajo el desarrollo de estudios específicos (ambiental, riesgos, ecológicos, hidrogeológico, etc.) que corroboren y demuestran la posibilidad de desarrollar alguna ocupación, por el contrario, es necesario el desarrollo de proyectos para la recuperación y mejora de estos espacios que han sido afectados seriamente debido a actividades de tipo antrópico.



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

## TÍTULO III ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

### CAPÍTULO VII: GENERALIDADES

#### Artículo 24.-Definición

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

#### Artículo 25.-Objeto

La zonificación regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al mismo. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y arquitectónicos para cada zona); y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación.

### CAPÍTULO VIII: ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO (SU)

#### Artículo 26.-Clasificación de las zonas de uso del suelo urbano

Considerando lo establecido en el Reglamento de Acondicionamiento y Desarrollo Urbano aprobado mediante DS-004-2011-VIVIENDA y la Ley 31313 – Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (DUS) o normativas vigentes, se consignan las siguientes zonas de uso del suelo urbano para la metrópoli Chiclayo- Lambayeque:

- a) Residencial (R)
  - Zona Residencial de Densidad Baja (RDB)
  - Zona Residencial de Densidad Media (RDM)
  - Zona Residencial de Densidad Alta (RDA)
- b) Zona de habilitación recreacional (ZHR)
- c) Comercial (C)
  - Zona de Comercio Vecinal (CV)
  - Zona de Comercio Zonal (CZ)
  - Zona de Comercio Metropolitano (CM)
  - Zona de Comercio Especializado (CE)
- d) Industrial (I)
  - Industria Elemental (I1)
  - Industria Liviana (I2)
  - Gran Industria (I3)
- e) Zona de Recreación Pública (ZRP)

- f) Usos Especiales (UE)
  - Educación (UEE)
  - Salud (UEH)
  - Otros Usos Especiales (OUE)
- g) Zona de Reglamentación Especial (ZRE)
- h) Área Urbanizable de Reserva (AUR)

### Artículo 27.-Zona Residencial de Densidad Baja (RDB)

#### Definición

Son aquellas zonas indicadas en el Plano de Zonificación Urbana con la clave RDB. Presenta baja concentración poblacional. Estas zonas están destinadas preponderantemente a la construcción de viviendas unifamiliares, bifamiliares o conjuntos residenciales de baja densidad, debiendo adecuarse a las normas que se especifican a continuación.

#### Subdivisión de Lote

Se permitirá la subdivisión de lote siempre y cuando el lote a subdividir tenga un área mínima de 180 m<sup>2</sup>, de tal manera que los resultantes de la subdivisión puedan cumplir con los requisitos mínimos exigidos en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación.

#### Retiros

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00 m frente a avenidas y de

2.00 m frente a vías locales; para fines de ornato o ensanche de vías, las Municipalidades podrán exigir retiros mayores.

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

#### Estacionamiento

Según lo indicado en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación. En caso el lote esté ubicado en zonas donde sea imposible la provisión del estacionamiento dentro del lote: lotes ubicados en zona monumental o lotes ubicados frente a vías peatonales, el estacionamiento dentro del lote será no exigible. En caso el lote esté ubicado fuera de zonas donde sea imposible la provisión de estacionamiento, pero estos no puedan darse dentro del lote, el estacionamiento debe ser ejecutado dentro de un predio perteneciente al administrado.

#### Otros Usos Permitidos

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el cuadro de compatibilidad de usos del suelo (Anexo 3), cuando la actividad específica no constituye molestias ni riesgos para el vecindario. Se permite el uso mixto de comercio vecinal hasta en los dos primeros pisos.

### Artículo 28.-Zona Residencial de Densidad Media (RDM)

#### Definición

Son aquellas zonas indicadas en el Plano de Zonificación Urbana con la clave RDM. Estas zonas están destinadas a la construcción de viviendas desde unifamiliar hasta conjunto residencial, debiendo adecuarse a las normas que se especifican a continuación.

### **Subdivisión de Lote**

Se permitirá la subdivisión de lote siempre y cuando el lote a subdividir tenga un área mínima de 180 m<sup>2</sup>, de tal manera que los resultantes de la subdivisión puedan cumplir con los requisitos mínimos exigidos en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación.

### **Retiros**

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00 m frente a avenidas y de

2.00 m frente a vías locales; para fines de ornato o ensanche de vías, las Municipalidades podrán exigir retiros mayores.

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

### **Estacionamiento**

Según lo indicado en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación. En caso el lote esté ubicado en zonas donde sea imposible la provisión del estacionamiento dentro del lote: lotes ubicados en zona monumental o lotes ubicados frente a vías peatonales, el estacionamiento dentro del lote será no exigible. En caso el lote esté ubicado fuera de zonas donde sea imposible la provisión de estacionamiento, pero estos no puedan darse dentro del lote, el estacionamiento debe ser ejecutado dentro de un predio perteneciente al administrado.

### **Otros Usos Permitidos**

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el cuadro de compatibilidad de usos del suelo (Anexo 3), cuando la actividad específica no constituye molestias ni riesgos para el vecindario. Se permite el uso mixto de comercio vecinal hasta en los dos primeros pisos.

## **Artículo 29.-Zona Residencial de Densidad Alta (RDA)**

### **Definición**

Son aquellas zonas indicadas en el Plano de Zonificación Urbana con la clave RDA. Estas zonas están destinadas a la construcción de viviendas desde multifamiliar hasta conjunto residencial, debiendo adecuarse a las normas que se especifican a continuación.

### **Subdivisión de Lote**

Se permitirá la subdivisión de lote siempre y cuando el lote a subdividir tenga un área mínima de 500 m<sup>2</sup>, de tal manera que los resultantes de la subdivisión puedan cumplir con los requisitos mínimos exigidos en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación.

### **Retiros**

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00 m frente a avenidas y de

2.00 m frente a vías locales; para fines de ornato o ensanche de vías, las Municipalidades podrán exigir retiros mayores.

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

### **Estacionamiento**

Según lo indicado en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación. En caso el lote esté ubicado en zonas donde sea imposible la provisión del estacionamiento dentro del lote: lotes ubicados en zona monumental o lotes ubicados frente a vías peatonales, el estacionamiento dentro del lote será no exigible. En caso el lote esté ubicado fuera de zonas donde sea imposible la provisión de estacionamiento, pero estos no puedan darse dentro del lote, el estacionamiento debe ser ejecutado dentro de un predio perteneciente al administrado.

### **Otros Usos Permitidos**

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el cuadro de compatibilidad de usos del suelo (Anexo 3), cuando la actividad específica no constituye molestias ni riesgos para el vecindario. Se permite el uso mixto de comercio vecinal hasta en los dos primeros pisos.

### **Artículo 30.-Zona de Habilitación Recreacional (ZHR)**

#### **Definición**

Son aquellas zonas indicadas en el Plano de Zonificación Urbana con la clave ZHR. Presenta baja concentración poblacional. destinadas a los usos mixtos de vivienda con la actividad recreativa-turística- campestre, ubicada cerca de áreas agrícolas que presentan actividad a pequeña escala.

#### **Subdivisión de Lote**

Se permitirá la subdivisión de lote siempre y cuando el lote a subdividir tenga un área mínima de 2000 m<sup>2</sup>, de tal manera que los resultantes de la subdivisión puedan cumplir con los requisitos mínimos exigidos en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación.

#### **Retiros**

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00 m frente a avenidas, las Municipalidades podrán exigir retiros mayores.

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

### **Estacionamiento**

Según lo indicado en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación. La provisión de estacionamientos en Habilitaciones recreacionales con uso comercial es exigible por la naturaleza de la zonificación. Las Municipalidades dictaminarán en los casos que, por las dimensiones del lote, las características de las vías de acceso u otras causas de orden técnico, sea imposible la provisión del estacionamiento dentro del lote. La provisión está establecida es 01 estacionamiento por cada vivienda (en caso de ser habilitación residencial) y 01 estacionamiento por cada 10 personas (personal) y 01 estacionamiento por cada 10 personas (público) en caso ser comercial.

### **Otros Usos Permitidos**

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el cuadro de compatibilidad de usos del suelo (Anexo 3), cuando la actividad específica no constituye molestias ni riesgos para el vecindario. Se permite el uso mixto de comercio vecinal hasta en los dos primeros pisos.

### **Artículo 31.-Zona Comercio Vecinal (CV)**

#### **Definición**

Son aquellas zonas indicadas en el Plano de Zonificación Urbana con la clave CV. Actividad comercial

destinada a ofrecer bienes de consumo diario, principalmente alimentos y artículos o servicios de primera necesidad, que atiende a las vecindades y/o Barrios (hasta 7 500 habitantes). Este tipo de comercio se considera a aquellas actividades que se desarrollan en zonas residenciales, siendo compatibles con ella y en intensidad tal que no constituya cambio de uso como. Responden algunos establecimientos como bodegas, minimarkets, bazar, peluquería, farmacia, gimnasios.

### **Subdivisión de Lote**

Se permitirá la subdivisión de lote siempre y cuando el lote a subdividir tenga un área mínima de 180 m<sup>2</sup>, de tal manera que los resultantes de la subdivisión puedan cumplir con los requisitos mínimos exigidos en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación.

### **Área**

El rango de área donde pueden desarrollarse los establecimientos de comercio vecinal es de 90 m<sup>2</sup> hasta 449 m<sup>2</sup>, de modo que puedan cumplir con los requisitos mínimos exigidos en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación.

### **Área Libre**

No aplicable en primer piso y suficiente en pisos superiores para iluminación y ventilación, a juicio de las Comisiones Técnicas. En los casos en que la edificación tenga como uso exclusivo el comercio no se exigirá área libre, siempre y cuando sean solucionadas eficientemente la ventilación e iluminación del local.

### **Retiros**

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00 m frente a avenidas y de 2.00 m frente a vías locales; para fines de ornato o ensanche de vías, las Municipalidades podrán exigir retiros mayores. En las zonas consolidadas se considerarán los retiros existentes, salvo los casos en que la Municipalidad establezca específicamente la línea de fachada o cuyas secciones normativas requieran

### **Altura de Edificación**

La altura máxima establecida para establecimientos comerciales tipo Comercio Vecinal ubicados frente a calles principales con un ancho de sección vial mínimo de 12ml será de 5 niveles o 15.00 ml. Aquellos ubicados en calles secundarias tendrán una altura máxima de 4 niveles o 12.00 ml.

### **Estacionamiento**

Según lo indicado en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación. La provisión de estacionamientos en locales de comercio vecinal es exigible por la naturaleza de la zonificación. La provisión está establecida por 01 estacionamiento por cada 6 personas (personal) y 01 estacionamiento por cada 10 personas (público). En caso el estacionamiento no pueda darse dentro del lote, este debe ser ejecutado dentro de un predio perteneciente al administrado.

### **Otros Usos Permitidos**

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el cuadro de compatibilidad de usos del suelo (Anexo 3), cuando la actividad específica no constituye molestias ni riesgos para el vecindario.

## **Artículo 32.-Zona Comercio Zonal (CZ)**

### **Definición**

Son aquellas zonas indicadas en el Plano de Zonificación Urbana con la clave CZ. Es la actividad comercial destinada a ofrecer bienes de consumo, bienes intermedios y servicios de mediana

magnitud y diversidad de artículos, que atiende a los sectores (de 30 000 a 300 000 habitantes). Comprende establecimientos comerciales de bienes y servicios ligados a la actividad productiva regional, industrial y turística, así como establecimientos de alojamiento y esparcimiento como restaurantes turísticos, casinos, discotecas, hoteles, centros comerciales especializados y de tipo duty-free, establecimientos como grifos, farmacias, gimnasios y tiendas por departamento. Se ubica preferentemente en avenidas o en el cruce de ellas. Requiere diseño vial correspondiente.

### **Subdivisión de Lote**

Se permitirá la subdivisión de lote siempre y cuando el lote a subdividir tenga un área mínima de 900 m<sup>2</sup>, de tal manera que los resultantes de la subdivisión puedan cumplir con los requisitos mínimos exigidos en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación.

### **Área Libre**

No aplicable en primer piso y suficiente en pisos superiores para iluminación y ventilación, a juicio de las Comisiones Técnicas. En los casos en que la edificación tenga como uso exclusivo el comercio no se exigirá área libre, siempre y cuando sean solucionadas eficientemente la ventilación e iluminación del local.

### **Retiros**

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00 m frente a avenidas y de

2.00 m frente a vías locales; para fines de ornato o ensanche de vías, las Municipalidades podrán exigir retiros mayores.

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

### **Altura de Edificación**

La altura máxima establecida para establecimientos comerciales tipo Comercio Zonal ubicados frente a calles principales con un ancho de sección vial mínimo de 18m será de 8 niveles o 24.00 m.

### **Estacionamiento**

Según lo indicado en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación. Se requiere patio de maniobras. La Comisión Técnica de la Municipalidad dictaminará si es necesario un mayor número de estacionamientos, de acuerdo a las características del proyecto.

La provisión de estacionamientos en locales de comercio vecinal es exigible por la naturaleza de la zonificación. La provisión está establecida por 01 estacionamiento por cada 10 personas (personal) y 01 estacionamiento por cada 10 personas (público). En caso el estacionamiento no pueda darse dentro del lote, este debe ser ejecutado dentro de un predio perteneciente al administrado.

### **Otros Usos Permitidos**

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el cuadro de compatibilidad de usos del suelo (Anexo 3), cuando la actividad específica no constituye molestias ni riesgos para el vecindario.

## **Artículo 33.-Zona Comercio Metropolitano (CM)**

### **Definición**

Son aquellas zonas indicadas en el Plano de Zonificación Urbana con la clave CM. Contiene una variedad y diversidad de oferta de bienes y servicio, incluyendo los financieros, coexistiendo con equipamientos mayores o Intermedios de diverso tipo, sedes de gobierno o áreas centrales de

distrito, siendo destinada para usos como mercado de abastos, mercado mayorista, terminal pesquero, entre otros. Su área de influencia es regional y metropolitana.

Asimismo, también se considera como comercio metropolitano, aquella actividad comercial cuya intensidad de volumen de ventas es netamente mayorista y que, además, por su carácter o volumen, provoca el funcionamiento de otros locales comerciales, de intensidad de volumen de ventas a escala minorista. El Comercio Mayorista se ubica en las vías de articulación regional y metropolitana y requiere diseño vial correspondiente.

### **Subdivisión de Lote**

Se permitirá la subdivisión de lote siempre y cuando el lote a subdividir tenga un área mínima de 900 m<sup>2</sup>, de tal manera que los resultantes de la subdivisión puedan cumplir con los requisitos mínimos exigidos en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación.

### **Área Libre**

No aplicable en primer piso y suficiente en pisos superiores para iluminación y ventilación, a juicio de las Comisiones Técnicas. En los casos en que la edificación tenga como uso exclusivo el comercio no se exigirá área libre, siempre y cuando sean solucionadas eficientemente la ventilación e iluminación del local.

### **Retiros**

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00 m frente a avenidas y de

2.00 m frente a vías locales; para fines de ornato o ensanche de vías, las Municipalidades podrán exigir retiros mayores.

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

### **Altura de Edificación**

La altura máxima permitida será calculada de la siguiente manera:  $1(a+r)$ , siendo  $a$ =ancho de vía y  $r$ =retiro. En el caso de que el predio se encuentre dentro de los límites de la Superficie Cónica (SC) establecida en la Superficie Limitadora de Obstáculos (SLO), el límite máximo de la fórmula antes indicada es la altura establecida del Anexo 5 - Plano de alturas máximas según análisis de las SLO.

### **Estacionamiento**

Según lo indicado en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación. Se requiere patio de maniobras. La Comisión Técnica municipal dictaminará si es necesario el aumento de plazas de estacionamiento de acuerdo a las características del proyecto.

La provisión de estacionamientos en locales de comercio vecinal es exigible por la naturaleza de la zonificación. Las Municipalidades dictaminarán en los casos que, por las dimensiones del lote, las características de las vías de acceso u otras causas de orden técnico, sea imposible la provisión del estacionamiento dentro del lote. La provisión está establecida por 01 estacionamiento por cada 10 personas (personal) y 01 estacionamiento por cada 10 personas (público). En caso el estacionamiento no pueda darse dentro del lote, este debe ser ejecutado dentro de un predio perteneciente al administrado.

### **Otros Usos Permitidos**

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el cuadro de compatibilidad de usos del suelo (Anexo 3), cuando la actividad específica no constituye molestias ni riesgos para el vecindario.

## Artículo 34.-Zona Comercio Especializado (CE)

### Definición

Es aquel que concentra actividad comercial y de servicios que no pueda considerarse molesta vinculada a ciertos rubros: automotriz, calzado, construcción, entre otras. Su nivel de servicio es regional y metropolitano. Son las franjas con frente a avenidas principales destinadas al uso preponderante del comercio especializado.

### Subdivisión de Lote

Se permitirá la subdivisión de lote siempre y cuando el lote a subdividir tenga un área mínima de 900 m<sup>2</sup>, de tal manera que los resultantes de la subdivisión puedan cumplir con los requisitos mínimos exigidos en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación.

### Área Libre

No aplicable en primer piso y suficiente en pisos superiores para iluminación y ventilación, a juicio de las Comisiones Técnicas. En los casos en que la edificación tenga como uso exclusivo el comercio no se exigirá área libre, siempre y cuando sean solucionadas eficientemente la ventilación e iluminación del local.

### Retiros

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00 m frente a avenidas y de

2.00 m frente a vías locales; para fines de ornato o ensanche de vías, las Municipalidades podrán exigir retiros mayores.

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

### Altura de Edificación

La altura máxima permitida será calculada de la siguiente manera:  $1(a+r)$ , siendo  $a$ =ancho de vía y  $r$ =retiro. En el caso de que el predio se encuentre dentro de los límites de la Superficie Cónica (SC) establecida en la Superficie Limitadora de Obstáculos (SLO), el límite máximo de la fórmula antes indicada es la altura establecida del Anexo 5 - Plano de alturas máximas según análisis de las SLO.

### Estacionamiento

Según lo indicado en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación. La provisión de estacionamientos en locales de comercio vecinal es exigible por la naturaleza de la zonificación. Las Municipalidades dictaminarán en los casos que, por las dimensiones del lote, las características de las vías de acceso u otras causas de orden técnico, sea imposible la provisión del estacionamiento dentro del lote. La provisión está establecida es 01 estacionamiento por cada 10 personas (personal) y 01 estacionamiento por cada 10 personas (público). En caso el estacionamiento no pueda darse dentro del lote, este debe ser ejecutado dentro de un predio perteneciente al administrado.

### Otros Usos Permitidos

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el cuadro de compatibilidad de usos del suelo (Anexo 3), cuando la actividad específica no constituya molestias ni riesgos para el vecindario.

## Artículo 35.-Corredores Comerciales

Son corredores construidos por los frentes de las avenidas principales con uso y calificación predominante de comercio, servicios y residencial de densidad alta. Los corredores comerciales son



los siguientes:

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Av. F. Salaverry (Tramo: Av. J. Leonardo Ortiz -Ovalo Quiñonez: y Ovalo Quiñonez - O. Vianey).</li> <li>• Av. Juan Tomis Stack (Tramo: Ovalo Vianey - Ovalo Sta. Elena; Ovalo Sta. Elena - Av. Zarumilla; y Av. Zarumilla - Vía De Evitamiento)</li> <li>• Av. Paseo Del Deporte (Tramo: Ovalo M. Vianey - Av Union; y Tramo: Av Union - Av Zarumilla)</li> <li>• Av. Zarumilla (Tramo: Av. Juan Tomis Stack - Av.German Leguía)</li> <li>• Prolong. Av. Augusto B. Leguía (Tramo: Panamericana Norte - Av. Zarumilla; y Av. Zarumilla - Vía De Evitamiento)</li> <li>• Av. Cieza De Leon (Tramo: Av. El Carmen - Av. Bolognesi; y Av. Bolognesi - Av. Gran Chimú)</li> <li>• Av. Elvira Garcia y Garcia (Tramo: Av. J.L. Ortiz - Av. Tumbes; Av. Tumbes - Los Laureles; y Av. Los Laureles - Ovalo Sta. Elena)</li> <li>• Av. 9 De octubre (Tramo: Av. Cajamarca Sur - Av. Agustín Vallejos Z.)</li> <li>• Av. Jose Leonardo Ortiz (Tramo: Av. Salaverry - Av Bolognesi)</li> <li>• Av. J. E. Lora Y Lora (Tramo: Ca. Elías Aguirre - Av. A. B. Leguía; Av. A.B. Leguía - Av. Chiclayo(Av.Lambayeque))</li> <li>• Av. Raymondi (Tramo: Ca. Lora Y Cordero - Av. A.B. Leguía)</li> <li>• Av. Fernando Belaunde Terry (Tramo: Av. Leguía - Av. J. Lora Y Lora; y J.Lora Y Lora - Av. Panamericana Norte)</li> <li>• Av. A. B. Leguía (Castañeda Iparraguirre) (Tramo: Av. Quiñones - Av. José Balta)</li> <li>• Av. Augusto B. Leguía (Tramo: Av. José Balta - Av. Mariano Cornejo; y Av. Mariano Cornejo - Ca. Panamericana Norte)</li> <li>• Av. Agricultura (Tramo: Av. Jorge Chavez - Av. Chiclayo)</li> <li>• Av. Jorge Chavez (Tramo: Av. Mariscal Nieto - Av. Agricultura)</li> <li>• Av. Mariscal Nieto (Tramo: Av. Bolognesi -Av. Fitzcarrald)</li> <li>• Av. El Carmen y Ca. Cajamarca (Tramo: Av. Bolognesi - Av. F. Cúneo)</li> <li>• Av. Chinchaysuyo (Tramo: Av.V.R.Haya De La Torre - Vía De Evitamiento)</li> <li>• Av. Gran Chimú (Tramo: V. R. Haya De La T. - Av Los Incas; Av. Los Incas - Av. Grau; y Av. Grau - Vía De Evitamiento)</li> <li>• Av. Venezuela (Tramo: Av. Agricultura - Av. Simón Bolívar; Av. Simón Bolívar - Av. M. Cornejo; y Av. M. Cornejo - Ca. Panamericana Norte)</li> <li>• Av. Chiclayo (Tramo: Av. Agricultura - Av. José Balta; Av. José Balta - Av. M. Cornejo; y Av. M. Cornejo - Panamericana Norte)</li> <li>• Av. Andrés Avelino Cáceres (Av. Libertad) (Tramo: Ca. Terrones - Av. Chinchaysuyo)</li> <li>• Ca. Santos Dumont (Tramo: Av. Miguel De Cervantes Saavedra - Av. Fitzcarrald)</li> <li>• Av. José Quiñones Gonzales (Tramo: Av. Oriente - Ca. San José)</li> <li>• Av. Bolognesi (Tramo: Av. Saenz Peña - Av. J.L. Ortiz; Av. J. L. Ortiz - Av. Tumbes; Av. Tumbes - Av. Cieza De Leon; y Av. Cieza De León - Vía De Evitamiento)</li> <li>• Av. Saenz Peña (Tramo: Av. Andres Townsend - Av. Leguía)</li> <li>• Av. Victor Raul Haya De La Torre (Tramo: Av. Andres Townsend E. – Panamericana)</li> <li>• Av. Sesquicentenario (Tramo: Av. Bolognesi - Av. Chinchaysuyo)</li> <li>• Av. Los Incas (Tramo: Av. Chinchaysuyo - Av. Union; y Av. Union - Av. Gran Chimú)</li> <li>• Av. Grau (Tramo: Calle Elias Aguirre – Bolognesi; Av. Bolognesi - Av. Garcilazo De La Vega; Av. Garcilazo De La Vega-Av. Chinchaysuyo; Av. Chinchaysuyo - Av. Union; Av. Union - Av. Gran Chimú; Y Av. Gran Chimú - Dren 2400)</li> <li>• Av. Las Américas (Tramo: Av. Sesquicentenario - Av. Cieza De León)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. San Jose (Tramo: Av. Saenz Peña - Ca. A. Lapoint; Tramo: Ca. A. Lapoint - Av. L. Gonzales; Tramo: Av. L. Gonzales - Av. J. L. Ortiz)</li> <li>• Jr. Elias Aguirre (Tramo: Av. Saenz Peña - Ca. A. Lapoint; Tramo: Ca. A. Lapoint - Av. L. Gonzales; Tramo: Av. L. Gonzales - Av. J. L. Ortiz)</li> <li>• Ca. Vicente De La Vega (Tramo: Av. Saenz Peña - Av. L. Gonzales; Tramo: Av. L. Gonzales - Av. Raymondi)</li> <li>• Ca. Lora Y Cordero (Tramo: Ca. 7 De Enero - Av. Raymondi)</li> <li>• Ca. Leoncio Prado (Tramo: Av. Saenz Peña - Av. Raymondi)</li> <li>• Av. Pedro Ruiz (Tramo: Av. Saenz Peña - Av. Luis Gonzales; Tramo: Av. Luis Gonzales - Av. Raymondi)</li> <li>• Calle Arica (Tramo: Av. Saenz Peña - Av. Luis Gonzales; Tramo: Av. Luis Gonzales - Av. Raymondi)</li> <li>• Calle Dall'orso (Tramo: Av. Luis Gonzales - Av. Grau)</li> <li>• Ca. Alfonso Ugarte (Tramo: Ca. Torres Paz - Av. Pedro Ruiz; Tramo: Av. Pedro Ruiz - Ca. M. Pardo; Tramo: Ca. J. Pardo - Av. B. Leguía)</li> <li>• Av. Luis Gonzales</li> <li>• Av. M. Grau (Tramo: Av. Bolognesi - Jr. Elias Aguirre)</li> <li>• Av. J. Leonardo Ortiz</li> <li>• Calle Raymondi (Tramo: Av. Lora Y Lora - Av. B. Leguía)</li> <li>• Calle Angamos (Tramo: Ca. San Jose - Av. B. Leguía)</li> <li>• Av. F. Bolognesi (Tramo: Av. Saenz Peña - Av. J. Balta; Tramo: Av. J. Balta - Av. M. Grau; Tramo: Av. M. Grau - J.L. Ortiz)</li> <li>• Calle Torres Paz (Tramo: Ca. 7 De Enero - Av. M. Grau)</li> <li>• Jr. M. M. Izaga (Tramo: Av. Saenz Peña - Ca. 7 De Enero; Tramo: Ca. 7 De Enero - Av. L. Gonzales; Tramo: Av. L. Gonzales - Av. J. L. Ortiz)</li> <li>• Av. Jose Balta (Tramo: Jr. Elias Aguirre - Ca. Nazareth; Tramo: Ca. Nazareth - Av. Garcilazo; Tramo: Jr. San Jose - Av. Pedro Ruiz; Y Tramo: Av. Pedro Ruiz - Av. Leguía)</li> <li>• Av. Saenz Peña (Tramo: Av. Andres Townsend E. - Jr. San Jose; Tramo: Jr. San Jose - Av. Castañeda I.)</li> <li>• Jr. C. Colon (Tramo: Ca. Junin - Jr. San Jose)</li> <li>• Jr. 7 De Enero (Tramo: Av. Andres Townsend - Jr. Elias Aguirre; Tramo: Jr. Elias Aguirre - Ca. Leoncio Prado; Tramo: Ca. Leoncio Prado - Av. Castañeda Iparraguirre)</li> <li>• Jr. Alfredo La Point (Tramo: Ca. Tacna - Jr. M.M. Izaga; Tramo: Jr. M.M. Izaga - Av. Pedro Ruiz)</li> <li>• Ca. Juan Cuglievan (Tramo: Ca. Junin - Ca. Tacna; Tramo: Ca. Tacna - Ca. Lora Y Cordero; Tramo: Ca. Lora Y Cordero - Ca. Jose Pardo; Tramo: Ca. Jose Pardo - Av. B. Leguía)</li> <li>• Calle Manuel Pardo; Calle Jose Pardo; Calle Manuel Suarez; Calle Francisco Cabrera; Calle Andres Razuri; Calle Juan Fanning; Calle Amazonas; Calle 8 De Octubre; Calle Mariscal Castilla; Calle Heroes Civiles; Y Calle Teniente Pinglo.</li> </ul> |
|--|--|

## Artículo 36.-Zona Industrial (I)

### Definición

Son las áreas urbanas destinadas predominantemente al funcionamiento de establecimientos de transformación de materias primas en productos determinados. Comprende a los depósitos especiales, industria artesanal, industria liviana, industria mediana, industria pesada.

### Normas Genéricas

Deben cumplir con lo establecido en el Reglamento nacional de edificaciones; el Reglamento de Seguridad Industrial; a lo establecido por el Ministerio de la Producción y otras normas correspondientes a su rubro de transformación. Todos sus procesos incluidos el de carga y descarga deberán darse íntegramente dentro de los límites de su propiedad, debiendo proponerse una solución para la espera de sus vehículos de tal manera que no afecten la circulación vial en las vías públicas.

Todas sus actividades deberán cumplir los estándares ambientales según norma de tal manera que no signifique un peligro para la población de su territorio. Sus actividades generadoras de ruido no deben ser superiores a 90 decibeles dentro de la misma zonificación y en colindancia a zonas residenciales o comerciales no deben ser superiores a 50 decibeles. Cuando sus actividades generen vibraciones que superen lo indicado por el reglamento, deberán contar con un sistema de apoyo anti-vibraciones. Cuando sus actividades produzcan emisiones de partículas, de gases u olores, deberán contar con sistemas depuradores para reducirlos a los niveles ambientales permitidos. Cuando sus actividades produzcan aguas residuales, estas deberán cumplir con los estándares ambientales y de ser



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

contaminante, proveer un sistema de tratamiento antes de pasar a la red pública o cualquier otro curso de agua.

En las habilitaciones de uso industrial deberán proponerse soluciones individuales a los servicios básicos y para agua de uso industrial; así como tener estudios de impacto ambiental, de manejo de residuos sólidos, de impacto vial y de seguridad integral.

**Tipos de Industria:**

- a) Industria Elemental (I1)
- b) Industria Liviana (I2)
- c) Gran Industria (I3)

**Artículo 37.-Zona de Industria Elemental (I1)**

**Definición**

Zona destinada para actividades de apoyo a la industria de mayor escala que no son molestos, ni peligrosos.

**Subdivisión de Lote**

Se permitirá la subdivisión de lote siempre y cuando el lote a subdividir tenga un área mínima de 600 m<sup>2</sup>, de tal manera que los resultantes de la subdivisión puedan cumplir con los requisitos mínimos exigidos en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación.

**Área Libre**

Se adecuarán a las necesidades de la actividad específica, sujetándose a las normas vigentes que rijan para esta actividad y según su proyecto.

**Retiros**

En las nuevas zonas a habilitarse, en las edificaciones se exige un retiro delantero mínimo de 5.00m en las vías urbanas principales, secundarias y locales adicional a cualquier ensanche de vía cuando estos se consideren convenientes por la Municipalidad, pudiéndose exigir retiros mayores.

Los retiros laterales y posteriores estarán sujetos a las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones y los requerimientos de seguridad propia de la actividad.

**Altura de Edificación**

Se define según el proyecto industrial, adecuándose a las necesidades de la actividad específica y sujetándose a la normativa vigente para esta actividad. En el caso de que el predio se encuentre dentro de los límites de la Superficie Cónica (SC) establecida en la Superficie Limitadora de Obstáculos (SLO), el límite máximo será la altura establecida en el Anexo 5 - Plano de alturas máximas según análisis de las SLO.

**Estacionamiento**

Según el proyecto industrial, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional De Edificaciones, de tal manera que satisfaga las necesidades para el personal, las visitas, la carga, descarga y espera de vehículos dentro de su predio sin afectar la vía pública, dependiendo de la ubicación y área del lote, considerando el requerimiento de un plan de integración vial y accesibilidad al predio.

**Otros Usos Permitidos**

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el cuadro de compatibilidad de usos del suelo (Anexo 3), cuando la actividad específica no constituye molestias ni riesgos para los colindantes.

## Artículo 38.-Zona de Industria Liviana (I2)

### Definición

Zona destinada para actividades con orientación al mercado local y a la infraestructura vial urbana local e interdistrital que no son molestos ni peligrosos. Las habilitaciones de este tipo, deben estar aisladas de las zonas residenciales circundantes mediante una vía local secundaria.

### Subdivisión de Lote

Se permitirá la subdivisión de lote siempre y cuando el lote a subdividir tenga un área mínima de 2000 m<sup>2</sup>, de tal manera que los resultantes de la subdivisión puedan cumplir con los requisitos mínimos exigidos en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación.

### Área Libre

Se adecuarán a las necesidades de la actividad específica, sujetándose a las normas vigentes que rijan para esta actividad y según su proyecto.

### Retiros

En las nuevas zonas a habilitarse, en las edificaciones se exige un retiro delantero mínimo de 5.00m en las vías urbanas principales, secundarias y locales adicional a cualquier ensanche de vía cuando estos se consideren convenientes por la Municipalidad, pudiéndose exigir retiros mayores.

Los retiros laterales y posteriores estarán sujetos a las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones y los requerimientos de seguridad propia de la actividad.

### Altura de Edificación

Se define según el proyecto industrial, adecuándose a las necesidades de la actividad específica y sujetándose a la normativa vigente para esta actividad. En el caso de que el predio se encuentre dentro de los límites de la Superficie Cónica (SC) establecida en la Superficie Limitadora de Obstáculos (SLO), el límite máximo será la altura establecida en el Anexo 5 - Plano de alturas máximas según análisis de las SLO.

### Estacionamiento

Según el proyecto industrial, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional De Edificaciones, de tal manera que satisfaga las necesidades para el personal, las visitas, la carga, descarga y espera de vehículos dentro de su predio sin afectar la vía pública, considerando el requerimiento de un estudio de impacto vial.

### Otros Usos Permitidos

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el cuadro de compatibilidad de usos del suelo (Anexo 3), cuando la actividad específica no constituye molestias ni riesgos para los colindantes.

## Artículo 39.-Zona de Gran Industria (I3)

### Definición

Zona destinada para actividades que conforman concentraciones con utilización de gran volumen de materia prima, orientada a la infraestructura vial regional y producción a gran escala. Las habilitaciones de este tipo, deben estar aisladas de otras zonas por lo menos mediante una vía local con un jardín separador.

### Subdivisión de Lote

Se permitirá la subdivisión de lote siempre y cuando el lote a subdividir tenga un área mínima de 5,000 m<sup>2</sup>, de tal manera que los resultantes de la subdivisión puedan cumplir con los requisitos mínimos exigidos en el Anexo 2 – Cuadro Resumen de Zonificación.

### **Área Libre**

Se adecuarán a las necesidades de la actividad específica, sujetándose a las normas vigentes que rijan para esta actividad y según su proyecto.

### **Retiros**

En las nuevas zonas a habilitarse, en las edificaciones se exige un retiro delantero mínimo de 5.00m en las vías urbanas principales, secundarias y locales adicional a cualquier ensanche de vía cuando estos se consideren convenientes por la Municipalidad, pudiéndose exigir retiros mayores.

Los retiros laterales y posteriores estarán sujetos a las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones y los requerimientos de seguridad propia de la actividad.

### **Altura de Edificación**

Se define según el proyecto industrial, adecuándose a las necesidades de la actividad específica y sujetándose a la normativa vigente para esta actividad. En el caso de que el predio se encuentre dentro de los límites de la Superficie Cónica (SC) establecida en la Superficie Limitadora de Obstáculos (SLO), el límite máximo será la altura establecida en el Anexo 5 - Plano de alturas máximas según análisis de las SLO.

### **Estacionamiento**

Según el proyecto industrial, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional De Edificaciones, de tal manera que satisfaga las necesidades para el personal, las visitas, la carga, descarga y espera de vehículos dentro de su predio sin afectar la vía pública, considerando el requerimiento de un estudio de impacto vial.

### **Otros Usos Permitidos**

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el cuadro de compatibilidad de usos del suelo (Anexo 3), cuando la actividad específica no constituye molestias ni riesgos para los colindantes.

## **Artículo 40.-Zona de Recreación Pública (ZRP)**

### **Definición**

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

### **Normas Genéricas**

No se permitirá ninguna edificación sobre los parques que fueron entregados en calidad de Aportes Normativos. Se debe destinar mínimo el 60% del área del terreno para fines de recreación activa. Son de carácter intangibles e intransferibles. Su área mínima es de 800.00 m<sup>2</sup> y su frente mínimo es de 25.00m.

Los Parques Zonales y Zonas de Recreación Paisajísticas están regulados por la Ley N°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 02-03-95. Estas zonas estarán sujetas a la ejecución previa de un planteamiento integral dentro del cual se fijarán las normas sobre: dimensión de áreas, alturas, tratamientos, coeficientes de edificación, retiros y estacionamientos, debiendo verse las reservas del área necesaria como su consolidación total.

Se considera las normas establecidas sobre ocupación de playas en la Ley N°26856, y las contenidas en la norma TH.050 del Reglamento Nacional de Edificaciones; así como la Ley N°31199, ley de gestión y protección de los espacios públicos y su Reglamento.

No se permitirá el asentamiento de actividades urbanas residenciales.

## Artículo 41.-Zona de Usos Especiales (UE)

### Definición

Son las áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Servicios Públicos Complementarios: Educación (UEE) y Salud (UEH), así como Otros Usos Especiales (OUE). Por sus características constituyen parte del equipamiento urbano de la ciudad, ya que comprenden usos destinados a albergar actividades de servicio, apoyo y complemento al uso residencial.

### Tipos de Usos Especiales

- Uso Especial Educación (UEE): Educación Básica Regular, Educación Básica Especial, Educación Superior No Universitaria y Educación Superior Universitaria.
- Uso Especial Salud (UEH): Puesto de Salud, Centro de Salud, Hospital General y Hospital Especializado.
- Otros Usos Especiales (OUE): Centro cívicos, dependencias administrativas del Estado y establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero. Establecimientos culturales como museos, Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

## Artículo 42.-Uso Especial Educación (UEE)

### Definición

Corresponde a las áreas destinadas para equipamiento educativo, Comprende equipamientos para: Educación Básica Regular, Educación Básica Especial, Educación Superior No Universitaria y Educación Superior Universitaria.

### Normas Genéricas

Las áreas destinadas a usos de equipamiento educativo no podrán subdividirse, ni reducirse. En cambio, sí podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano lo permitan.

Las Edificaciones de usos educativo, además de ceñirse al Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y disposiciones particulares del Ministerio de Educación, deberán respetar las disposiciones urbanísticas en lo referente a retiros, altura y coeficiente de edificación, así como volumetría del área en el cual se localizan.

Los centros educativos requeridos en las áreas de expansión urbana, podrán localizarse en las áreas de aportes de las nuevas habilitaciones.

La localización de nuevos centros educativos se ceñirá al Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo del presente Reglamento y al Plano de Equipamiento Urbano del Plan de Desarrollo Metropolitano de Chiclayo-Lambayeque al 2042.

**Tabla x: Parámetros edificatorios para establecimientos educativos**

| ZONIFICACIÓN |                      | LOTE MÍNIMO        | FRENTE MÍNIMO | ALTURA MAX. EDIFICACIÓN | RESTRICCIÓN   |
|--------------|----------------------|--------------------|---------------|-------------------------|---|
| EDUCATIVO    | CEBR (Educ. Inicial) | 320 m <sup>2</sup> | 10 m.l.       | 2 PISOS                 | No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos. |
|              | CEBA y CEBEsp.       | 600 m <sup>2</sup> | 20 m.l.       | 5 PISOS                 |   |
|              | CES                  | 3 Há               | 10 m.l.       | 10 PISOS                | Sobre área de expansión urbana.                             |

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Chiclayo 2016

## Artículo 43.-Uso Especial Salud (UEH)

### Definición

Corresponde a las áreas destinadas para establecimientos de Salud, Comprende equipamientos para: Puesto de Salud, Centro de Salud, Hospital General y Hospital Especializado.

### Normas Genéricas

Las áreas destinadas a usos de equipamiento de salud no podrán subdividirse, ni reducirse. En cambio, sí podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano lo permitan.

Las Edificaciones de usos educativo, además de ceñirse al Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y disposiciones particulares del Ministerio de Salud, deberán respetar las disposiciones urbanísticas en lo referente a retiros, altura y coeficiente de edificación, así como volumetría del área en el cual se localizan.

Los Centros de Salud y Puestos de Salud requeridos en las áreas de expansión urbana, podrán localizarse en las áreas de aportes de las nuevas habilitaciones.

La localización de nuevos centros de salud se ceñirá al Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo del presente Reglamento y al Plano de Equipamiento Urbano del Plan de Desarrollo Metropolitano de Chiclayo-Lambayeque al 2042.

### Estructura del Sistema Nacional de Equipamientos de Salud

En la siguiente tabla se identifican las Categorías de Establecimiento de Salud del Sistema Nacional de Equipamientos de Salud.

Para el caso de los establecimientos privados de Consulta Externa del tipo Consultorio y Consultorio Médico que no requieren internamiento se establecerá la compatibilidad indicada en el Anexo 04 Cuadro de índice de Ocupación de Actividades Urbanas.

**Tabla x: Sistema Nacional de Equipamientos de Salud**

| Nivel de atención | Categoría | Nomenclatura | MINSa                             | ES-SALUD          | PNP               | FAP                    | NAVAL                                 | Privado            |
|-------------------|-----------|--------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| Primer Nivel      | I - 1     | H1           | Puesto de Salud                   |                   | Puesto Sanitario  |                        | Enfermería / Servicios de Sanidad     | Consultorio        |
|                   | I - 2     |              | Puesto de Salud con Médico        | Posta Médica      | Posta Médica      | Posta Médica           | Departamento de Sanidad / Posta Naval | Consultorio Médico |
|                   | I - 3     | H2           | Centro de Salud Sin Internamiento | Centro Médico     | Policlínico       | Departamento Sanitario |                                       | Policlínicos       |
|                   | I - 4     |              | Centro de Salud con Internamiento | Policlínico       | Hospital Regional |                        | Policlínico Naval                     | Centro Médico      |
| Segundo Nivel     | II - 1    | H3           | Hospital I                        | Hospital I y II   |                   | Hospital Zonal         | Clinica Naval                         | Clínicas           |
|                   | II - 2    |              | Hospital II                       | Hospital III y IV |                   | Hospital Regional      |                                       | Clínicas           |
|                   | II - E    | H4           | Hospital II Especializado         | Hospital III y IV |                   |                        |                                       |                    |
| Tercer Nivel      | III - 1   | H3           | Hospital III                      | Hospital Nacional | Hospital Nacional | Hospital Central FAP   | Hospital Naval                        | Clínicas           |
|                   | III - E   | H4           | Hospital III Especializado        | Hospital Nacional | Hospital Nacional |                        | Hospital Naval / Buque Hospital       |                    |
|                   | III - 2   |              | Instituto Especializado           | Instituto         |                   |                        |                                       | Institutos         |



Tabla x: Radio de influencia de establecimientos de salud por nivel de atención

| TIPO DE ESTABLECIMIENTO POR NIVEL DE ATENCIÓN |                                   | RADIO INFLUENCIA |                  |
|---|-----------------------------------|------------------|------------------|
|   |                                   | URBANO           | RURAL            |
| PRIMER NIVEL DE ATENCIÓN                      | Puesto de salud                   | 10 min           | 30 min           |
|   | Puesto de Salud con médico        | 10 min           | 30 min a 2 horas |
|   | Centro de salud sin internamiento | 20 min           | 2 horas          |
|   | Centro de salud con internamiento | 20 min           | 2 horas          |
| SEGUNDO NIVEL DE ATENCIÓN                     | Hospital I                        | 60 min           |                  |
|   | Hospital II                       | 60 min           |                  |
|   | Hospital Especializado I          | 90 min           |                  |
| TERCER NIVEL DE ATENCIÓN                      | Hospital III                      | 120 min          |                  |
|   | Hospital Especializado II         | Ámbito regional  |                  |
|   | Instituto Especializado           | Ámbito regional  |                  |

Fuente: Sistema Nacional de Estándares de Urbanismo (2011)

**Artículo 44.-Otros Usos Especiales (OUE)****Definición**

Son áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de otros usos y otros fines, con la finalidad de otorgar servicios adicionales a la población.

**Tipos de Uso**

Los tipos de uso son:

- Centros cívicos, centros culturales, dependencias administrativas del Estado.
- Terminales terrestres, ferroviario, 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.
- Servicios Públicos como instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas y establecimientos de tratamiento de residuos sólidos.

Las edificaciones categorizadas como otros usos u otros fines además de ceñirse al Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), deberán respetar las disposiciones urbanísticas en lo referente a retiros, altura y

coeficiente de edificación, así como volumetría de las zonas inmediatas adyacentes.

### Artículo 45.-Zona de Reglamentación Especial (ZRE)

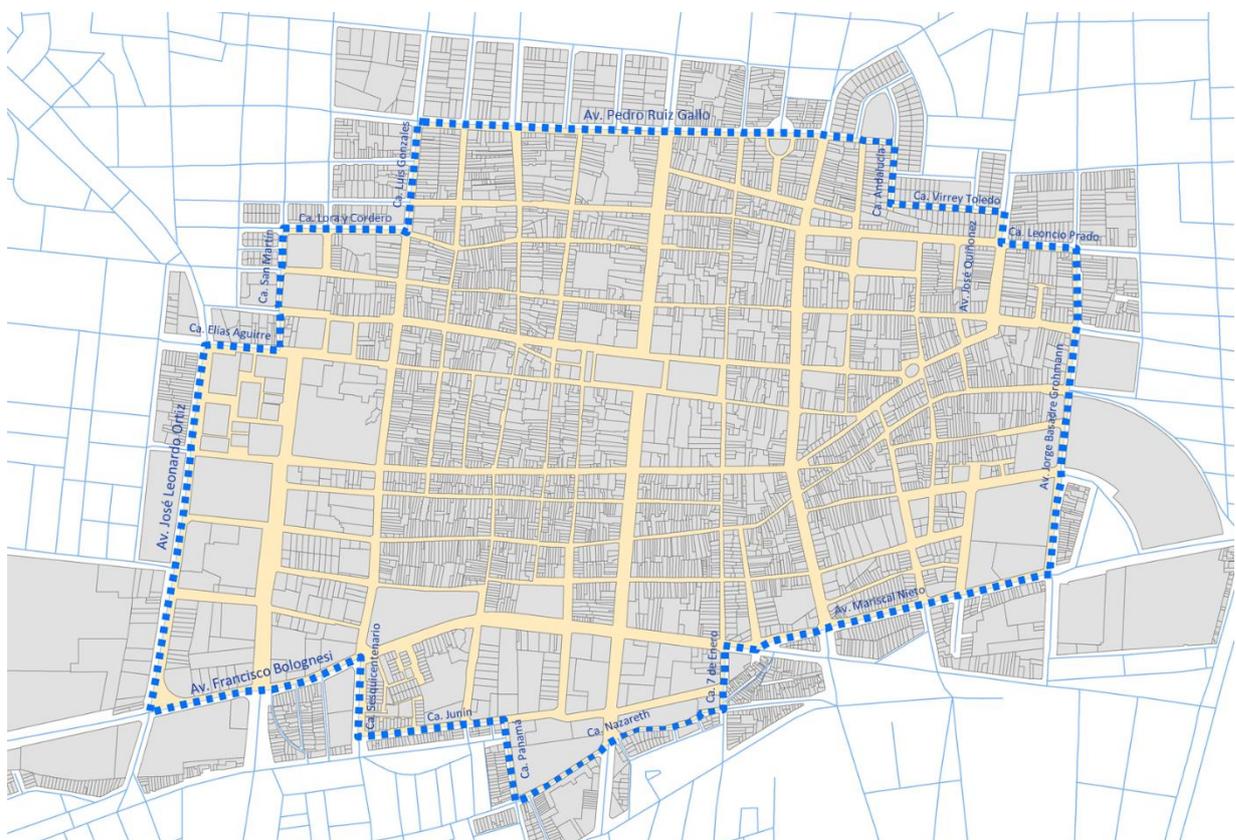
#### Definición

Son áreas urbanas con o sin construcción; áreas de protección o de riesgo; que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, las cuales serán desarrolladas urbanísticamente mediante Planos Específico. A este tipo de zona aplican también las categorizadas como Zonas de Protección Arqueológica (ZPA), Zonas de Protección Ecológica (ZPE), Zona de Riesgos (ZDR) y la Zona Monumental, así como las áreas en donde se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, cuyas intervenciones se rigen según lo dispuesto en la Ley N°28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación. La documentación presentada para el proceso de habilitación urbana debe ir acompañada por estudios complementarios que desarrollen la característica por la cual está dentro de esta zonificación.

#### Zona Monumental

El área comprendida dentro de la siguiente poligonal: Av. Pedro Ruiz Gallo, Calle Andalucía, Calle Toledo, Av. José Quiñones Gonzáles, Calle Leoncio Prado, Calle Grau, Calle Mariscal Nieto, Calle 7 de enero, Calle Nazareth, Calle Panamá, Av. Junín, Av. Luis Gonzáles, Av. Bolognesi, Av. José Leonardo Ortiz, Calle Elías Aguirre (Calle Real), Calle San Martín, Calle José Lora y Cordero, Av. Luis Gonzáles y nuevamente Av. Pedro Ruiz. (Resolución Jefatural N°009-1989- INC).

**Imagen 2: Zona Monumental Chiclayo**



### Artículo 46.-Área Urbanizable de Reserva (AUR)

#### Definición

Es el área urbana prevista en el instrumento de planificación urbana para la expansión urbana en el largo plazo, debe contar con una proyección para la provisión de servicios, equipamiento e infraestructura

pública. Su inclusión y asignación de tipo de suelo comprende un proceso de habilitación urbana incluyendo el planteamiento de integración al sistema vial y la trama urbana.

## CAPÍTULO IX: ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL (SR)

### Artículo 47.-Zona Agrícola (ZA)

Constituidas por las áreas destinadas principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales. Su clasificación y aprovechamiento se ajusta a la regulación establecida por la autoridad competente, y la normatividad de la materia. En esta área se permitirá los usos agrícolas, apícolas, avícolas, pecuarios, huertos, viveros y recreativas campestres, actividades artesanales de pequeña escala. No se permitirá la subdivisión de lotes. No se permitirá el asentamiento de actividades urbanas.

### Artículo 48.-Zona de Tratamiento Paisajista (ZTP)

Son áreas constituidas por las áreas eriazas, desérticas y dunas al noroeste y suroeste de la metrópoli, en las cuales se realizarán acciones de forestación o enverdecimiento con especies vegetales, que permitan la conservación y recuperación estas áreas, así como la prevención de ocupación informal y la reducción de riesgos antes desastres naturales.

## CAPÍTULO X: ZONIFICACIÓN DEL SUELO DE PROTECCIÓN (SP)

### Artículo 49.-Zona de Protección Ecológica (ZPE)

Constituida por los espacios naturales que, por sus características ecológicas, paisajísticas o forestales deben ser protegidas y conservadas, restringiéndose su ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

### Artículo 50.-Zona de Protección Arqueológica (ZPA)

Constituidas por las zonas de valor arqueológico identificados por el Ministerio de Cultura.

### Artículo 51.-Zona de Protección por Riesgo (ZPR)

Constituidas por las áreas que se encuentran expuestas a peligros altos, muy altos y recurrentes que generan riesgos para el asentamiento de la ciudadanía. Las áreas declaradas como zonas de riesgo no mitigable, conforme a la normativa de la materia, se integran necesariamente a esta clasificación.



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

## TÍTULO IV ASPECTOS TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS

### CAPÍTULO XI: GENERALIDADES

#### Artículo 52.-Delimitación de Competencias

Los Aspectos Técnicos Complementarios que contiene el presente título, son de aplicación exclusiva para el área urbana del distrito capital de provincia, es decir, en el ámbito de este Plan de Desarrollo Metropolitano, es aplicable únicamente a la ciudad de Chiclayo y a la ciudad de Lambayeque. En caso sea necesario complementar con aspectos más específicos para alguno de los distritos, la elaboración de los mismos será a cargo de la Municipalidad correspondiente y aprobados mediante Ordenanza Municipal.

#### Artículo 53.-Aprobación de los Aspectos Técnicos Complementarios

Los Aspectos Técnicos Complementarios se aprueban de acuerdo al procedimiento establecido en el Artículo 40 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado mediante D.S. N°022- 2016-Vivienda.

### CAPÍTULO XII: NORMAS DE HABILITACIÓN

#### Artículo 54.-Definición

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

#### Artículo 55.-Clases de Habilitación

55.1. En el área urbana, determinada por el Plano de Clasificación General del Suelo, se podrá realizar habilitaciones para la localización de las diferentes actividades urbanas, siendo su especificación, la establecida en el Plano de Zonificación de Usos de Suelo:

- a) Habilitaciones residenciales, que comprende a los diferentes tipos de viviendas en densidad alta, media, baja; así como, para vivienda-taller. Estas habilitaciones podrán ejecutarse sobre terrenos rústicos, mancomunales y con obras mínimas o con construcción simultánea.
- b) Habilitaciones para uso comercial.
- c) Habilitaciones para uso de servicios complementarios, que comprende equipamiento para fines educativos y de salud.
- d) Habilitaciones para usos industriales, los cuales pueden ser para lotizaciones industriales o para habilitaciones de lotes únicos.

55.2. El proceso de habilitación urbana debe plantear un proyecto que se incluya de manera adecuada con la trama urbana ya establecida en la ciudad, con la finalidad de no obstruir procesos de planificación futuros, de lo contrario el proceso de habilitación no será finalizado.

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

55.4. Para efectos de establecer la compatibilidad de uso de los tipos de habilitación señalados, con las zonas establecidas en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo, éstas se regirán por lo especificado en cuadro de compatibilidades para fines de habilitación en zonas urbanas del presente Reglamento.

55.5. Toda habilitación o remodelación urbana para uso de vivienda-taller o compatible con el de vivienda, se ajustará a lo dispuesto para cada zona en el presente Reglamento.

55.6. En lo que respecta a aportes de áreas, se ajustará a lo dispuesto en el Título II, Capítulo IV, del Reglamento Nacional de Edificaciones. Para habilitaciones menores a 01 ha y mayores a 0.5 ha, el aporte para Recreación Pública, no podrá ser menor a 600 m<sup>2</sup>.

55.7. La habilitación urbana, en lo referente al aspecto vial se adecuará a las secciones de vías establecidas en el Plano de Sistema Vial Urbano Metropolitano y Reglamento del Sistema Vial Urbano Metropolitano.

## Artículo 56.-Habilitaciones para Uso de Vivienda

### Definición

Son aquellas destinadas primordialmente a la edificación de viviendas.

### Tipos

Las Habilitaciones Residenciales se clasifican en:

- a) Habilitaciones para uso de vivienda o Urbanizaciones.
- b) Habilitaciones para uso de Vivienda Taller.
- c) Habilitaciones para uso de Vivienda Tipo Club.
- d) Habilitación y construcción urbana especial.

### Requerimientos técnicos de diseño

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

- a) El área de lote será igual a lo establecido en las normas de edificaciones que rigen para cada zona tal como se indica en el presente Reglamento.
- b) El diseño de Vías deberá adecuarse tanto en la continuidad de su trazo, como en sus secciones transversales a lo establecido en el Plano de Sistema Vial Urbano Metropolitano y Reglamento del Sistema Vial Urbano Metropolitano.

## Artículo 57.-Aportes para Uso Público

### Normas Generales

habilitaciones para uso de vivienda, deberán reservar áreas para equipamiento y otros usos de carácter público. Esta reserva de áreas será hecha efectiva mediante el aporte de un porcentaje del área a habilitarse, de acuerdo a lo especificado en el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones.

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

- a) El derecho de Vía correspondiente al Sistema Vial Urbano Metropolitano, indicado en el Plano de Sistema Vial Urbano Metropolitano y Reglamento del Sistema Vial Urbano Metropolitano.
- b) Las áreas destinadas a Usos Especiales y Servicios Públicos Complementarios señalados en el plano de Zonificación de Usos de Suelo Urbano del respectivo distrito.
- c) Las áreas que, por razones de Protección Ambiental y Seguridad del asentamiento, solo pueden ser utilizadas por fines de arborización y/o recreación (laderas, quebradas, lechos de río, terrenos erosionables, etc.).

### Áreas para Aportes

Para fines de aplicación de los porcentajes de aportes mencionados en incisos anteriores, los proyectos de habilitación o trámites de regularización o legalización de deberán ajustar a lo dispuesto en el cuadro de aportes de áreas para fines de recreación pública y servicios públicos complementarios en concordancia con lo dispuesto por el Reglamento Nacional de Edificaciones.

## Artículo 58.-Reglamento de Vivienda de Interés Social (VIS)

Los procesos de desarrollo de Vivienda de Interés Social se regirán por las normas establecidas en el presente artículo y por las disposiciones contenidas en el Decreto Supremo N°006-2023-Vivienda y DS N°005-2024-Vivienda.

### Definición

La VIS es la vivienda promovida por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo.

### Ámbitos de ubicación para la implementación de proyectos de VIS

Los proyectos para VIS se implementan y ejecutan en las áreas clasificadas como suelo urbano, previstos en los Instrumentos de Planificación Urbana y/o Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios, dotados con la adecuada provisión de infraestructura y servicios básicos para satisfacer la demanda generada por las nuevas edificaciones, primordialmente a través del equipamiento urbano necesario, acorde con los patrones culturales y productivos de la población y con una adecuada articulación y acceso al transporte público a fin de sostener y/o mejorar las condiciones de habitabilidad interna y externa de la población.

### Tipologías

- Habilitaciones urbanas de tipo 5, según lo establecido en la Norma Técnica TH.010, Habilitaciones Residenciales del RNE.
- Edificaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar, quinta, vivienda taller, vivienda multifamiliar, conjunto habitacional y conjunto residencial en predios urbanos.

### Zonificación

Se debe considerar las zonificaciones previstas en el siguiente cuadro comparativo para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para VIS.

| Tipo de Zonificación de proyectos de Vivienda de interés Social | Zonificación correspondiente en el Plan de Desarrollo Metropolitano Chiclayo Lambayeque 2022-2042 |
|---|---|
| ZDM   | Residencial de Densidad Media (RDM)   |
|   | Comercio Vecinal (CV)   |
|   | Comercio Zonal (CZ)   |
| ZDA   | Residencial de Densidad Alta (RDA)  |
|   | Comercio Zonal (CZ)   |
|   | Comercio Metropolitano (CM)   |
| ZDMA  | Comercio Metropolitano (CM)   |

## Artículo 59.-Otras Habilitaciones

### Definición

Son aquellas habilitaciones destinadas a un uso diferente al de vivienda.

### Tipos

Los tipos de habilitaciones son:

- Habilitaciones comerciales
- Habilitaciones industriales
- Habilitaciones para usos especiales

- d) Habilitaciones en riberas y laderas
- e) Reurbanización

El proceso de habilitación para fines distintos a los de Vivienda, se efectuará de acuerdo con las normas especificadas en el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones.

## CAPÍTULO XIII: APLICACIÓN DE LA SLO PARA LOS PARÁMETROS DE ALTURA DE EDIFICACIÓN

### Artículo 60.-Definición

Las superficies limitadoras de obstáculos (SLO), delimitan el espacio aéreo que debe mantenerse libre de obstáculos alrededor de los aeropuertos, para que puedan llevarse a cabo con seguridad las operaciones y maniobras aéreas. Dichas superficies marcan los límites hasta donde los objetos pueden proyectarse en el espacio aéreo, por lo que ningún obstáculo debe sobrepasarlas.

La Superficie Limitadora de Obstáculos está conformada por las siguientes superficies:

- a. Superficie Horizontal Externa (SHE).- Es una superficie horizontal y hacia fuera que se extiende desde la periferia de la superficie cónica, a una altura de 150 m por encima de la elevación de referencia determinada del aeródromo.
- b. Superficie Cónica (SC).- Es una superficie de pendiente ascendente y hacia afuera que se extiende desde la periferia de la superficie horizontal interna.
- c. Superficie Horizontal Interna (SHI).- Es una Superficie situada en un plano horizontal sobre un aeródromo y sus alrededores.
- d. Superficie de Aproximación (SA).- Es el plano inclinado o combinación de planos anteriores al umbral.
- e. Superficie de Transición Interna (STI).- Es una superficie compleja que se extiende a lo largo del borde de la franja y parte del borde de la superficie de aproximación, de pendiente ascendente y hacia afuera hasta la superficie horizontal interna.
- f. Superficie de Ascenso en el Despegue (SAD).- Es un plano inclinado u otra superficie especificada situada más allá del extremo de una pista o zona libre de obstáculos.

### Artículo 61.-Normas Generales

- 61.1. Las alturas de edificaciones en la metrópoli Chiclayo- Lambayeque, deben considerar lo establecido por la Dirección General de Aeronáutica Civil- DGAC del Ministerio de Transporte y Comunicaciones- MTC, respecto a las Superficie Limitadora de Obstáculos (SLO), las cuales no deberán superar en ningún caso la proyección máxima de alturas indicadas en los cuadrantes del “Plano de Alturas máximas según análisis de las SLO” (Anexo 5)
- 61.2. El “Plano de alturas máximas según análisis de la SLO” (Anexo 5) brinda una primera referencia o lineamiento sobre los topes edificatorios en metros lineales de cada sector de la ciudad, los cuales son considerados para la propuesta de zonificación de los usos del suelo. Estos podrán ser precisados o ajustados a nivel de manzana en el marco de análisis pormenorizados que realicen las municipalidades distritales en el marco de sus Planes de Desarrollo Urbano o Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios.
- 61.3. Los expedientes de obra de las nuevas construcciones que pretendan llegar al límite de la Superficie Horizontal Interna reciban la aprobación de la entidad que gestiona el aeropuerto, conjuntamente con la municipalidad provincial y distrital involucrada.
- 61.4. Ningún objeto fijo o móvil debe sobrepasar las elevaciones consideradas en las Superficies de Aproximación, Superficie Horizontal Interna y Superficie de Transición Interna.



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

## CAPÍTULO XIV: RETIROS DE LAS EDIFICACIONES

### Artículo 62.-Definición

El retiro municipal está referido a la distancia existente entre el límite de propiedad y el límite de edificación dentro de la propiedad privada. Es dispuesto por la Municipalidad competente con fines de ensanche de vías y ordenamiento urbano.

### Artículo 63.-Disposiciones Generales

Los retiros municipales son los establecidos en el Capítulo VII- Zonificación Urbana. En todos los demás casos se aplicará lo siguiente:

- a) Las nuevas habilitaciones residenciales, donde se exigirá un retiro delantero mínimo de 3.00 m frente a avenidas y de 2.00 m frente a vías locales.
- b) Las nuevas habilitaciones comerciales, donde se exigirá un retiro delantero mínimo de 3.00 m frente a avenidas y de 2.00 m frente a vías locales.
- c) Las nuevas habilitaciones industriales, donde se exigirá un retiro delantero mínimo de 5.00 m frente a vía súrbanas principales, secundarias y locales.
- d) En las áreas consolidadas se considerarán los retiros existentes, salvo los casos en que las Municipalidades establezcan específicamente la línea de fachada o cuyas secciones normativas requieran de espacio para su implementación. (Ver Plano de Sistema Vial Urbano y el Reglamento de Vías).

### Artículo 63.-Incumplimiento de las Disposiciones Generales

Se calificará de construcción clandestina la instalación de cercos, edificaciones, adecuaciones, etc. que no cumpla con lo establecido en el presente reglamento y que no cuenten con la respectiva autorización municipal.

## CAPÍTULO XV: DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

### Artículo 64.-Definición

El estacionamiento vehicular es el área exclusiva destinada para la ubicación de un vehículo, dentro de un predio público o privado, en áreas libres o techadas.

### Artículo 65.-Disposiciones Generales

La dotación de estacionamientos son los establecidos en el Capítulo VII- Zonificación Urbana. En todos los demás casos, para locales a partir de 160 m<sup>2</sup> se aplicará lo siguiente:

- a) Vivienda unifamiliar: 01 estacionamiento por cada 01 viviendas o departamentos
- b) Vivienda multifamiliar y conjunto residencial: 01 estacionamiento por cada 02 viviendas o departamentos.
- c) Locales de comercio vecinal: 01 estacionamiento por cada 06 personas para personal y 01 plaza de estacionamiento por cada 10 personas para público.
- d) Locales de comercio zonal, metropolitano y especializado: 01 estacionamiento por cada 10 personas para personal y 01 plaza de estacionamiento por cada 10 personas para público. En este caso, también se requiere estacionamientos para vehículos de carga, de acuerdo al análisis de las necesidades del establecimiento. De no contarse con dicho análisis, sería como sigue:



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| De 1 a 200 m2 de área techada    | 1 estacionamiento  |
| De 201 a 500 m2 de área techada  | 2 estacionamientos |
| De 501 a 1501 m2 de área techada | 3 estacionamientos |
| Más 1501 m2 de área techada      | 4 estacionamientos |

- e) Locales industriales: Lo suficiente para el personal y las visitas. Asimismo, también deberá proveerse un mínimo de estacionamientos para vehículos de carga, de acuerdo al análisis de las necesidades del establecimiento. De no contarse con dicho análisis, sería como sigue:

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| De 1 a 200 m2 de área techada    | 1 estacionamiento  |
| De 201 a 500 m2 de área techada  | 2 estacionamientos |
| De 501 a 1501 m2 de área techada | 3 estacionamientos |
| Más 1501 m2 de área techada      | 4 estacionamientos |

- f) La dotación de estacionamientos en los establecimientos no mencionados se hará según el Reglamento Nacional de Edificaciones y normas específicas a su actividad.

#### Artículo 66.-Disposiciones Complementarias

- 66.1. Las motocicletas y bicicletas podrán estacionarse únicamente en los espacios reservados para tales efectos. Queda totalmente prohibido el estacionamiento de motocicletas en estacionamientos destinados para bicicletas y viceversa.
- 66.2. Asimismo, queda prohibido el estacionamiento en zonas de áreas verdes, jardines centrales, áreas recreativas, losas deportivas, parques y similares destinados a recreación pública, tránsito peatonal o de bicicletas.
- 66.3. En las áreas de estacionamientos (ya sea público o privado), destinados a vehículos conducidos o que transportan a personas con discapacidad, se colocará de manera obligatoria al símbolo universal de reserva a personas con discapacidad.

## CAPÍTULO XVI: DISPOSICIONES RELATIVAS AL ORNATO Y MOBILIARIO URBANO

#### Artículo 67.-Del tratamiento de fachadas

- 67.1. Los propietarios de terrenos y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, estando obligados a realizar los trabajos y obras necesarios para su conservación o rehabilitación, con la finalidad de mantener las condiciones de habitabilidad y decoro establecidas en la legislación urbanística.
- 67.2. No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del contexto en que se inserta, salvo aprobación municipal expresa.
- 67.3. Las rejillas u otros elementos de evacuación de aguas pluviales a la vía pública directamente desde los techos. Toda edificación nueva deberá contemplar los sistemas de evacuación de aguas pluviales en montante empotradas o patios inferiores, mientras que, las edificaciones existentes deberán acondicionar sus instalaciones con canalones ocultos.
- 67.4. Queda totalmente prohibida la evacuación de aguas pluviales a la vía pública directamente desde los techos. Toda edificación nueva deberá contemplar los sistemas de evacuación de aguas pluviales en montante empotradas o patios interiores, mientras que, las edificaciones existentes deberán acondicionar sus instalaciones con canalones ocultos.

67.5. Se justificarán las soluciones de los escaparates y vitrinas siempre y cuando la edificación corresponda a un uso comercial o de servicios con licencia de funcionamiento autorizada.

67.6. Queda totalmente prohibida la instalación de anuncios o letreros en locales públicos sin autorización municipal.

#### Artículo 68.-Del tratamiento de zonas recreativas

68.1. En el tratamiento de plazas y parques, no se admitirá más del 50% de áreas duras, debiendo ser el mayor porcentaje de áreas permeables tratadas con cobertura vegetal a fin de procurar un escenario equilibrado. Es recomendable considerar la distancia mínima de separación entre el mobiliario urbano y las diferentes especies a plantar, para evitar que las raíces de éstas últimas interfieran con la cimentación de dicho mobiliario. Las dimensiones recomendadas se presentan a continuación:

**Tabla 1: Distancia recomendable entre mobiliario urbano y especies a plantar**

| INFRAESTRUCTURA/MOBILIARIO URBANO | DISTANCIA (m) A LÍNEA DE GOTEÓ (*) |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| Luminaria, semáforo, teléfono     | 5.00                               |
| Poste de línea                    | 2.00                               |
| Poste con transformador           | 5.00                               |
| Toma de agua potable              | 1.50                               |
| Tubería de aguas negras           | 1.50                               |
| Esquina de calle                  | 2.00                               |
| Paradero de autobuses             | 5.00                               |
| Señalización Vial                 | 3.00                               |
| Cableado Subterráneo              | 1.00                               |
| Drenaje                           | 5.00                               |

Elaboración: Equipo Técnico PDM Chiclayo – Lambayeque

(\*) La línea de goteo es considerada como la superficie mínima para plantar un árbol, cuya superficie deberá ser igual al diámetro de su copa.

68.2. Sobre el mobiliario urbano, están referido al conjunto de objetos existentes dentro de zonas de recreación pública, de manera superpuesta o adosada en áreas duras o de vegetación por la Municipalidad competente, como aporte entregado por un proceso de habilitación o mediante concesión. Algunos ejemplos de mobiliario urbano son: bancas, papeleras, equipamientos para juegos para niños, equipamientos para mini gimnasio, entre otros)

68.3. Será obligación de los titulares del mobiliario urbano mantenerlo siempre en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

68.4. La Municipalidad competente podrá autorizar determinadas construcciones en las áreas verdes públicas, siempre y cuando se trate de edificaciones de uso público o con usos complementarios al recreativo. La ocupación de las áreas verdes públicas será con carácter provisional, es decir, las construcciones serán temporales y reversibles. Solo se podrá autorizar edificaciones para la instalación de baños públicos, quioscos, fuentes de soda, infraestructura turística menor, los cuales deberán ser diseñados con techos verdes sin constituir obstáculos visuales o presentar grandes volumetrías.

68.5. Es de interés de la Municipalidad Provincial de Chiclayo y la Municipalidad Provincial de Lambayeque la conservación de los árboles y especies vegetales que se encuentran en las zonas de recreación pública, las cuales son consideradas de propiedad municipal.



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

68.6. Queda totalmente prohibido podar árboles y especies vegetales ubicados en lugares públicos dentro del área urbana del distrito sin la autorización y supervisión municipal.

## CAPÍTULO XVII: ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

### Artículo 70.-Definiciones y tipologías

#### LOCALES DE EXPENDIO DE COMIDA

- a) Restaurante: Establecimiento destinado a la preparación y comercialización de comida servida, así como de complementos para su consumo dentro de un local.
- b) Restobar: Establecimiento que combina las características de un restaurante y un bar, ofreciendo una experiencia gastronómica y de bebidas para su consumo dentro de un local.
- c) Cafetería: Establecimiento destinado a la preparación, comercialización y consumo de comida de baja complejidad de elaboración, así como, de bebidas para su consumo dentro de un local.
- d) Local de comida al paso o comida rápida: Establecimiento destinado a la comercialización de comida de baja complejidad pre-elaborada y de bebidas para su consumo al paso.

#### LOCALES DE EXPENDIO DE COMBUSTIBLES

- a) Estación de Servicio: edificación destinada a la comercialización de combustibles y de bienes y servicios para vehículos automotores. Complementariamente pueden contar con tiendas para la venta de bienes de consumo y/o servicios de personas.
- b) Establecimiento de venta de combustibles (grifo, gasocentro): edificación destinada a la comercialización exclusiva de combustibles.

#### LOCALES DE RECREACIÓN Y ENTRETENIMIENTO

- a) Locales de eventos y recepciones: Establecimientos diseñados y equipados para albergar eventos sociales, corporativos o culturales, como bodas, conferencias, conciertos o exposiciones. Estos locales suelen ofrecer servicios adicionales como catering, decoración y tecnología audiovisual, y están adaptados para satisfacer diversas necesidades según el tipo y tamaño del evento.
- b) Discotecas: Establecimiento de entretenimiento donde se ofrece un espacio diseñado específicamente para la reproducción de música grabada y en vivo.

#### EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE TERRESTRE

- a) Terminales Terrestres

#### CENTROS COMERCIALES

- a) Super Regional: son centros comerciales asentados en áreas mayores a 80 000 m<sup>2</sup>, que contienen tiendas anclas, tiendas especializadas orientadas a la moda, cines, juegos, restaurantes, oficinas y hoteles. Este formato cuenta con tiendas por departamento (mínimo 3), hipermercados, tiendas de mejoramiento del hogar, edificio médico y edificio educacional.
- b) Regional: son centros comerciales asentados en áreas entre 40 000 m<sup>2</sup> y 80 000 m<sup>2</sup>, tienen impacto en múltiples zonas geográficas aledañas a su ubicación, contienen tienda ancla, tiendas especializadas orientadas a la moda, cines, juegos, restaurantes, oficinas y hoteles. Este formato cuenta con tiendas por departamento (mínimo 2), hipermercados, tiendas de mejoramiento del hogar o edificio de servicios médicos.
- c) Local o Vecinal: son centros comerciales asentados en áreas entre 10 000 m<sup>2</sup> y 40 000 m<sup>2</sup>,



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

tienen impacto en zonas y urbanizaciones cercanas a su ubicación, contienen tiendas ancla, tiendas especializadas orientadas a la moda, cines, juegos, restaurantes, oficinas y hoteles. Este formato cuenta con tiendas por departamento (mínimo 1), hipermercados, tiendas de mejoramiento del hogar o edificio de servicios médicos.

- d) Power Center: son centros comerciales asentados en áreas entre 10 000 m<sup>2</sup> y 40 000 m<sup>2</sup> cuya oferta está concentrada en sus tiendas anclas (máximo 2) y un número reducido de locales comerciales y/o servicios. Este formato cuenta con hipermercado, tienda de mejoramiento del hogar y oferta gastronómica.
- e) Strip Center: son centros asentados en áreas entre 5 000 m<sup>2</sup> y 10 000 m<sup>2</sup>, en zonas residenciales y áreas de alto tráfico vehicular y peatonal, su ubicación permite a los clientes cubrir sus necesidades diarias sin alejarse mucho de sus viviendas. Contienen servicios como gimnasios, farmacias, bancos, tiendas de ropa o comida, entre otros. Son muy accesibles y cuentan con zonas al aire libre.
- f) Lifestyle Center: presentan muy buena ubicación, se caracterizan por destinar un gran porcentaje de su área a espacios abiertos con áreas verdes, zonas de descanso, fuentes de agua y tiendas, boutiques de marcas reconocidas, de igual manera ofertan áreas de entretenimiento y gastronomía, puede contener equipamientos como hoteles y centros de convenciones.
- g) Factory Outlet: también conocido como Outlet Center, son centros comerciales con marcas de prestigio, bien conocidas o de lujo, que ofrecen productos de alta calidad con grandes descuentos del precio original de etiqueta.
- h) Hard Discount: en español “Tiendas de Descuento”, son tiendas minoristas que venden productos focalizados en los de la canasta básica con precios muy bajos, promoviendo las compras rápidas y sencillas.

## TIENDAS DE RETAIL

- a) “Flagship store”: al español “tienda principal”, son las tiendas insignia y las más representativa de una marca específica. Se posicionan en zonas muy transitadas y céntricas de las grandes ciudades, su diseño busca impactar y transmitir la esencia y rubro de la marca.
- b) Food trucks o Fashion Trucks: son carritos o buses adaptados al tipo de servicio que recorren la ciudad siguiendo rutas establecidas, con la finalidad de atraer clientes hacia su producto. Los Food trucks también son conocidos como restaurantes itinerantes mientras que los Fashion Trucks comercializan ropa, calzado, accesorios y cosméticos.
- c) Pick-Up Store: al español “centro de recojo”, siguiendo con la tendencia mundial, las compras vía online otorgan la opción de recojo en una tienda física, es así como algunos centros comerciales arriendan áreas que sólo se usan como almacenes o centros de recojo, considerando que las ventas realizadas en línea pero despachadas desde la tienda física cuentan para el cálculo de la renta variable del local arrendando, optimizando la experiencia de compra al usuario y beneficiando en una baja de costos logísticos al vendedor.
- d) Pop-up Store: al español “tienda eventual/emergente”, son aquellos espacios que se arriendan en un lugar estratégico de un centro comercial por un periodo corto de tiempo, por temporadas o según campañas. Tiene como objetivo promocionar el producto, no está enfocado en la comercialización de este. Son tiendas cuyo diseño llama mucho la atención y son generalmente itinerantes.
- e) Stand Alone Store: al español “tienda independiente”, son tiendas particulares que no suelen estar conectadas a un equipamiento comercial grande, como un centro comercial, ya que se ubican en sitios estratégicos y cuentan con estacionamiento propio.
- f) Tiendas de Conveniencia: son formatos especiales de comercio con venta de productos surtidos de alimentación, bebidas, de consumo masivo, higiénicos y culturales. Se caracterizan por

ubicarse en áreas reducidas y tener un horario extendido de atención, es decir tiene un periodo de apertura permanente para una mayor accesibilidad de sus consumidores.

- g) Tiendas de tecnología: son tiendas que ofrecen productos innovadores y experimentan con la tecnología de la tienda. Se caracterizan por la modernidad para inspirar a sus consumidores.
- h) Tiendas conectadas (omnicanal): son aquellas que presentan varias canales de compra para sus clientes como la vía online mediante páginas web o redes sociales, aplicaciones de celular o tienda física.
- i) Tiendas de experiencia: Son tiendas que proporcionan al comprador no solo la adquisición de productos sino también la oportunidad de realizar alguna actividad relacionada con un tipo de comercio como restaurantes, cafeterías, cines, gimnasios, baile, coworking. Esto con la finalidad de hacer que el consumidor prolongue su estadía en la tienda y pagar el servicio adicional que le presentan

## LOCALES DE EXPENDIO DE COMIDA Y BEBIDAS

### Artículo 72.-Restaurantes

La presente norma se complementa con las normas de los Reglamentos específicos determinados para el sector restaurantes: Norma A0.70 Comercio del Reglamento Nacional de Edificaciones, Establecimientos de Hospedaje y Restaurantes – Ministerio de Comercio Exterior y Turismo – MINCETUR (D.S. 025-2004-MINCETUR y/o modificaciones) y Norma Sanitaria para Restaurantes y Servicios Afines, "NTS N° 142-MINSA/2018/DIGESA.

- 72.1. El área mínima de lote donde se pueden desarrollar estos establecimientos está sujeta a lo indicado en los parámetros de la zonificación compatible con el uso restaurante: 160 m<sup>2</sup> mínimo para los ubicados en Comercio Vecinal (CV) y 450 m<sup>2</sup> mínimo para los ubicados en Comercio Zonal (CZ) o Comercio Metropolitano (CM).
- 72.2. En caso el establecimiento se encuentre en una edificación de uso mixto (vivienda – comercio), deberá estar ubicado en un espacio independiente de la vivienda.
- 72.3. El ingreso del público deber ser independiente del ingreso del servicio y de los abastecedores, en caso no poder realizarse, se establecerán horarios diferentes para evitar circulación cruzada. En el caso de establecimientos ubicados en edificaciones de uso mixto, el ingreso al restaurante será independiente al ingreso de la vivienda.
- 72.4. La distribución del área de comensales y cocina se repartirá utilizando el 60% del área de lote destinada para la zona de salón y el 40% del área del lote destinada para cocina.
- 72.5. De acuerdo con la norma A0.70 Comercio presente en el Reglamento Nacional de Edificaciones, la provisión de servicios sanitarios se distingue entre servicios para empleados y servicios para público, de la siguiente manera:

#### Servicios Sanitarios para Empleados

| Número de Empleados                | Hombres    | Mujeres |
|------------------------------------|------------|---------|
| De 1 a 5 empleados                 | 1L, 1u, 1I |         |
| De 6 a 20 empleados                | 1L, 1u, 1I | 1L, 1I  |
| De 21 a 60 empleados               | 2L, 2u, 2I | 2L, 2I  |
| De 61 a 150 empleados              | 3L, 3u, 3I | 3L, 3I  |
| Por cada 100 empleados adicionales | 1L, 1u, 1I | 1L, 1I  |

L = lavatorio, u= urinario, I = Inodoro



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento**Servicios Sanitarios para Público**

| Número de Personas                    | Hombres     | Mujeres |
|---------------------------------------|-------------|---------|
| De 1 a 16 personas (público)          | no requiere |         |
| De 17 a 50 personas (público)         | 1L, 1u, 1l  | 1L, 1l  |
| De 51 a 100 personas (público)        | 2L, 2u, 2l  | 2L, 2l  |
| Por cada 150 personas adicionales (*) | 1L, 1u, 1l  | 1L, 1l  |

L = lavatorio, u= urinario, l = Inodoro

Fuente: Norma A.070 Comercio, Reglamento Nacional de Edificaciones

- 72.6. El baño para discapacitados se podrá acondicionar dentro de los baños de uso público siempre que el área del local no permita acondicionar uno exclusivo, siguiendo las especificaciones de la norma técnica.
- 72.7. Se deberá contar con área de estacionamiento dentro del predio sobre el que se edifica el establecimiento, de ser imposible la colocación de estacionamiento en ese espacio, se podrá colocar en las vías colindantes al predio o en predios colindantes localizados a distancias no mayores a 200 ml al acceso del establecimiento de propiedad del administrado.
- 72.8. El número mínimo de estacionamientos se determina de acuerdo a lo mencionado en la norma A0.70 Comercio presente en el Reglamento Nacional de Edificaciones:

**Tabla 6: Servicios Sanitarios para Público**

| CLASIFICACIÓN                           | ESTACIONAMIENTOS                   |                                    |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Locales de expendio de comida y bebidas | Para Personal                      | Para Público                       |
| Restaurante, cafetería (área de mesas)  | 1 estacionamiento cada 20 personas | 1 estacionamiento cada 20 personas |

Fuente: Norma A.070 Comercio, Reglamento Nacional de Edificaciones

- 72.9. Solo se permitirá el expendio de bebidas alcohólicas para consumo en el local como complemento de las comidas.
- 72.10. Las puertas deben ser de superficies lisas y no absorbentes, además de tener cierre automático en los ambientes donde se preparan alimentos.
- 72.11. El mobiliario utilizado para tareas de preparación de alimentos debe ser de acero quirúrgico.
- 72.12. La cocina de los restaurantes deberá tener revestimientos de paredes con mayólica a una altura de 1.80 m o debe tener un acabado de material lavable.
- 72.13. Se deberá dotar un área de casilleros para los empleados.
- 72.14. Los pasadizos no deben ser utilizados como áreas para el mantenimiento.
- 72.15. Para las cocinas, hornos, freidoras, parillas o similares, se debe contar con un sistema de campana extractora, chimeneas o ductos de desfogue expresamente para la evacuación de los humos, gases y olores molestos, con filtros de retención de grasa y sólidos en suspensión.
- 72.16. Los ductos y chimeneas deben tener un recorrido directo hacia el exterior de la edificación, con las siguientes características:
- El punto final de desfogue se ubicará sobrepasando los 3.00 m sobre la altura del lote adyacente más alto debe estar retirado como mínimo a 1.50 m del plano de la fachada del lote, sin perjuicio de lo normado en el Art. 5 de la norma EM.0.60 del Reglamento Nacional de Edificaciones.
  - El conducto deberá guardar una distancia mínima que no interfiera con algún vano de los inmuebles colindantes.
  - La instalación no debe alterar la fachada ni los aspectos estéticos y arquitectónicos del establecimiento.
- 72.17. Anexo a la cocina deberá tener un almacén o depósito de productos alimenticios, los cuales

estarán agrupados según su uso (alimentos húmedos, alimentos secos y productos no alimentarios).

- 72.18. El sistema de evacuación de aguas residuales debe mantenerse en buen estado y estar protegido para evitar el ingreso de roedores, insectos al establecimiento. Este sistema debe estar diseñado para soportar cargas máximas, contar con trampas de grasas y evitar la contaminación del sistema de agua potable.

### Artículo 73.-Restobar

La presente norma se complementa con las normas de los Reglamentos específicos determinados para el sector restaurantes: Norma A0.70 Comercio del Reglamento Nacional de Edificaciones y Norma Sanitaria para Restaurantes y Servicios Afines, "NTS N° 142-MINSA/2018/DIGESA.

- 73.1. Los establecimientos de restobares quedan sujetos a la normativa establecida en el "Artículo 72.- Restaurantes"
- 73.2. El área mínima de lote donde se pueden desarrollar estos establecimientos está sujeta a lo indicado en los parámetros de la zonificación compatible con el uso restaurante: 160 m<sup>2</sup> mínimo para los ubicados en Comercio Vecinal (CV) y 450 m<sup>2</sup> mínimo para los ubicados en Comercio Zonal (CZ) o Comercio Metropolitano (CM).
- 73.3. De acuerdo con la norma A0.70 Comercio presente en el Reglamento Nacional de Edificaciones, la provisión de servicios sanitarios se distingue entre servicios para empleados y servicios para público, de la siguiente manera:

**Tabla x: Servicios Sanitarios para Empleados**

| Número de Empleados                | Hombres    | Mujeres |
|------------------------------------|------------|---------|
| De 1 a 5 empleados                 | 1L, 1u, 1I |         |
| De 6 a 20 empleados                | 1L, 1u, 1I | 1L, 1I  |
| De 21 a 60 empleados               | 2L, 2u, 2I | 2L, 2I  |
| De 61 a 150 empleados              | 3L, 3u, 3I | 3L, 3I  |
| Por cada 100 empleados adicionales | 1L, 1u, 1I | 1L, 1I  |

L = lavatorio, u= urinario, I = Inodoro

Fuente: Norma A.070 Comercio, Reglamento Nacional de Edificaciones

**Tabla x: Servicios Sanitarios para Público**

| Número de Personas                    | Hombres     | Mujeres |
|---------------------------------------|-------------|---------|
| De 1 a 16 personas (público)          | no requiere |         |
| De 17 a 50 personas (público)         | 1L, 1u, 1I  | 1L, 1I  |
| De 51 a 100 personas (público)        | 2L, 2u, 2I  | 2L, 2I  |
| Por cada 150 personas adicionales (*) | 1L, 1u, 1I  | 1L, 1I  |

L = lavatorio, u= urinario, I = Inodoro

Fuente: Norma A.070 Comercio, Reglamento Nacional de Edificaciones

(\*) La dotación será cada 50 personas adicionales.

- 73.4. Se debe cumplir con lo establecido en la Norma Técnica A.120 Accesibilidad Universal en Edificaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones para determinar el diseño de pasillos, puertas, accesos, servicios higiénicos, rampas, escaleras, alturas de mobiliarios, estacionamientos para discapacitados, entre otros componentes mencionados en la norma
- 73.5. El baño para discapacitados se podrá acondicionar dentro de los baños de uso público siempre que el área del local no permita acondicionar uno exclusivo, siguiendo las especificaciones de la norma técnica.
- 73.6. No se permitirá la emisión de humos, polvos, olores molestos y/o gases tóxicos que puedan ser percibidos fuera del establecimiento o causen molestias a los vecinos.
- 73.7. Todos los establecimientos de esta tipología o afines deberán considerar necesariamente acondicionamiento acústico.

- 73.8. La colocación de material aislante contra el ruido se hará en las paredes y techos del local, sin perjudicar el sistema de ventilación del mismo.
- 73.9. Estará prohibido el ingreso a menores de edad.
- 73.10. No se permitirá la venta de bebidas alcohólicas para llevar, serán de consumo en el interior del local.
- 73.11. El aforo máximo de público se debe exhibir en un lugar visible en el exterior del local.

#### Artículo 74.-Cafetería

La presente norma se complementa con las normas de los Reglamentos específicos determinados para el sector restaurantes: Norma A0.70 Comercio del Reglamento Nacional de Edificaciones y Norma Sanitaria para Restaurantes y Servicios Afines, "NTS N° 142-MINSA/2018/DIGESA.

- 74.1. Los establecimientos de cafeterías quedan sujetos a la normativa establecida en el "Artículo 72.- Restaurantes".
- 74.2. El área mínima de lote donde se pueden desarrollar estos establecimientos está sujeta a lo indicado en los parámetros de la zonificación compatible con el uso restaurante: 160 m<sup>2</sup> mínimo para los ubicados en Comercio Vecinal (CV) y 450 m<sup>2</sup> mínimo para los ubicados en Comercio Zonal (CZ) o Comercio Metropolitano (CM).
- 74.3. La atención al público no podrá realizarse a través de las ventanas del establecimiento.
- 74.4. Se deberá preparar comidas de poca complejidad, donde se podrá hacer uso de freidoras o artefactos parecidos acompañados de un sistema de campana extractora o recirculante con filtros de retención de grasa y sólidos en suspensión.
- 74.5. Se permitirá el uso de pizarras en el área de retiro del lote, para indicar precio de los bienes y servicios brindados en el establecimiento.
- 74.6. La venta de café, mate o té será un requisito indispensable en la venta de todos los platos del café.

#### Artículo 75.-Locales de comida rápida o venta de comida al paso

La presente norma se complementa con las normas de los Reglamentos específicos determinados para el sector restaurantes: Norma A0.70 Comercio del Reglamento Nacional de Edificaciones y Norma Sanitaria para Restaurantes y Servicios Afines, "NTS N° 142-MINSA/2018/DIGESA.

- 75.1. Los establecimientos de cafeterías quedan sujetos a la normativa establecida en el "Artículo 72.- Restaurantes", sin embargo, no será exigible de acuerdo a las características de tamaño que tenga el establecimiento.
- 75.2. El área de lote donde se pueden realizar las actividades tiene un parámetro mínimo de 90 m<sup>2</sup> hasta 160 m<sup>2</sup>.

#### LOCALES DE EXPENDIO DE COMBUSTIBLES

##### Artículo 76.-Estación de Servicio y/o Grifos

La instalación de estos establecimientos se deberá adecuar a lo establecido por el Decreto Supremo N° 030-98-EM, que aprueba el Reglamento para la Comercialización de Combustibles Líquidos y otros productos Derivados de los Hidrocarburos; así como del Decreto Supremo N°006-2005-EM que aprueba el Reglamento para la instalación y operación de Establecimientos de Venta al Público de Gas Natural Vehicular (GNV); y del Decreto Supremo N°054-93-EM que aprueba el Reglamento de Seguridad para Establecimientos de Venta al Público de Combustibles Derivados de Hidrocarburos; y/o modificatorias.

Los establecimientos de venta al Público de Combustibles Líquidos derivados de Hidrocarburos (Grifos), Establecimientos de Venta al Público de GNV y/o GLP – Gasocentros y estaciones de servicio, deben ubicarse sólo en áreas calificadas con Zonificación Comercial: Comercio Zonal CZ, Comercio

Metropolitano CM, Comercio Especializado CE, Industria Elemental y Complementaria (I1), Industria Liviana (I2) o Gran Industria (I3).

Para el caso de grifos que por su antigüedad vienen funcionando en los límites de Zona Centro Urbano de Chiclayo, antes de la norma dada, se permitirá un tiempo de 5 años para reubicarse.

### **Distancias mínimas de seguridad**

#### **1. Distancia mínima entre grifos, gasocentros, establecimientos de venta al público de GNV y/o GLP y estación de servicios.**

Edificaciones que conformen a nuevos establecimientos de: Estación de Servicios, Establecimientos de Venta al Público de GNV y/o GLP – Gasocentro, o Grifo, deberá respetar una distancia de doscientos cincuenta (250) metros lineales medidos en forma radial desde todos los linderos de propiedad, con cualquier otra Estación de Servicios o Grifo y Establecimientos de Venta al Público de GNV y/o GLP – Gasocentro.

#### **2. Distancia mínima entre grifos o Estaciones de servicio a las estaciones y sub estaciones eléctricas.**

Edificaciones que conformen a nuevos establecimientos de: Estación de Servicios, Establecimientos de Venta al Público de GNV y/o GLP – Gasocentro, o Grifo, deberá respetar una distancia de cien metros (100mts) de las Estaciones y Sub-estaciones Eléctricas, medidos del lindero más cercano a la Estación de Servicio, Grifa o Consumidor Directo (referencia Numeral 1, art. 11° del Reglamento DS N°054-93-EM y modificaciones).

Asimismo, en zonas urbanas las distancias mínimas a estaciones y subestaciones eléctricas serán de 25 ml. medidos desde el lindero más cercano a la estación de servicio, grifo o consumidor directo.

#### **3. Distancia mínima entre grifos o Estaciones de servicio a establecimientos aprobados por el municipio.**

Edificaciones que conformen a nuevos establecimientos de: Estación de Servicios, Establecimientos de Venta al Público de GNV y/o GLP – Gasocentro, o Grifo, deberá respetar una distancia de cincuenta metros (50 mts) de cualquier construcción destinada o con un proyecto aprobado por el Municipio para centros educativos, centros asistenciales, hospitales, iglesias, teatros, mercados, cuarteles, comisarias, dependencias militares, centros comerciales y de espectáculos, dependencias públicas y otros locales de afluencia de público. Las medidas serán tomadas al surtidor, conexiones de entrada de los tanques y ventilaciones más cercanas (referencia Numeral 1, art. 11° del Reglamento DS N°054-93-EM y modificaciones).

#### **4. Distancia mínima entre grifos o Estaciones de servicio a establecimientos de salud.**

Edificaciones que conformen a nuevos establecimientos de: Estación de Servicios, Establecimientos de Venta al Público de GNV y/o GLP – Gasocentro, o Grifo, deberá respetar una distancia no menor de cien

metros (100 mts) equidistantes al límite de propiedad del terreno de establecimientos de salud, según lo indicado en la NTS N°110-MINSA/DGIEM-V.01 (RM N°660-2017/MINSA); NTS N°113-MINSA/DGIEM-V.01(RM N°045-2015/MINSA) y NTS N°119-MINSA/DGIEM-V.01(RM N°862-2015/MINSA) y/o modificatorias.

### **Área mínima**

El área mínima del terreno donde se ubique el Establecimiento de Venta al Público de GNV y/o GLP, Gasocentro, Grifos y Estaciones de Servicios, está en función al radio de giro por ambas caras de cada isla del establecimiento y los accesos de entrada y salida al mismo.

Servicio y Puestos de Venta de Combustibles (Grifos) con áreas Igual ó Mayores a 1000 m2., se exigirá

una distancia mínima de a 50 ml. de cualquier construcción o proyecto aprobado por el municipio para centros educativos, centros de salud, iglesias, teatros y otros locales de afluencia de público. Las medidas serán en forma radial y se tomarán referidas al surtidor.

### Características de los componentes

Para mayor referencia revisar la Norma A.070 Comercio, Capítulo III Características de los Componentes, Art. 19 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Los gasocentros ubicados a lo largo de las Carreteras, ubicarán sus dispensadores a no menos de 20.00 m. del borde de la carretera.

El radio de giro por isla dentro de las estaciones de servicio y establecimientos de venta de combustibles (grifo, gasocentro) tendrá como mínimo 14 m. para vehículos de carga o autobuses y 6.50 m. para los demás vehículos. La distancia mínima entre ejes de entrada y salida de vehículos será la resultante de la aplicación del radio de giro por isla.

## LOCALES DE RECREACIÓN Y ENTRETENIMIENTO

### Artículo 77.-Local para eventos y recepciones

77.1.La presente norma se complementa con las normas de los Reglamentos específicos determinados para el sector locales de recreación y entretenimiento: Norma A0.70 Comercio del Reglamento Nacional de Edificaciones.

77.2.El área mínima de lote donde se pueden desarrollar estos establecimientos está sujeta a lo indicado en los parámetros de la zonificación compatible con el uso comercial: 160 m<sup>2</sup> mínimo para los ubicados en Comercio Vecinal (CV) y 450 m<sup>2</sup> mínimo para los ubicados en Comercio Zonal (CZ) o Comercio Metropolitano (CM).

77.3.De acuerdo con la norma A0.70 Comercio presente en el Reglamento Nacional de Edificaciones, la provisión de servicios sanitarios se distingue entre servicios para empleados y servicios para público, de la siguiente manera:

**Tabla x: Servicios Sanitarios para Empleados**

| Número de Empleados                | Hombres    | Mujeres |
|------------------------------------|------------|---------|
| De 1 a 5 empleados                 | 1L, 1u, 1I |         |
| De 6 a 20 empleados                | 1L, 1u, 1I | 1L, 1I  |
| De 21 a 60 empleados               | 2L, 2u, 2I | 2L, 2I  |
| De 61 a 150 empleados              | 3L, 3u, 3I | 3L, 3I  |
| Por cada 100 empleados adicionales | 1L, 1u, 1I | 1L, 1I  |

L = lavatorio, u= urinario, I = Inodoro

Fuente: Norma A.070 Comercio, Reglamento Nacional de Edificaciones

**Tabla x: Servicios Sanitarios para Público**

| Número de Personas                    | Hombres     | Mujeres |
|---------------------------------------|-------------|---------|
| De 1 a 16 personas (público)          | no requiere |         |
| De 17 a 50 personas (público)         | 1L, 1u, 1I  | 1L, 1I  |
| De 51 a 100 personas (público)        | 2L, 2u, 2I  | 2L, 2I  |
| Por cada 150 personas adicionales (*) | 1L, 1u, 1I  | 1L, 1I  |

L = lavatorio, u= urinario, I = Inodoro

(\*) La dotación será cada 50 personas adicionales.

Fuente: Norma A.070 Comercio, Reglamento Nacional de Edificaciones

77.4.Se debe cumplir con lo establecido en la Norma Técnica A.120 Accesibilidad Universal en Edificaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones para determinar el diseño de pasillos, puertas, accesos, servicios higiénicos, rampas, escaleras, alturas de mobiliarios, estacionamientos para discapacitados, entre otros componentes mencionados en la norma.

77.5. El baño para discapacitados se podrá acondicionar dentro de los baños de uso público siempre que el área del local no permita acondicionar uno exclusivo, siguiendo las especificaciones de la norma técnica.

77.6. No se permitirá la emisión de humos, polvos, olores molestos y/o gases tóxicos que puedan ser percibidos fuera del establecimiento o causen molestias a los vecinos.

77.7. Se deberá contar con área de estacionamiento dentro del predio sobre el que se encuentra el establecimiento, de ser imposible la colocación de estacionamiento en ese espacio, se podrá colocar en las vías colindantes al predio siempre y cuando no obstruyan el tránsito de vehículos o peatones, o en predios colindantes de propiedad del administrado localizados a distancias no mayores a 200 ml al acceso del establecimiento.

77.8. El número mínimo de estacionamientos se determina de acuerdo a lo mencionado en la norma A0.70 Comercio presente en el Reglamento Nacional de Edificaciones:

**Tabla x: Requerimiento Estacionamiento mínimo**

| CLASIFICACIÓN                           | ESTACIONAMIENTOS                   |                                    |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
|   | Para Personal                      | Para Público                       |
| Locales de recreación o entretenimiento |                                    |                                    |
| Locales para eventos, salones de baile  | 1 estacionamiento cada 20 personas | 1 estacionamiento cada 20 personas |

Fuente: Norma A.070 Comercio, Reglamento Nacional de Edificaciones

77.9. Solo se permitirá el expendio de bebidas alcohólicas para comercialización y consumo dentro del establecimiento, siguiendo con lo establecido en la Ordenanza Municipal 016-2015 MPCH/A, Ordenanza que regula la Comercialización, Horarios de consumo y Publicidad de Bebidas alcohólicas en el distrito de Chiclayo:

**Tabla x: Horarios permitidos para la venta de bebidas alcohólicas**

| CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS    | MODALIDAD DE EXPENDIO   | HORARIOS PERMITIDOS   |
|--------------------------------------|---|---|
| Sala de baile o salón de recepciones | Envase cerrado o abierto, al copeo o en cualquier otra modalidad (solo acompañamiento de comidas) | Lunes a jueves<br>10:00 am a 00.00 am horas<br>Viernes a domingo<br>10:00 am a 02.00 am horas |

Fuente: Ordenanza Municipal 016-2015 MPCH/A

77.10. Los límites máximo permisibles de ruido se encuentran en el Reglamento de Estándares Nacionales de Calidad Ambiental para Ruido, aprobado mediante D.S. N°085-2003-PCM, estos son:

**Tabla x: Límites máximo permisibles de ruido**

| ZONAS DE APLICACIÓN  | HORARIO DIURNO      | HORARIO NOCTURNO   |
|--|---------------------|--------------------|
|  | 07:01 am a 10:00 pm | 10:01 Pm a 7:00 am |
| Locales de eventos ubicados en Zonas de Protección Especial (*)  | 50 dB               | 40 dB              |
| Locales de eventos ubicados en Zona Residencial (RDA, RDM o RDB) | 60 dB               | 50 dB              |
| Locales de eventos ubicados en Zona Comercial (CV, CZ o CM)      | 70 dB               | 60 dB              |

Fuente: D.S. N°085-2003-PCM.

77.11. Los establecimientos de locales de eventos quedan sujetos a la normativa establecida en el

artículo 85: Normas Complementarias – RUIDOS.

**Artículo 78.-Discotecas y Karaokes**

- 78.1.La presente norma se complementa con las normas de los Reglamentos específicos determinados para el sector locales de recreación y entretenimiento: Norma A0.70 Comercio del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 78.2.El área mínima de lote donde se pueden desarrollar estos establecimientos está sujeta a lo indicado en los parámetros de la zonificación compatible con el uso comercial: 160 m2 mínimo para los ubicados en Comercio Vecinal (CV) y 450 m2 mínimo para los ubicados en Comercio Zonal (CZ) o Comercio Metropolitano (CM).
- 78.3.La Autoridad Municipal no podrá otorgar autorización temporal o definitivamente a locales de entretenimiento o comerciales que se dediquen a la venta de bebidas alcohólicas que se encuentren situados a menos de 200 metros lineales y/o radiales, de establecimientos educativos, de salud, de servicios comunales existentes o en proyecto, o que formen parte de los aportes de habilitaciones urbanas, de acuerdo a lo indicado en la Ordenanza Municipal 007-2013-MPCH/A, Ordenanza que regula las distancias mínimas entre establecimientos comerciales para venta de bebidas alcohólicas e instituciones educativas, establecimientos de salud, establecimientos de servicios comunales.
- 78.4.De acuerdo con la norma A0.70 Comercio presente en el Reglamento Nacional de Edificaciones, la provisión de servicios sanitarios se distingue entre servicios para empleados y servicios para público, de la siguiente manera:

**Tabla x: Servicios Sanitarios para Empleados**

| Número de Empleados                | Hombres    | Mujeres |
|------------------------------------|------------|---------|
| De 1 a 5 empleados                 | 1L, 1u, 1I | 1L, 1I  |
| De 6 a 20 empleados                | 1L, 1u, 1I | 1L, 1I  |
| De 21 a 60 empleados               | 2L, 2u, 2I | 2L, 2I  |
| De 61 a 150 empleados              | 3L, 3u, 3I | 3L, 3I  |
| Por cada 100 empleados adicionales | 1L, 1u, 1I | 1L, 1I  |

L = lavatorio, u= urinario, I = Inodoro

Fuente: Norma A.070 Comercio, Reglamento Nacional de Edificaciones

**Tabla x: Servicios Sanitarios para Público**

| Número de Personas                    | Hombres     | Mujeres |
|---------------------------------------|-------------|---------|
| De 1 a 16 personas (público)          | no requiere |         |
| De 17 a 50 personas (público)         | 1L, 1u, 1I  | 1L, 1I  |
| De 51 a 100 personas (público)        | 2L, 2u, 2I  | 2L, 2I  |
| Por cada 150 personas adicionales (*) | 1L, 1u, 1I  | 1L, 1I  |

L = lavatorio, u= urinario, I = Inodoro

(\*) La dotación será cada 50 personas adicionales.

Fuente: Norma A.070 Comercio, Reglamento Nacional de Edificaciones

- 78.5.Se debe cumplir con lo establecido en la Norma Técnica A.120 Accesibilidad Universal en Edificaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones para determinar el diseño de pasillos, puertas, accesos, servicios higiénicos, rampas, escaleras, alturas de mobiliarios, estacionamientos para discapacitados, entre otros componentes mencionados en la norma.
- 78.6.El baño para discapacitados se podrá acondicionar dentro de los baños de uso público siempre que el área del local no permita acondicionar uno exclusivo, siguiendo las especificaciones de la norma técnica.

78.7.No se permitirá la emisión de humos, polvos, olores molestos y/o gases tóxicos que puedan ser percibidos fuera del establecimiento o causen molestias a los vecinos.

78.8.Se deberá contar con área de estacionamiento dentro del predio sobre el que se encuentra el establecimiento, de ser imposible la colocación de estacionamiento en ese espacio, se podrá colocar en las vías colindantes al predio siempre y cuando no obstruyan el tránsito de vehículos o peatones, o en predios colindantes de propiedad del administrado localizados a distancias no mayores a 200 ml al acceso del establecimiento.

78.9.El número mínimo de estacionamientos se determina de acuerdo a lo mencionado en la norma A0.70 Comercio presente en el Reglamento Nacional de Edificaciones:

**Tabla x: Requerimiento Estacionamiento mínimo**

| CLASIFICACIÓN                           | ESTACIONAMIENTOS                   |                                    |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
|   | Para Personal                      | Para Público                       |
| Locales de recreación o entretenimiento |                                    |                                    |
| Locales para eventos, salones de baile  | 1 estacionamiento cada 20 personas | 1 estacionamiento cada 20 personas |

Fuente: Norma A.070 Comercio, Reglamento Nacional de Edificaciones

78.10. Solo se permitirá el expendio de bebidas alcohólicas para comercialización y consumo dentro del establecimiento, siguiendo con lo establecido en la Ordenanza Municipal 016-2015 MPCH/A, Ordenanza que regula la Comercialización, Horarios de consumo y Publicidad de Bebidas alcohólicas en el distrito de Chiclayo.

**Tabla x: Horarios permitidos para la venta de bebidas alcohólicas**

| CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS | MODALIDAD DE EXPENDIO  | HORARIOS PERMITIDOS   |
|-----------------------------------|--|---|
| Discotecas, pubs, video pubs      | Envase cerrado o abierto, al copeo o en cualquier otra modalidad | Lunes a miércoles<br>19:00 pm a 01.00 am horas (día siguiente)<br>Jueves a domingo<br>19:00 pm a 02.00 am horas (día siguiente) |

Fuente: Ordenanza Municipal 016-2015 MPCH/A

78.11.Los límites máximo permisibles de ruido se encuentran en el Reglamento de Estándares Nacionales de Calidad Ambiental para Ruido, aprobado mediante D.S. N°085-2003-PCM, estos son:

**Tabla x: Límites máximo permisibles**

| ZONAS DE APLICACIÓN  | HORARIO DIURNO<br>07:01 am a 10:00 pm | HORARIO NOCTURNO<br>10:01 Pm a 7:00 am |
|--|---------------------------------------|--|
| Discotecas, pubs o similares ubicados en Zonas de Protección Especial (*)  | 50 dB                                 | 40 dB                                  |
| Discotecas, pubs o similares ubicados en Zona Residencial (RDA, RDM o RDB) | 60 dB                                 | 50 dB                                  |
| Discotecas, pubs o similares ubicados en Zona Comercial (CV, CZ o CM)      | 70 dB                                 | 60 dB                                  |

Fuente: D.S. N°085-2003-PCM.



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

(\*) Zonas de Protección Especial: espacios con la consideración de ser de alta sensibilidad acústica debido a que el establecimiento de local de eventos se encuentra en zonas donde se desarrollan actividades de salud, establecimientos educativos, asilos y orfanatos.

78.12. Los establecimientos de locales de eventos quedan sujetos a la normativa establecida en el artículo 85: Normas Complementarias – RUIDOS.

78.13. El expendio de bebidas alcohólicas en interiores y exteriores del establecimiento a menores de edad, así como su permanencia y/o exposición dentro del establecimiento se encuentra prohibido, representando una infracción muy grave.

## EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE TERRESTRE

### Artículo 79.-Terminales Terrestres

#### Definición

Edificación complementaria del servicio de transporte terrestre, que cuenta con instalaciones y equipamiento para el embarque y desembarque de pasajeros y/o carga, de acuerdo a sus funciones. Pueden o no contar con terminales de vehículos, depósitos para vehículos. Los terminales terrestres deben contar con un Certificado de Habilitación Técnica de Terminales Terrestres, emitido por el MTC, que acredita que el terminal terrestre cumple con los requisitos y condiciones técnicas establecidas en el reglamento aprobado por D.S. N°009-204-MTC del 03/03/04

#### Tipologías

Presentan las siguientes categorías:

- a) Interurbanos
- b) Interprovinciales
- c) Nacionales e Internacionales

### Artículo 80.-Terminales Terrestres Nacionales -Internacionales

#### Definición

Edificación complementaria del servicio de transporte terrestre, que cuenta con instalaciones y equipamiento para el embarque y desembarque de pasajeros y/o carga, de acuerdo a sus funciones. Operan y movilizan pasajeros entre las diversas regiones de todo el país o hacia países extranjeros cercanos. Los vehículos utilizados para la movilización son buses terrestres con capacidad para 23 pasajeros distribuidos en 2 niveles.

#### Normas Generales para la ubicación de Terminales Terrestres Nacionales – Internacionales

80.1. El terreno deberá tener un área que permita albergar en forma simultánea al número de unidades que puedan maniobrar y circular sin interferir unas con otras en horas de máxima demanda.

80.2. El área destinada a maniobras y circulación debe ser independiente a las áreas que se edifiquen para los servicios de administración, control, depósitos, así como servicios generales para pasajeros.

80.3. Deberán presentar un Estudio de Impacto Vial e Impacto Ambiental.

80.4. Deberá contar con áreas para el estacionamiento y guardianía de vehículos de los usuarios y de servicio público de taxis dentro del perímetro del terreno del terminal.

80.5. Está prohibido el uso de la vía pública, como terminal terrestre o en general como infraestructura complementaria del servicio de transporte de ámbito nacional, regional y provincial.

80.6. No se permitirá la ubicación de terminales de transporte terrestre, dentro del perímetro delimitado por las Av. Fernando Belaunde, Av. Augusto B. Leguía, Av. Nicolás de Piérola, Av.

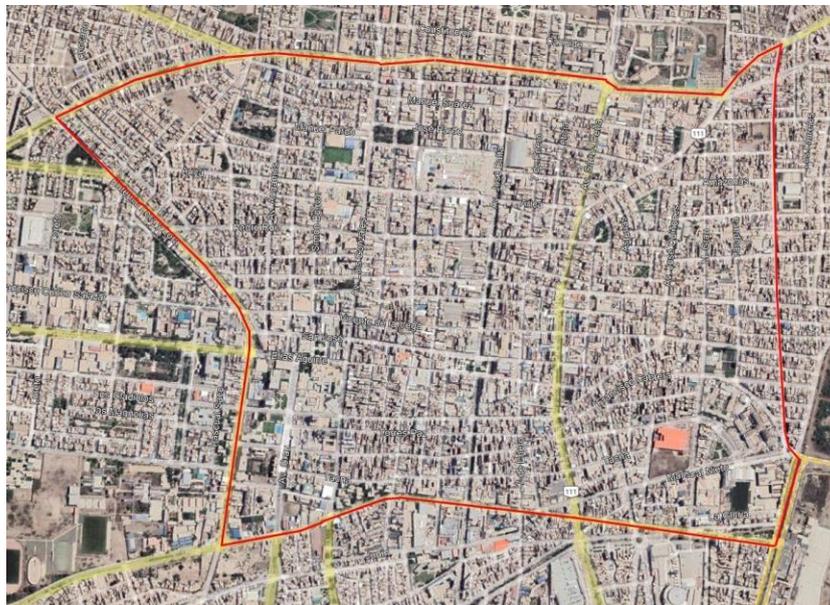


PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Jose Quiñones Gonzales, Av. Jorge Chávez, Av. Fitzcarrald, Av. Francisco Bolognesi, Av. José Leonardo Ortiz, Av. José Eufemio Lora y Lora y Av. Prolongación José Eufemio Lora y lora, en ambos frentes de las calles señaladas.

**Imagen x: Límites máximo permisibles**



### **Requisitos de edificaciones para Terminales Terrestres Nacionales – Internacionales**

- 80.7. Los accesos para salida y llegada de pasajeros deben ser independientes.
- 80.8. Debe existir un área destinada al recojo de equipaje.
- 80.9. La zona de abordaje a los buses debe estar bajo techo y permitir su acceso a personas con discapacidad.
- 80.10. La dotación de servicios sanitarios se hará de la siguiente manera:
- 80.11. Adicionalmente deben proveer servicios sanitarios para el personal de acuerdo a la demanda para oficinas, para los ambientes de uso comercial como restaurantes o cafeterías y para personal de mantenimiento.

### **Artículo 81-Terminales Terrestres Interprovinciales**

#### **Definición**

Son infraestructuras de transporte complementarias al servicio de transporte terrestre, ubicadas en áreas que facilitan el movimiento de pasajeros y carga. Operan y movilizan pasajeros entre las provincias de la región Lambayeque o hacia las regiones colindantes: Piura, La Libertad y Cajamarca, realizando trayectos con una duración aproximada entre 45 minutos hasta 4h. Los vehículos utilizados para la movilización son “combis” (camioneta rural), minivan y auto colectivo, con una capacidad para 10-20 pasajeros y 3 pasajeros respectivamente.

#### **Normas Generales**

Las operadoras de servicio de transporte público deben contar con un terminal para los vehículos que brindan servicio de transporte público de pasajeros, está prohibido el estacionamiento de los vehículos en la vía pública.

Las empresas operadoras no podrán proponer terminales dentro del Centro Urbano de Chiclayo.

El número de vehículos usuarios del terminal no podrá ser superior al expresamente autorizado para operar en el mismo, a su vez, no podrá ser superior a la flota máxima que puede albergar la zona de estacionamiento según el diseño proyectado y construido.

Debe contar con servicios higiénicos.

### Área mínima

Los terminales deberán contar con un área mínima para el estacionamiento, maniobra y circulación interna de los vehículos de acuerdo a la cantidad de flota máxima que se proyecte.

$$\text{Área} = B \times L \times A \times Fe$$

Donde Área es el área mínima para el estacionamiento, maniobra y circulación interna de los vehículos, B es la cantidad de flota total de diseño, L es el largo de los vehículos y A es el ancho del estacionamiento (dependiendo del vehículo que conforma la flota) Finalmente, Fe es el factor de estacionamiento, dependiente de la longitud de los vehículos y del ángulo con que éstos se estacionen respecto de la paralela al eje longitudinal de la calle de circulación:

| Angulo | Largo de autos para flota (m) |             |
|--------|-------------------------------|-------------|
|        | L ≤ 9m                        | 9m < L < 14 |
| 0°     | 1.10                          | 1.14        |
| 45°    | 1.45                          | 1.53        |
| 90°    | 2.12                          | 2.03        |

Cada uno de los estacionamientos debe tener acceso a una vía de circulación interna sin interferencia.

### Artículo 82-Terminales Terrestres Interurbanos

#### Definición

Son infraestructuras de transporte complementarias al servicio de transporte terrestre, ubicadas en áreas que facilitan el movimiento de pasajeros y carga. Operan y movilizan pasajeros entre los distritos pertenecientes a la provincia de Chiclayo, realizando trayectos con una duración aproximada de 20 minutos. Los vehículos utilizados para la movilización son “combis” (camioneta rural) y auto colectivo, con una capacidad para 10-20 pasajeros y 3 pasajeros respectivamente.

#### Normas Generales

Las operadoras de servicio de transporte público deben contar con un terminal para los vehículos que brindan servicio de transporte público de pasajeros, está prohibido el estacionamiento de los vehículos en la vía pública.

Las empresas operadoras no podrán proponer terminales dentro del Centro Urbano de Chiclayo.

El número de vehículos usuarios del terminal no podrá ser superior al expresamente autorizado para operar en el mismo, a su vez, no podrá ser superior a la flota máxima que puede albergar la zona de estacionamiento según el diseño proyectado y construido.

### Área mínima

Los terminales deberán contar con un área mínima para el estacionamiento, maniobra y circulación interna de los vehículos de acuerdo a la cantidad de flota máxima que se proyecte.

$$\text{Área} = B \times L \times A \times Fe$$

Donde Área es el área mínima para el estacionamiento, maniobra y circulación interna de los vehículos, B es la cantidad de flota total de diseño, L es el largo de los vehículos y A es el ancho del estacionamiento (dependiendo del vehículo que conforma la flota) Finalmente, Fe es el factor de estacionamiento, dependiente de la longitud de los vehículos y del ángulo con que éstos se estacionen respecto de la paralela al eje longitudinal de la calle de circulación:

**PERÚ**Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

| Angulo | Largo de autos para flota (m) |             |
|--------|-------------------------------|-------------|
|        | L ≤ 9m                        | 9m < L < 14 |
| 0°     | 1.10                          | 1.14        |
| 45°    | 1.45                          | 1.53        |
| 90°    | 2.12                          | 2.03        |

Cada uno de los estacionamientos debe tener acceso a una vía de circulación interna sin interferencia.

### Artículo 83-Centro Comerciales

- 83.1. La presente norma se complementa con las normas de los Reglamentos específicos determinados para el sector restaurantes: Norma A0.70 Comercio del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 83.2. El área mínima de lote donde se pueden desarrollar estos establecimientos está sujeta a lo indicado en los parámetros de la zonificación compatible con el uso restaurante: 90 m<sup>2</sup> mínimo para los ubicados en Comercio Vecinal (CV) y 450 m<sup>2</sup> mínimo para los ubicados en Comercio Zonal (CZ) o Comercio Metropolitano (CM).
- 83.3. Los Centros Comerciales deberán contar con locales comerciales, locales para servicios, actividades culturales, recreacionales o turísticas, oficina de administración del Centro Comercial, zona de estacionamientos, servicios higiénicos, área de servicio (carga y descarga de mercadería, así como depósito), áreas verdes, patios centrales, puestos de vigilancia y seguridad, módulos de información, tópicos, sistemas de ventilación adecuados, escaleras eléctricas y ascensores (en caso de contar con 02 pisos o más), entre otros. El Centro Comercial deberá incluir por lo menos una zona de esparcimiento cultural (salas de cine, teatro, convenciones o conferencias, etc.) o una zona de comidas compuesta por diversos restaurantes o cafeterías; asimismo, se podrá contar con una zona donde se ubiquen cajeros automáticos.
- 83.4. Se debe evitar generar contaminación visual, ruidos molestos u olores desagradables hacia las zonas residenciales contiguas al Centro Comercial.
- 83.5. Los establecimientos comerciales ubicados dentro del Centro Comercial deberán tener un área un frente mínimo de 5.00 m y una altura mínima de 3.00 m. Respecto al área mínima con el que deben contar las puertas de ingreso de los locales comerciales, ésta será calculada de acuerdo al aforo del mismo.
- 83.6. Los Centros Comerciales deberán contar con áreas verdes naturales, las mismas que deberán estar ubicadas por lo menos en los retiros exigidos del terreno.
- 83.7. El elemento publicitario que identifique al recinto comercial, no deberá generar contaminación visual.
- 83.8. Los Centros Comerciales deberán contar con el número de accesos necesarios, debiendo diferenciar el acceso al público (peatonal y vehicular) del acceso de proveedores de productos.
- 83.9. Los estacionamientos que se desarrollen dentro del Centro Comercial, no podrán ocupar el área de los retiros reglamentarios o áreas destinadas a áreas verdes, así como se deberá cumplir con lo dispuesto por la Ley N° 29461 (Ley que Regula el Servicio de Estacionamiento Vehicular).
- 83.10. Los servicios que preste el Centro Comercial, como servicios higiénicos, informes, patio de comidas, recreo, cajeros bancarios, zonas de seguridad, etc. deberán estar debidamente señalizados.
- 83.11. Los Centros Comerciales deberán establecer claramente las zonas de carga y descarga de productos, sin que tengan un impacto negativo en la zona residencial, no siendo factible el uso de vías locales para este tipo de actividad. Las operaciones de carga y descarga no deberán dificultar las actividades comerciales propias de los establecimientos que lo conforman.
- 83.12. Los Centros Comerciales deberán contar con rampas de acceso y servicios higiénicos para

personas con discapacidad.

#### Artículo 84.-Otros Establecimientos

Los establecimientos no mencionados serán verificados según el Reglamento Nacional de Edificaciones y normas específicas a su actividad.

#### Artículo 85.-Consideraciones complementarias

##### DEPÓSITOS

85.1. En el caso de los locales comerciales con un área mínima de 450 m<sup>2</sup> que requieran de un depósito, este será no mayor del 30% del área total de local. En los casos de los establecimientos con un área superior a 450 m<sup>2</sup>, el área del depósito será no mayor al 40% del área total del local.

##### RUIDOS

85.2. El límite de decibeles se considera para el cuidado de la tranquilidad de las zonas residenciales, sobre todo aquellas donde coexisten con los usos del comercio: Comercio Vecinal (CV), Comercio Zonal (ZV), Comercio Metropolitano (CM) y Comercio Especifico (CE).

85.3. Los límites máximo permisibles de ruido se encuentran en el Reglamento de Estándares Nacionales de Calidad Ambiental para Ruido, aprobado mediante D.S. N°085-2003-PCM, estos son:

**Tabla x: Límites máximo permisibles**

| ZONAS DE APLICACIÓN  | HORARIO DIURNO<br>07:01 am a 10:00 pm | HORARIO NOCTURNO<br>10:01 Pm a 7:00 am |
|--|---------------------------------------|--|
| Discotecas, pubs o similares ubicados en Zonas de Protección Especial (*)  | 50 dB                                 | 40 dB                                  |
| Discotecas, pubs o similares ubicados en Zona Residencial (RDA, RDM o RDB) | 60 dB                                 | 50 dB                                  |
| Discotecas, pubs o similares ubicados en Zona Comercial (CV, CZ o CM)      | 70 dB                                 | 60 dB                                  |

Fuente: D.S. N°085-2003-PCM.

(\*) Zonas de Protección Especial: espacios con la consideración de ser de alta sensibilidad acústica debido a que el establecimiento de local de eventos se encuentra en zonas donde se desarrollan actividades de salud, establecimientos educativos, asilos y orfanatos.

85.4. Se prohíbe:

- La emisión de ruidos que rebasen los límites señalados
- La transmisión al exterior de ruidos que rebasen los límites permitidos.

85.5. Obligaciones de los administradores y propietarios de locales comerciales:

- Acondicionar adecuadamente la acústica de los locales que, por la naturaleza de sus actividades, generen sonidos, ruidos y vibraciones; a fin de garantizar la tranquilidad pública y vecinal, así como la salud de los usuarios y asistentes al establecimiento.
- Acondicionar las instalaciones de aire acondicionado y extractores de aire de modo que no generen ruidos molestos y, por lo tanto, se garantice la tranquilidad de los vecinos.
- No instalar ni usar máquinas, aparatos u otro similar, cuyo nivel de emisión sonora exceda de 50 dB dentro de locales comerciales ubicados en inmuebles donde coexistan viviendas

y otros usos permitidos por la zonificación vigente.

## DE LOS ESTACIONAMIENTOS COMERCIALES

### A. Horario de funcionamiento

85.6. Se considerarán los siguientes horarios para estacionamientos comerciales:

- a) Horario general: De lunes a domingo de 07:00 am a 11:00 pm. Corresponde a todos los locales comerciales y de servicios. En las zonas residenciales, este horario podrá ser reducido previo informe del órgano municipal respectivo, en base a la disconformidad de los vecinos.
- b) Horario especial: De lunes a domingo hasta las 03:00 am. Solo podrán acogerse a este horario los siguientes locales, previa solicitud y evaluación técnica del órgano municipal correspondiente:
  - Restaurantes y similares (no permitido a locales que expendan licor para llevar).
  - Café
  - Restobar
  - Cines
  - Playas de estacionamiento
- c) Horario extraordinario: De lunes a viernes las 24 horas. Solo podrán acogerse a este horario los siguientes locales, previa solicitud y evaluación técnica del órgano municipal correspondiente:
  - Establecimientos de hospedaje
  - Farmacias y boticas
  - Estaciones de servicios
  - Panaderías
  - Cajeros automáticos

85.7. El incumplimiento de las disposiciones del presente artículo, será motivo del inicio del procedimiento de revocatoria de la Licencia de Funcionamiento del local, además de la sanción respectiva por el órgano competente.

### B. Carga y descarga

Referida a la acción y efecto de trasladar una mercancía desde un inmueble a un vehículo o viceversa, estacionado dentro o fuera de un lote. Para efectos del presente Reglamento, se considerará lo siguiente:

85.8. Obligación de realizar operaciones de carga y descarga dentro del lote: Los vehículos de transporte no podrán detenerse ni estacionarse en la vía pública para la carga y descarga, sino que estas actividades se deberán realizar siempre dentro de la propiedad privada y respetando los horarios establecidos.

85.9. Excepciones de carga y descarga: Solo cuando sea imposible realizar las operaciones de carga y descarga dentro del lote, se podrá efectuar en la vía pública, pero sin ocasionar peligros ni perturbaciones al tránsito de otros usuarios. Aplica para esta excepción los siguientes casos:

- a) En construcciones con Licencia Municipal de Obra, cuando sea imposible realizar las labores de carga y descarga dentro del lote, para el abastecimiento de materiales.
- b) Licencia Municipal de Funcionamiento definitiva y no cuenten con el espacio necesario para el abastecimiento dentro del lote, se permitirá la carga y descarga en la vía pública, siempre y cuando se realice con vehículos de transporte de mercancías de pequeña escala y durante 01 hora diaria como máximo. Asimismo, deberá cumplir con lo siguiente:
  - Solo podrá realizar la operación de carga y descarga en vía pública, un vehículo a la vez.
  - Se llevará a cabo la operación por el lado del vehículo más próximo al borde de la



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

vereda.

- Se efectuará con medios suficientes para conseguir la máxima celeridad y procurando evitar ruidos y/o molestias.
- Se prohíbe depositar la mercadería en la vía pública.

85.10. Horario de carga y descarga:

- a) El abastecimiento de mercancía en pequeña escala dentro del lote donde se ubica el local comercial, se permitirá entre las 06:00 am y las 10:00 pm.
- b) El abastecimiento de mercancía en mediana escala dentro del lote para locales comerciales como supermercados, centros comerciales, grandes almacenes y tiendas, etc. se permitirá entre las 05:00 am y las 07:00 am y/o entre las 08:00 pm y las 10:00 pm.
- c) El abastecimiento de los surtidores de combustible y/o algún otro producto inflamable como gasolina, petróleo o gas, se permitirá dentro del lote donde se ubica el local comercial entre las 10:00 pm y las 06:00 am.

85.11. El incumplimiento de las disposiciones del presente artículo, será motivo del inicio del procedimiento de revocatoria de la Licencia de Funcionamiento del local, además de la sanción respectiva por el órgano competente.

#### Artículo 86.-Condiciones de funcionamiento del Establecimiento

86.1. Los establecimientos requerirán Inspección Técnica de Seguridad en Defensa Civil (incluyendo los centros de culto), según la Ley N° 28976 (Ley Marco de Licencia de Funcionamiento) y el D.S. N°058-2014-PCM.

86.2. Los titulares de los establecimientos son los responsables de la higiene y seguridad de las actividades que en estos se realizan, así como del mantenimiento de las instalaciones, equipos e instrumentales.

86.3. En los locales comerciales en donde se desarrollen actividades relacionadas a la salud de personas o animales, cuidado y embellecimiento del cuerpo, manejo de alimentos y productos perecibles, el personal responsable deberá utilizar un uniforme o indumentaria de trabajo.

86.4. El establecimiento contará con un sistema y pozo a tierra, al que deberán estar conectados todos los equipos del servicio.

86.5. Los establecimientos como pubs, restaurantes, cafeterías, fuentes de soda, etc. deberán cumplir con las disposiciones establecidas por el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Control de Riesgos del Consumo del Tabaco, así como sus modificaciones y normas conexas, no siendo posible implementar un área de fumadores.

86.6. Los locales comerciales que reciban afluencia de público, deberán cumplir con la normativa e infraestructura adecuada para el acceso y circulación de las personas con discapacidad dentro del establecimiento, y en cualquier otra, establecida por los organismos competentes de Defensa Civil. Se considera con carácter obligatorio mostrar en un lugar visible, tanto exterior como interior, el aforo máximo del local, así como de la ubicación de los equipos de emergencia y de la(s) salida(s) de emergencia del establecimiento.

86.7. En los establecimientos como restaurantes, bodegas, minimarkets y estaciones de servicio estará autorizada la venta de bebidas alcohólicas en menor escala, sin embargo, están obligados a cumplir con las restricciones establecidas por Ley y Ordenanzas vigentes sobre la prohibición de venta a menores de edad y fuera del horario establecido.

86.8. Los establecimientos comerciales deberán respetar los decibeles de ruidos establecidos en las normas respectivas, debiendo contar con el adecuado acondicionamiento acústico, validado por un profesional especialista en la materia.

86.9. En el caso de las bodegas, estas podrán expender licor a menor escala, quedando prohibido su consumo en el local, sin que sea factible la venta de licor como actividad principal.

86.10. Los responsables de los establecimientos no deberán permitir que sus empleados realicen actos



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

de discriminación de ningún tipo (racial, social, económica, etc.), bajo advertencia de la aplicación de sanciones por parte de la autoridad competente.

- 86.11. Los locales ubicados en centros comerciales, que además de su actividad principal pretendan desarrollar espectáculos en vivo, deberán señalarlo explícitamente en su solicitud de Licencia de Funcionamiento, con la finalidad de verificar que cuenten la infraestructura adecuada, así como con las condiciones técnicas y acústicas para funcionar.
- 86.12. Los establecimientos deberán cumplir con las disposiciones de la Ley N° 29571 (Código de Protección y Defensa del Consumidor), a fin de que los consumidores accedan a productos y servicios idóneos y gocen de los derechos y los mecanismos efectivos para su protección, por lo que deberán tener disponible el libro de reclamaciones, el mismo que deberá exhibirse en un lugar visible y fácilmente accesible al público.
- 86.13. Los locales comerciales que desarrollen actividades de expendio de comida, así como los establecimientos que desarrollen actividades de vidriería y librería, deberán contar con contenedores de residuos sólidos clasificados de acuerdo a lo dispuesto en la Norma Técnica Peruana NTP 900.058.2005 Norma Técnica de Gestión Ambiental – Gestión de Residuos – Código de Colores para los Dispositivos de Almacenamiento de Residuos, Ley N° 27314 (Ley General de Residuos Sólidos y su Reglamento).

## ANEXO 1: GLOSARIO DE TÉRMINOS

### Altura de edificación. –

Es la altura máxima en metros que puede alcanzar una edificación a partir del nivel de la vereda pública. Se mide en el punto más alto de la vereda del frente principal de acceso de personas al inmueble a edificar, sobre el límite de propiedad. La altura total incluye el parapeto superior sobre el último nivel edificado. En caso que exista acceso por dos frentes de distinto nivel se tomará el nivel más alto.

### Aporte de Urbanización. –

Es la contribución obligatoria y gratuita de un porcentaje del área bruta total del terreno a ser habilitado, destinado como reserva de área para Servicios públicos complementarios y para uso recreacional. Se calcula de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

### Área Urbana. –

Es la superficie de un territorio destinada a albergar las actividades urbanas. Constituye el territorio sujeto a las disposiciones legales sobre Acondicionamiento y Desarrollo Urbano.

### Área de Expansión Urbana. –

Son las áreas señaladas para el crecimiento urbano, en la clasificación general del suelo, para cubrir las demandas del incremento poblacional de la ciudad, según el horizonte de planeamiento trazado.

### Área libre de Lote. –

Porcentaje mínimo de la superficie de lote que no debe estar construida ni techada.

### Área Mínima Normativa de Lote. –

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

### Coefficiente de Edificación. –

Índice que, multiplicado por el área del lote o predio, permite establecer el máximo de área construible, sin considerar los estacionamientos ni sus áreas tributarias.

### Densidad. –

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

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

### Densidad Bruta. –

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

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

$$\text{Se expresa en} = \frac{\text{Hab}}{\text{Ha}} = \text{Bruta}$$

### 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. Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio o lote habilitado.

Para el cálculo de la densidad habitacional, de acuerdo al art. 5 del RNE, el número de habitantes de una vivienda, depende del número de dormitorios, según lo siguiente:

| Vivienda                  | Número de Habitantes |
|---------------------------|----------------------|
| De un dormitorio          | 2                    |
| De dos dormitorios        | 3                    |
| De tres dormitorios o más | 5                    |

Se expresa en  $= \frac{Hab}{Ha} = \text{Neta}$

#### Estacionamiento. –

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

#### Frente Normativo de Lote –

Mínima recomendable para el frente de lote o predio.

#### Habilitación Urbana. –

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

#### Habilitación Urbana para Uso Residencial. –

Toda habilitación urbana destinada a la construcción de viviendas y sus servicios complementarios.

#### Habilitación Urbana para Uso Industrial. –

Toda habilitación urbana destinada a la construcción de locales industriales y sus servicios complementarios.

#### Infraestructura Urbana. –

Son las instalaciones necesarias para el óptimo desarrollo de las actividades urbanas; comprende básicamente las redes de agua potable, de desagüe, de energía eléctrica y vías urbanas.

#### Línea de Propiedad. –

Es la línea que delimita el lote o predio del espacio público (vía, parques, etc.).

#### Línea Municipal de Fachada. –

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

#### Plano de Clasificación General de Suelos. –

Esquema donde se establece la planificación de ocupación territorial del ámbito metropolitano. Instrumento básico para dirigir las acciones de responsabilidad pública y privada en todo el ámbito de aplicación del Plan de Desarrollo Metropolitano, que trasciende del ámbito netamente urbano. Tiene la finalidad de establecer el marco territorial necesario para la Propuesta de Zonificación Urbana, referida al ámbito urbano de cada distrito del área metropolitana.

#### Plano de Zonificación. –

Es la distribución normativa de los usos de suelos de la ciudad y constituye el instrumento básico para el planeamiento del desarrollo urbano. Se complementa con el Reglamento de Zonificación y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

### Reglamento de Zonificación. –

Instrumento técnico, normativo y legal de la Zonificación Urbana que establece las características de los usos del suelo en cada una de las zonas señaladas en el Plano de Zonificación Urbana y, especifica las densidades de población, las dimensiones de lotes, porcentajes de áreas libres, retiros, estacionamientos y características de la habilitación de las áreas de expansión.

### Retiros. –

Es la separación obligatoria entre la línea de propiedad y la línea municipal tomada esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas y a todo lo largo del frente o de los frentes del lote.

### Uso del suelo. –

Es la separación obligatoria entre la línea de propiedad y la línea municipal tomada esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas y a todo lo largo del frente o de los frentes del lote. Determinación del tipo de actividades que se pueden realizar en las edificaciones que se ejecuten en cada lote según la zonificación asignada a los terrenos urbanos, de acuerdo a su vocación y en función de las necesidades de los habitantes de una ciudad. Puede ser residencial, comercial, industrial o de servicios.

## ANEXO 2: CUADRO DE ZONIFICACIÓN

| CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN |                                 |  |                              |            |   |                               |                       |  |                                   |                            |
|--------------------------------|---------------------------------|--|------------------------------|------------|---|-------------------------------|-----------------------|--|-----------------------------------|----------------------------|
| Clave                          | ZONIFICACIÓN                    | USOS   | DIMENSIONES DE LOTE (MÍNIMO) |            | ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (2)  | DENSIDAD NETA MÁXIMA (HAB/HA) | ÁREA LIBRE MÍNIMA (%) | ESTACIONAMIENTO  | PARÁMETROS RESIDENCIAL COMPATIBLE | COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN |
|                                |                                 |  | ÁREA (m <sup>2</sup> )       | FRENTE (m) |   |                               |                       |  |                                   |                            |
| RDB                            | Residencial Densidad Baja       | Unifamiliar  | 90                           | 6          | 03 pisos  | 165                           | 30%                   | 01 plaza por cada vivienda   | -                                 | 2.1                        |
|                                |                                 | Multifamiliar  | 120                          | 10         | 03 pisos + azotea   | 250                           | 30%                   | 01 plaza por cada dos viviendas  | -                                 | 2.1                        |
|                                |                                 | Conjunto Residencial   | 450                          | 20         | 03 pisos + azotea   | 600                           | 40%                   | 01 plaza por cada dos viviendas  | -                                 | 1.8                        |
| RDM                            | Residencial Densidad Media      | Unifamiliar  | 90                           | 6          | 03 – 04 <sup>(1)</sup> pisos + azotea   | 1 300                         | 30%                   | 01 plaza por cada vivienda   | -                                 | 2.8                        |
|                                |                                 | Multifamiliar  | 120                          | 10         | 04 – 05 <sup>(1)</sup> pisos + azotea   | 1 300                         | 30%                   | 01 plaza por cada dos viviendas  | -                                 | 3.5                        |
|                                |                                 | Multifamiliar  | 200                          | 10         | 05 – 06 <sup>(1)</sup> pisos + azotea   | 1 300                         | 35%                   | 01 plaza por cada dos viviendas  | -                                 | 3.9                        |
|                                |                                 | Multifamiliar  | 300                          | 10         | 06 – 07 <sup>(1)</sup> pisos + azotea   | 1 300                         | 35%                   | 01 plaza por cada dos viviendas  | -                                 | 4.55                       |
|                                |                                 | Conjunto Residencial   | 800                          | 20         | 10 – 11 <sup>(1)</sup> pisos + azotea   | 1 300                         | 40%                   | 01 plaza por cada dos viviendas  | -                                 | 9.0                        |
| RDA                            | Residencial Densidad Alta       | Multifamiliar  | 250                          | 10         | 1.5(a + r) para a ≤ 20<br>En su defecto, 11 pisos   | 1600                          | 35%                   | 01 plaza por cada dos viviendas  | -                                 | -                          |
|                                |                                 | Multifamiliar  | 450                          | 15         | 1.2(a + r) para 20 < a ≤ 30<br>En su defecto, 12 pisos  | 1800                          | 40%                   | 01 plaza por cada dos viviendas  | -                                 | -                          |
|                                |                                 | Multifamiliar  | 600                          | 15         | 1.0(a + r) para 30 < a ≤ 50<br>En su defecto, 13 pisos  | 2 000                         | 40%                   | 01 plaza por cada dos viviendas  | -                                 | -                          |
|                                |                                 | Conjunto Residencial   | 1600                         | 20         | 0.8(a + r) para a > 50<br>En su defecto, 15 pisos   | 2 250                         | 40%                   | 01 plaza por cada dos viviendas  | -                                 | -                          |
| ZHR                            | Zona de Habitación Recreacional | Vivienda tipo Club de baja densidad complementada con instalaciones de Club; Vivienda temporal o vacacional, clubes, centros de esparcimiento, hoteles vacacionales, restaurantes campestres, restaurantes turísticos, usos mixtos de vivienda con la actividad recreativa-turística-campestre | 4000                         | -          | 02 pisos + azotea   | 125                           | 75%                   | 01 plaza por cada vivienda   | -                                 | 0.75                       |
| CV                             | Comercio Vecinal                | Bodega, bazar, minimarket, peluquería, farmacia, gimnasio, etc.  | 90                           | 6          | Frente a calles principales:<br>15ml o 5 pisos<br>Frente a calles secundarias:<br>12 ml o 4 pisos | -                             | -                     | 01 plaza por cada 06 personas para personal y 01 plaza cada 10 personas para público | RDB                               | -                          |



|           |                        |   |                    |                   |  |   |  |  |     |   |
|-----------|------------------------|---|--------------------|-------------------|--|---|--|--|-----|---|
| <b>CZ</b> | Comercio Zonal         | Grifo, farmacia, gimnasio, tiendas por departamento, alojamiento, restaurantes turísticos, etc. | 450 <sup>(4)</sup> | 15 <sup>(4)</sup> | Frente a calles principales: 24ml o 8 pisos<br>Frente a calles secundarias: 12 ml o 4 pisos                  | - | No aplica en primer piso y suficiente en pisos superiores para iluminación y ventilación                     | 01 plaza por cada 10 personas para personal y 01 plaza por cada 10 personas para público <sup>(3)</sup>            | RDM | - |
| <b>CM</b> | Comercio Metropolitano | Mercado de abastos, terminal pesquero, etc.   | 450                | 15                | Altura= 1.0(a + r) si está dentro de la SC, ver anexo 5  | - |  |  | RDA | - |
| <b>CE</b> | Comercio Especializado | Venta de materiales de construcción, autopartes, calzado, etc.                                  | 450                | 15                | Altura= 1.0(a + r) si está dentro de la SC, ver anexo 5  | - |  |  | -   | - |
| <b>I1</b> | Industria Elemental    | Según tipología de proyecto industrial.   | 300                | 10                | Según actividades específicas y sujeto a las normas ambientales e industriales que rijan para esta actividad | - | Según actividades específicas y sujeto a las normas ambientales e industriales que rijan para esta actividad | La suficiente para el personal y las visitas. Patio de maniobras con solución a su propia necesidad <sup>(3)</sup> | -   | - |
| <b>I2</b> | Industria Liviana      | Según tipología de proyecto industrial.   | 1 000              | 20                | Según actividades específicas y sujeto a las normas ambientales e industriales que rijan para esta actividad | - |  |  | -   | - |
| <b>I3</b> | Gran Industria         | Según tipología de proyecto industrial.   | 2,500              | 30                | Según actividades específicas y sujeto a las normas ambientales e industriales que rijan para esta actividad | - |  |  | -   | - |

(1) Frente de acceso a parques y avenidas con un ancho igual o mayor a 18 metros.

(2) Siempre que el predio quede dentro de los límites de la Superficie Cónica (SC) establecida en la Superficie Limitadora de Obstáculos (SLO) se aplicará lo indicado en la tabla siendo el máximo permitido hasta el nivel indicado en el Anexo 5 - plano de alturas máximas según análisis de las SLO.

(3) Deberá proveerse un mínimo de espacios para estacionamiento de vehículos de carga de acuerdo al análisis de las necesidades del establecimiento. En caso de no contarse con dicho análisis se empleará la siguiente tabla:

De 1 a 500 m<sup>2</sup> de área techada 1 estacionamiento

De 501 a 1 500 m<sup>2</sup> de área techada 2 estacionamientos

De 1 500 a 3 000 m<sup>2</sup> de área techada 3 estacionamientos Más de 3

000 m<sup>2</sup> de área techada 4 estacionamientos

(4) En las zonas consolidadas se considerarán las áreas de lote y los frentes existentes, salvo los casos en que las Municipalidades establezcan específicamente proyectos especiales.



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

### ANEXO 3: CUADRO RESUMEN DE COMPATIBILIDAD DE USO

| CLAVE | ZONAS / USO DEL SUELO      | Residencial Densidad Baja | Residencial Densidad Media | Residencial Densidad Alta | Comercio Vecinal | Comercio Zonal | Comercio Metropolitano | Comercio Especializado | Industria Elemental | Industria Liviana | Gran Industria | Zona de Recreación Pública | Uso especial Educación | Uso especial Salud | Otros Usos Especiales |
|-------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------|----------------|------------------------|------------------------|---------------------|-------------------|----------------|----------------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|
| RDB   | Residencial Densidad Baja  | ●                         | X                          | X                         | ●                | ○              | X                      | X                      | X                   | X                 | X              | ●                          | ○                      | ○                  | ○                     |
| RDM   | Residencial Densidad Media | X                         | ●                          | X                         | ●                | ●              | ○                      | X                      | X                   | X                 | X              | ●                          | ○                      | ○                  | ○                     |
| RDA   | Residencial Densidad Alta  | X                         | X                          | ●                         | X                | X              | ○                      | ○                      | X                   | X                 | X              | ●                          | ○                      | ○                  | ○                     |
| CV    | Comercio Vecinal           | ●                         | ●                          | X                         | ●                | X              | X                      | X                      | X                   | X                 | X              | ●                          | ○                      | ○                  | X                     |
| CZ    | Comercio Zonal             | ○                         | ●                          | X                         | ○                | ●              | ○                      | X                      | ○                   | X                 | X              | X                          | ○                      | ○                  | X                     |
| CM    | Comercio Metropolitano     | X                         | ○                          | ○                         | X                | ○              | ●                      | ○                      | ○                   | ○                 | ○              | X                          | ○                      | ○                  | ○                     |
| CE    | Comercio Especializado     | X                         | X                          | ○                         | X                | X              | ○                      | ●                      | ○                   | ○                 | ○              | X                          | X                      | X                  | X                     |
| I1    | Industria Elemental        | X                         | X                          | X                         | X                | ○              | ○                      | ○                      | ●                   | ●                 | ○              | ○                          | X                      | X                  | ○                     |
| I2    | Industria Liviana          | X                         | X                          | X                         | X                | X              | ○                      | ○                      | ●                   | ●                 | ○              | ○                          | X                      | X                  | ○                     |
| I3    | Gran Industria             | X                         | X                          | X                         | X                | X              | ○                      | ○                      | ○                   | ○                 | ●              | X                          | X                      | X                  | ○                     |
| ZRP   | Zona de Recreación Pública | ●                         | ●                          | ●                         | ●                | X              | X                      | X                      | ○                   | ○                 | X              | ●                          | ○                      | ○                  | ○                     |
| UEE   | Uso Especial Educación     | ○                         | ○                          | ○                         | ○                | ○              | ○                      | X                      | X                   | X                 | X              | ○                          | ●                      | X                  | X                     |
| UEH   | Uso Especial Salud         | ○                         | ○                          | ○                         | ○                | ○              | ○                      | X                      | X                   | X                 | X              | ○                          | X                      | ●                  | X                     |
| OUE   | Otros Usos Especiales      | ○                         | ○                          | ○                         | X                | X              | ○                      | X                      | ○                   | ○                 | ○              | ○                          | X                      | X                  | ●                     |

● Compatible sin restricciones

○ Compatible con restricciones (Ver Reglamento de Zonificación e Índice de Usos)

X Incompatible (No Conforme)



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

# ANEXO 5: PLANO DE ALTURAS MÁXIMAS SEGÚN ANÁLISIS DE SLO

