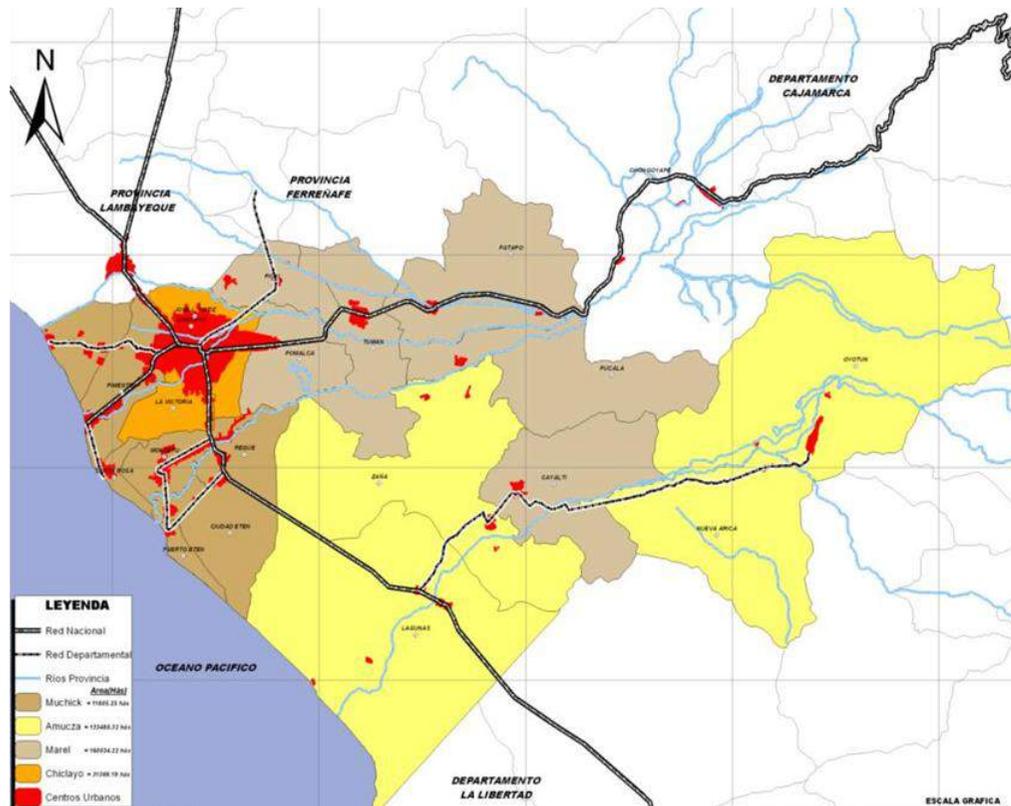




PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011 – 2016 METRÓPOLI DE CHICLAYO



REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN URBANA



- Cayalti - Chiclayo - Chomgoyape - Eten - Jose Leonardo Ortiz - La victoria - Lagunas - Monsefu - Nueva Arica - Oyotun - Patapo - Piscil - Pimentel - Pucala - puerto Eten - Reque - Santa Rosa - Zaña - Tuman -

Proyecto:
“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIA DE CHICLAYO”
 Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



**PLAN DE DESARROLLO URBANO
PDU 2011– 2016
METROPOLI CHICLAYO**



**REGLAMENTO DE
ZONIFICACION URBANA
METROPOLITANA
CHICLAYO, 2010-2015**

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHICLAYO

Econ. Roberto Torres Gonzáles
Alcalde Municipalidad Provincial de Chiclayo

Arq. Jorge Incháustegui Samamé
Gerente de Urbanismo

EQUIPO TÉCNICO

SUPERVISORA MUNICIPALIDAD : Arq. Genny Beatríz Guado Zavaleta
PAT-PDU

JEFE PROYECTO PAT-PDUA : Arq. Carlos Germán Paredes García

PLANIFICADORES : Ing. Agrícola Angel Quiroz Vega
Arq. Olenka Gálvez Villanueva
Bióloga Lesly Siesquén Gaspar

PLANIFICADORES ASISTENTES : Bach. Arq. Liss Vargas Sosa
Ing. Agr. Yolanda Regalado Uriarte

ESPECIALISTA SIG : Arq. Danny Quesquén Carrillo

EQUIPO APOYO

PRACTICANTES : Est. Arquitectura Mario Carrascal Samillán
Est. Arquitectura Marco Antonio Soto Brito
Est. Arquitectura Francisco García Calderón

ASISTENTE : Srta. Lizzeth, Vásquez Baca



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



VI. INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA.

Proyecto:
“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”
Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



REGLAMENTO DE ZONIFICACION URBANA

MARCO NORMATIVO

Base Legal.....	13
Ámbito de aplicación del presente Plan.....	13
Órganos Competentes.....	13
Vigencia del Plan.....	13
Nomas Generales.....	13

TÍTULO I. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Capítulo I.	
Normas Generales.....	15
Capítulo II.	
ZONA RESIDENCIAL.....	17
Capítulo III.	
ZONA COMERCIAL.....	21
Capítulo IV.	
ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO.....	23
Capítulo V.	
ZONA INDUSTRIAL.....	26
Capítulo VI.	
ZONA RESERVA URBANA.....	27
Capítulo VII.	
ZONA RESERVA INDUSTRIAL.....	27

Capítulo VIII.	
ZONA AGRICOLA INTANGIBLE.....	28
Capítulo IX.	
REGLAMENTACIÓN POR SECTORES URBANOS.....	29
Capítulo X.	
ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL.....	69
A. AREA DE TRATAMIENTO 1 –	
CENTRO HISTORICO.....	71
B. AREA DE TRATAMIENTO 2 –	
URB. SANTA VICTORIA. URB. DANIEL A. CARRIÓN Y	
URB. SAN LUIS.....	74

TÍTULO II. NORMAS DE HABILITACION URBANA

Capítulo I.	
Normas Generales.....	80
Capítulo II.	
Habilitación para uso de vivienda.....	80
Capítulo III.	
Habilitación recreacional.....	83

AÑO 2012



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



MARCO NORMATIVO

Proyecto:
“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”
Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



BASE LEGAL

Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.

El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado mediante D.S. N° 012-2004-VIVIENDA.

Reglamento Nacional de Edificaciones vigente y otras disposiciones de las diferentes instituciones que tienen relación con las actividades que se desarrollan dentro del área urbana.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

El territorio sobre el que tendrá aplicación este Reglamento abarca el área Metropolitana comprendida por el núcleo de Chiclayo, J.L. Ortiz, La Victoria y sus ejes conurbados con Pimentel, Reque, Pomalca, Monsefú y Lambayeque, determinado en el Plano de Zonificación General de Usos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental. Todas las municipalidades distritales comprendidas dentro del ámbito metropolitano, tienen la obligación de cumplir el presente reglamento en sus acciones de control y promoción del desarrollo urbano, promoviendo un ambiente armonioso e integración de su territorio.

ORGANOS COMPETENTES

Corresponde a la Municipalidad Provincial de Chiclayo en materia de establecer la política general de los Usos del Suelo, y su correspondiente reglamentación, compartiendo responsabilidades con las Municipalidades Distritales de Lambayeque, Pomalca, Reque, Monsefú, Eten, Puerto Eten y Pimentel, de hacer cumplir el presente plan.

VIGENCIA DEL PLAN

El presente reglamento del Plan de Desarrollo Urbano de la Metrópoli de Chiclayo ha de cumplir de acuerdo a Ley una vigencia de 05 años contados a partir de su aprobación mediante Ordenanza Municipal.

NORMAS GENERALES

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

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

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



TITULO I. Normas de Edificación

Proyecto:
“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”
Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 1º.- El Reglamento de Zonificación Urbana constituye el instrumento legal para la aplicación de las propuestas técnicas normativas regulando el régimen jurídico, administrativo y urbanístico orientado al ordenamiento urbano de la Metrópoli de Chiclayo 2011-2016.

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

Artículo 2º.- El presente reglamento podrá ser complementado mediante ordenanzas u otro tipo de disposiciones municipales, siendo aprobado por el Concejo Municipal de Chiclayo.

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

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

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

Definiciones - Parámetros de Edificación y Habilitación Urbana

Coeficiente de Edificación

Es el factor por el cual se multiplica el área de un terreno urbano y cuyo resultado es el área máxima a construir, sin considerar los estacionamientos ni sus áreas tributarias (RNE, pág.8).

Altura de Edificación

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

Azotea

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

Área Libre

Es la superficie de terreno que no debe estar construida ni techada El área entre el lindero y el límite de edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos y edificatorios. (RNE, pág.10).

Lote Mínimo

Es la superficie (m²) mínima que debe tener un terreno urbano según el uso asignado. (RNE, pág.9).

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



Frente Mínimo de Lote

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

Retiro

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

Estacionamiento

Es la superficie pavimentada para el estacionamiento de vehículos con o sin techo; el número de espacios está en relación con el uso de la edificación. (RNE, pág.10).

Alineamiento de Fachada

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

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

Utilización de las Densidades

Para el Caso de Edificación

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

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

Capacidad Portante

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

INDICE DE USOS DE COMPATIBILIDAD

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

Uso Compatible

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

Uso Incompatible

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

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

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

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



DISPOSICIONES

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

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

Artículo 6º.- ZONAS

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

- USO RESIDENCIAL
- USO COMERCIAL
- USO DE EQUIPAMIENTO URBANO
- USO DE OTROS USOS
- USO INDUSTRIAL
- USO DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL
- USO DE RESERVA URBANA
- USO AGRÍCOLA

CAPITULO II. ZONA RESIDENCIAL

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

Artículo 8º.- CLASIFICACIÓN

Residencial Densidad Baja (RDB) con el código R-2

Es la zona que contiene el uso identificado con la Vivienda Unifamiliar dentro de un lote, cualquiera sea las modalidades de soluciones en copropiedad con una densidad neta máxima de 500 Hab/Ha.

Residencial de Media Densidad (RDM) con el código R3 y R4.

Es la zona que contiene el uso identificado con la Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar y Conjunto Residencial dentro de un lote, cualquiera sea las modalidades de soluciones en copropiedad. Con una densidad neta máxima de 1300 Hab/Ha.

Residencial de Alta Densidad (RDA) con los códigos R5, R6 y R8.

Contiene el uso identificado con la vivienda Multifamiliar y Conjunto Residencial dentro de un lote, cualquiera sea las modalidades de soluciones en copropiedad. Con una densidad neta máxima de 2250 Hab/Ha.

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



Artículo 9º.- NORMAS ZONA RESIDENCIAL

Áreas Mínima del Lote : Según Cuadro Resumen

Frentes Mínimo del Lote : Según Cuadro Resumen

Retiros y Voladizos

El retiro frente a calles en urbanizaciones, independizaciones y subdivisiones es de 2.00 m.l.

Se puede edificar voladizos sobre el retiro frontal hasta 0.50 ml, a partir de 3.00 m de altura y dentro de sus límites de propiedad.

Voladizos mayores, exigen el aumento del retiro de la edificación en una longitud equivalente. (RNE. pág. 114).

Los retiros en esquina serán de 2.00 m.l. en ambos lados. A excepción de aquellos lotes de vivienda en habilitaciones urbanas aprobadas con reglamento de habilitación y construcción urbana especial, solo será en un frente.

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

Altura Máxima: Según Cuadro Resumen- Plano de Alturas.

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

En lotes con áreas mínimas ubicados frente a vías de acceso único con sección menor a 6.00 ml., se permitirá una altura máxima de 3 pisos ó 9.00 m.l.

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

Área Libre: Según Cuadro Resumen

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.

En lotes ubicados en esquina, con dos frentes ó por su dimensionamiento (menor que lo normativo), el área libre mínima será de 25% del lote siempre que permita resolver la iluminación y ventilación desde la vía pública.

Estacionamiento Vehicular

01 estacionamiento por cada unidad de vivienda unifamiliar.

Para uso multifamiliar o conjunto residencial será de 01 estacionamiento por cada dos unidades de vivienda.

Usos Permitidos

En Zonas Residenciales de Densidad Media (R3, R4), como uso complementario a la vivienda, se permitirán en el primer piso de edificaciones unifamiliares, oficinas administrativas y actividades comerciales a pequeña escala, que ocupen hasta un máximo del 35% del área del lote y compatibles, señaladas en el Cuadro de Compatibilidad de Usos.

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

Subdivisión de Lotes

La subdivisión de lotes para el uso de vivienda tipo R3 y R4 señalados en el Cuadro N° 1: Resumen de Zonificación Residencial, está permitido en lotes únicos cuyas resultantes alcancen un área mínima de 60 m² y 80 m², frente mínimo de 5.00m.l. y con uso exclusivo para vivienda unifamiliar.

Los lotes producto de la subdivisión guardarán la zonificación existente pero la altura de edificación quedará restringida a sólo tres (03) pisos ó 9.00 ml y área libre menor a 25%.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



Artículo 10º.- OTRAS ESPECIFICACIONES

En el caso de áreas urbanas consolidadas se considerará como lote normativo a los existentes siempre que sean independientes con accesos directos y de propiedad exclusiva.

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

En los retiros se puede hacer construcciones para ampliación conforme lo establece el Reglamento Nacional de Edificaciones. Título III.1. Norma A.010. Art. 11.

Para las siguientes habilitaciones urbanas consolidadas como: FEDERICO VILLARREAL, LAS BRISAS, REMIGIO SILVA, SAN LORENZO, LEONARDO ORTIZ, LOTIZACIONES, PUEBLOS JÓVENES Y UPIS reconocidos y saneados en todas sus etapas, queda establecido que no se exigirá el RETIRO FRONTAL, alineándose a los límites de su propiedad, los volados no excederán este límite.

Para los lotes de vivienda ubicados en la Av. Salaverry, deberá mantener el perfil urbano y alineamiento respetando el retiro frontal de 5.00 m.l.

Para el caso de lotes de vivienda ubicados en la av. Luis Gonzáles no será exigible el retiro, alineándose a los límites de las edificaciones existentes que predominen en el perfil urbano, los volados no excederán este límite.

Sobre el área total de la urbanización, no será aplicable mayor altura que las existentes.

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

En las zonas de alta densidad R5 y R6 se permitirá el desarrollo de proyectos de viviendas unifamiliares con construcción simultánea.

Y otras contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Las edificaciones que tuvieran observaciones o resoluciones de demolición por incumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios, no se resuelven a la entrada en vigencia del presente Reglamento.

SEGUNDA.- La presente normatividad no está sujeta a reconsideraciones administrativas de los parámetros urbanísticos y edificatorios del presente Reglamento.

TERCERA.- Las edificaciones que hubieren solicitado parámetros urbanísticos y se hayan iniciado antes de la vigencia del presente Reglamento, se concluirán conforme a las normas bajo cuya vigencia se iniciaron.

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



CUADRO N° 02: RESUMEN DE ZONIFICACION RESIDENCIAL.

ZONIFICACION		USO	DENSIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE
RESIDENCIAL	R-2 RDB	UNIFAMILIAR	500 HAB/HA	300.00 m2	10.00 m.l	3 PISOS	2.10	30%
	R-3 RDM	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	90 m2	6.00 m.l	3 PISOS	2.10	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	120.00 m2	6.00 m.l	4 PISOS	2.80	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	1300HAB/HA	320.00 m2	15.00 m.l	5 PISOS	3.50	30%
	R-4 RDM	MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	4 PISOS	2.80	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	5 PISOS	3.50	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	1000.00 m2	15.00 m.l	6 PISOS	3.00	30%
	R-5 RDA	MULTIFAMILIAR	2250 HAB/HA	600.00 m2	15.00 m.l.	8 PISOS	4.00	40%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	1500.00 m2	15.00 m.l	10 PISOS	5.00	40%
	R-6 RDA	MULTIFAMILIAR	2250HAB/HA	800.00 m2	15.00 m.l.	10 PISOS	5.00	40%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	2000.00 m2	15.00 m.l	13 PISOS	6.50	40%
	R-8 RDA	MULTIFAMILIAR	2250HAB/HA	2000.00 m2	20.00 m.l.	14 PISOS	7.00	40%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	(+)2000.00m2	15.00 m.l	15 PISOS	7.50	40%

(*) Con frente a vías mayores de 18 m.l. de sección y/o frente a parques.

Para los tipos de zonificaciones R5, R6, R8 serán de aplicación siempre que se ubiquen en avenidas comerciales y sujetos a factibilidad de agua y desagüe.

(+) Mayor al área indicada.

Coefficiente de edificación para vivienda está en función al factor 0.7 de ocupación del área de terreno.

Coefficiente de edificación para conjunto residencial está en función al factor 0.5 de ocupación del área de terreno.

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



CAPITULO III. ZONA COMERCIAL

Artículo 11º.- DEFINICION

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

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

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

Artículo 11º.- CLASIFICACIÓN:

CORREDORES COMERCIALES CC

Son corredores constituidos por los frentes de las avenidas principales con uso preponderante del comercio, servicios y residencial con densidad alta. Se sujetarán a lo establecido en este capítulo.

Comercio Metropolitano C-9

Es el conjunto comercial que ofrece bienes y servicios, incluye los financieros, interactuando con las edificaciones de nivel administrativo, religioso, cultural, de salud; equipamientos mayores como los centros comerciales ubicados en las avenidas Bolognesi, Víctor Raúl Haya de la Torre, Mariscal Nieto y calle J. Basadre Grohmann y mercados Modelos, Moshoqueque y Los Patos.

Con un nivel de servicio hasta 716,732 hab.(*) y responden a las necesidades de la población metropolitana. Incluye el comercio establecido entre los distritos de J. Leonardo Ortiz y La Victoria.

Comercio Especializado CE

Son ejes constituidos por la concentración de actividad comercial ó de servicios ó industrial (que no pueda considerarse molesta relacionada a automotriz, productos herbicidas, construcción y otros); se ubica preferentemente en Avenidas Principales, tendiendo a crecer en forma lineal y su radio de influencia es de 800 a 1200 m.

Comercio Distrital C-5

Son los diferentes comercios independientes desarrollados en las Avenidas Principales, Arteriales, Colectoras o en el cruce de ellas ubicados en cada uno de los distritos del área metropolitana y además atraviesan zonas residenciales identificadas en el Plano de Zonificación Urbana. Con un nivel de servicio hasta de 300,000 habitantes y radio de influencia de 1200 a 1800 m.

Comercio Vecinal y Servicios C-3

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

Atiende a una población hasta de 30,000 habitantes, incluye los barrios y vecindades. Se ubica preferentemente en zonas residenciales. Radio de influencia de 200 a 400m.

Área Mínimo de lote: Cuadro N° 3. Resumen de Zonificación Comercial.

Altura de Edificación: Cuadro N° 3. Resumen de Zonificación Comercial – Plano de Alturas.

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



CUADRO N° 03: RESUMEN DE ZONIFICACION COMERCIAL.

ZONIFICACION		NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MAX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	RESIDENCIAL COMPATIBLE
COMERCIAL	C-9	COMERCIO METROPOLITANO	400 m2	20.00 ml	Vías + 40 m.l. 15 PISOS ó 45.00 m.	7.0	R8 RDA
			300 m2	12.00 ml	Vías + 40 m.l. 12 PISOS ó 36.00 m.		
	CE	COMERCIO ESPECIALIZADO	200 m2	10.00 ml	Vías + 30 m.l. 10 PISOS ó 30.00 m.	6.0	R5, R6, R8 RDA
			180 m2	8.00 ml	Vías + 25 m.l. 7 PISOS ó 21.00 m.	4.9	
			160 m2	6.00 ml	Vías + 20 m.l. 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	
	C-5	COMERCIO DISTRITAL	200 m2	10.00 ml	Vías de 18 m.l. 08 PISOS ó 24.00 m.	5.6	R5, R6 RDA
	C-3	COMERCIO VECINAL Y SERVICIOS	160 m2	6.00 ml	Secc. Variable de 12 a 17 ml. Calles principales 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	R4 RDM

- Se permite el uso Residencial sin la obligatoriedad del Uso Comercial siempre y cuando se respete los parámetros urbanos y edificatorios correspondientes al Uso Residencial Compatible.
- En el caso que exista diferencia entre el **coeficiente de edificación** del uso comercial y la residencial, se optará por el mayor.
- Se permitirá la subdivisión de tal manera que los lotes resultantes cumplan con los requisitos de lote y frente mínimo según los tipos de zonificación comercial establecida en este cuadro.
- Para los casos que los lotes no cumplan con el área mínima, no será aplicada la altura máxima de esa zonificación, adecuándose al área más próxima establecida en este cuadro.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



Retiros

Para los lotes de uso comercial ubicados en la Av. Salaverry, mantener el perfil urbano y alineamiento respetando el retiro frontal de 5.00 m.l.

Para el caso de lotes de uso comercial ubicados en la av. Luis Gonzáles cda. 15 (desde Av. Pedro Ruiz hasta Leguía) no será exigible el retiro, alineándose a los límites de las edificaciones existentes que predominen en el perfil urbano, los volados no excederán este límite.

Para las avenidas Elvira García y García, Grau, Quiñones y Sesquicentenario, respetarán el retiro de 3.00 m.l.

Para lotes cualquiera sea su uso ubicados en zonas y corredores comerciales consolidados no será exigible el retiro respetando los alineamientos de fachadas existentes o retiros dispuestos por la Municipalidad para fines de ensanche de vías o renovación urbana.

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

Usos Permitidos

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

En las zonas urbanas calificadas como industrial o comercial y según el Cuadro de Compatibilidad de Usos, está permitida la Autorización para Construcción e Instalación de Estaciones de

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.

Servicio y Puestos de Venta de Combustibles (Grifos) con áreas Igual ó Mayores a 1000 m2., se exigirá una distancia mínima de a 50 ml. de cualquier construcción o proyecto aprobado por el municipio para centros educativos, centros de salud, iglesias, teatros y otros locales de afluencia de público. Las medidas serán en forma radial y se tomarán referidas al surtidor.

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

Para el caso de grifos que por su antigüedad vienen funcionando en los límites de la Zona de Reglamentación Especial-Área de Tratamiento 1, antes de la norma dada, se permitirá un tiempo de 5 años para reubicarse.

Artículo 12º.- ESTACIONAMIENTO

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

No estará permitido redimir el costo de los estacionamientos, debiendo adecuarse a lo exigido por el R.N.E., a excepción del centro histórico de la ciudad de Chiclayo previa justificación técnica.

CUADRO N° 04: RESUMEN DE ESTACIONAMIENTOS SEGÚN EL USO.

USO	ESTACIONAMIENTO
CENTROS COMERCIALES, SUPERMERCADOS	1 Cada 15 personas
HOSPEDAJE	Según la clasificación del hospedaje, aplicando el R.N.E.
LOCALES INSTITUCIONALES	1 Cada 100 m2 de Area de Venta
MERCADOS	1 Cada 25 Puestos
CINES, TEATROS Y LOCALES	1 Cada 50 espectadores
LOCALES CULTURALES Y CLUBES	1 Cada 75m2 de área techada
LOCALES DE CULTO	1 Cada 30m2 de área de culto



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



CAPITULO IV. ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 13º.- DEFINICION

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

Artículo 14º.- TIPO DE EQUIPAMIENTOS

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

- 14.1 Educación (E)
- 14.2 Salud (H)
- 14.3 Recreación y Deportes (RYD)
- 14.4 Usos Especiales (UE)

14.1 EDUCATIVO (E)

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

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

En Zona de Reglamentación Especial – Área de Tratamiento 1, no se permitirá nuevos centros educativos.

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.

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

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

Normas Genéricas:

Las áreas existentes con uso educativo no podrán subdividirse, salvo si finalizara sus actividades educativas. En el caso de nuevas áreas para uso educativo, éstas podrán acumularse.

Asimismo deberá ceñirse al Reglamento Nacional de Edificaciones y disposiciones particulares del Ministerio de Educación.

CUADRO N° 05: RESUMEN DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.

ZONIFICACION		LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCION
EDUCATIVO	CEBR (Educ. Inicial)	320 m2	10 m.l.	2 PISOS	No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos.
	CEBA y CEBEsp.	600 m2	20 m.l.	5 PISOS	
	CES	3 Hás	10 m.l.	10 PISOS	Sobre área de expansión urbana.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



14.2 SALUD (S)

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

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

Las edificaciones para uso de Salud, además de ceñirse a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y las disposiciones del Ministerio de Salud, deberán respetar las normas del presente reglamento en lo referente a lote mínimo, frente y altura máxima de edificación.

Normas Genéricas:

Las áreas existentes con uso de salud no podrán subdividirse, con excepción de cambiar de uso.

CUADRO N° 06: RESUMEN DE EQUIPAMIENTO DE SALUD

ZONIFICACION		LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCION
SALUD	Hospital	3 Hás	10 m.l.	Según proyecto	No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos
	Centros de Salud	600 m2	20 m.l.	Según proyecto	
	Puesto de Salud	320 m2	10 m.l.	Según proyecto	

14.3 RECREACION Y DEPORTES (RYD)

Son las áreas destinadas exclusivamente a la recreación activa, pasiva y servicios complementarios en todos sus niveles para uso público irrestricto.

Se considera dentro de este uso a los parques, jardines, plazas y zonas ribereñas de los ríos, clasificados en:

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

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

Normas Genéricas:

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

Los parques metropolitanos son los señalados en el Plano de Zonificación Urbana.

14.4 USOS ESPECIALES (UE)

Esta zona comprende las áreas destinadas a la prestación de servicios públicos complementarios a la comunidad, a fin de atender su seguridad y facilitar el desarrollo de la ciudad.

La localización de nuevas edificaciones destinadas a cualquiera de estos usos deberá ubicarse de acuerdo al Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo.

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



Especial – Área de Tratamiento 1 y Zona Delimitada por Seguridad

Normas Genéricas:

Las edificaciones en esta zona, además de cumplir con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones deberán ceñirse a las normas correspondientes a cada sector.

Gobierno	Servicios de Seguridad y Vigilancia	Protección social	Servicios de culto	Servicios culturales	Transporte y Comunicaciones
Municipalidades	Compañía de Bomberos	Asilos	Templos	Museos	Empresas de telefonía fija y móvil
Centros cívicos	Comisaría	Orfanatos	Cementerios	Galerías de arte	Estaciones de radio ó televisión
Locales institucionales	Estaciones para Serenazgo	Juzgados		Centros culturales	Terminal terrestre
	Zona Militar			Bibliotecas	Terminal portuario
				Salones comunales	Aeropuerto

CUADRO N° 07: RESUMEN DE USOS ESPECIALES.

Artículo 15°.-INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TELECOMUNICACIONES, TERMINALES TERRESTRES Y AEROPUERTO

Comprende la ubicación para la construcción y/o instalación de antenas de telefonía fija, móvil y estaciones base radioeléctricas (EBR) de los servicios públicos de telecomunicaciones.

No se permitirá la instalación de antenas y estaciones base radioeléctricas ubicadas en zonas residenciales, cerca de hospitales, centros educativos, plazas, parques, alamedas, jardines, en la Zona Monumental, en la Zona de Reglamentación

Se permitirá la instalación de antenas de telefonía fija, móvil y otros similares en corredores, zonas comerciales, zonas industriales y zonas con topografía alta, con un área de ocupación de 200 m², frente principal sobre avenidas igual o mayor a 18.00 ml., sobre edificaciones que no tengan uso residencial y cuyos elementos cumplan con la altura máxima permitida para esas zonas.

No se podrá instalar ningún elemento de antenas de telefonía fija, móvil y estaciones base radioeléctricas (EBR) de los servicios públicos de telecomunicaciones, en áreas de las veredas, calzadas o pista, intercambios viales, pasos a desnivel y puentes peatonales.

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



Las estaciones base radioeléctricas actuales deberán respetar las disposiciones con respecto a límites máximos de radiaciones, potencias y distancias, comprendidas en las normas vigentes, control y monitoreo ambiental de límites máximos permisibles.

Para las líneas de transmisión eléctrica en las fajas de servidumbre, quedan prohibidas las construcciones para vivienda o de otras clases, o plantaciones. Asimismo se ha de respetar la distancia destinada a la faja de servidumbre de 25 ml. para las líneas de 220kV y 20 ml. para líneas de 138kV., medidas desde el eje de la torre (12.5ml y 10.0ml. en ambos lados)

Para los Terminales Terrestres de pasajeros y carga que vienen funcionando en los límites de la Zona de Reglamentación Especial- Área de Tratamiento 1, serán reubicados conforme al Cuadro de Compatibilidad de Usos y a la construcción del Terminal de Transporte Terrestre de Pasajeros.

AEROPUERTO INTENACIONAL CAP FAP JOSÉ QUIÑONES GONZÁLES

En el entorno inmediato al Aeropuerto CAP FAP José Quiñones Gonzáles sobre el cono de Aproximación y en un radio de acción de 4000 m.l. no se permitirá la instalación de Antenas de Telefonía, Estaciones Base Radioeléctricas y otras similares por normas determinadas por el mismo aeropuerto.

ZONA DELIMITADA POR SEGURIDAD AÉREA

El Aeropuerto CAP FAP José Abelardo Quiñones Gonzáles ubicado en la zona Este de la ciudad, identificado en la zonificación actual como de Usos Especiales.

Desde antes del Plan Director de Chiclayo del año 1992, proponía su reubicación por considerarlo inseguro ante la población y edificaciones instaladas a su alrededor y de los mismos servicios aéreos prestados por este terminal.

El nuevo escenario económico que viene siendo operada por el gobierno central ha dispuesto una inversión y concesión de los aeropuertos nacionales, como es el aeropuerto de Chiclayo concesionado a 25 años a un operador privado.

Esto significa adecuarnos a normas de seguridad que deberá seguir la ciudad para proteger las zonas aledañas a este aeródromo.

Para ello se está identificando las **ZONAS DELIMITADAS POR SEGURIDAD AÉREA**, el objetivo es determinar las áreas libres de obstáculos, comprendiendo el espacio físico y aéreo, determinando los siguientes límites:

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



CAPITULO V. ZONA INDUSTRIAL

Artículo 16º.- DEFINICION

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

Gran Industria (I3)

Caracterizada por ser una industria molesta y con cierto grado de peligrosidad. Se ubica sobre la carretera Reque-Puerto Eten margen izquierdo Sur Oeste, al borde de la vía que conduce a la Planta de Abastecimiento de Combustibles de Puerto Eten y la misma planta.

Industria Liviana (I2)

Caracterizada por no ser molesta ni peligrosa. Esta zona está ubicada sobre el eje consolidado Chiclayo-Lambayeque y el polígono de la carretera Panamericana Norte y la futura Autopista del Sol lado Oeste.

Industria Elemental y Complementaria (I1)

Este tipo de industria no es molesta ni peligrosa y se ubica sobre vías principales con uso de comercio especializado.

Retiros

Para aquellos lotes ubicados sobre las Carreteras como: Panamericana Norte, Autopista del Sol y Reque-Pto. Eten, el retiro frontal deberá ser de 5.00 ml. Al interior de las zonas industriales el retiro será de 3.00 ml.

Estacionamientos

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.

Serán los requeridos por la propia actividad y deberán ser solucionados al interior del lote, sujetándose además a lo dispuesto por el R.N.E.

Usos Permitidos

La localización de talleres y almacenes para fabricación de productos pirotécnicos estará permitida en una zona I3. Fábricas de alimentos, Embotelladoras, Fábricas de ladrillos, materiales de construcción y agregados, y otros que tengan procesos de producción y fabricación.

Los usos de almacenes, molinos de arroz, procesadoras de alimentos, grifos y grandes almacenes, talleres para carrocerías de autos y camiones, estarán permitidos bajo la zonificación de I2. Los usos de carpintería metálica a escala pequeña, fabricación de muebles de melamine ó madera y similares, distribuidoras de productos de alimentos y similares se ubicarán en I1.

Asimismo deberá cumplir con la Norma A.060 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

CUADRO N° 08: RESUMEN DE ZONA INDUSTRIAL.

ZONIFICACION		LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA EDIFICACION	USO PERMITIDO
INDUSTRIAL	I-3	2500 m2	30 m.l.	Según proyecto	I2 (hasta 20%) I1 (hasta 10%)
	I-2	1000 m2	20 m.l.	Según proyecto	I1 (hasta 20%)
	I-1	300 m2	10 m.l.	Según proyecto	CE



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



CAPITULO VI. ZONA DE RESERVA URBANA

Artículo 17º.- DEFINICION

Son las zonas destinadas al crecimiento urbano futuro de la ciudad a partir del año 2010, determinado por el Plan Desarrollo Urbano. Para lo cual se ha identificado cuatro polígonos delimitados:

Al Nor Oeste, conformado por la carretera a San José, futura prolongación de la vía de Evitamiento denominada Autopista El Sol y el Dren N° 3000.

Al Sur Oeste, conformado por el Dren 3100, futura prolongación de la vía de Evitamiento denominada Autopista El Sol y Dren N° 4000.

Al Sur, conformado por la Carretera Panamericana Sur, Carretera Reque-Puerto Eten y límite de la zona industrial Eten.

Al Este conformado por la acequia Samán, la proyección de la Av. Pedro Ruiz y la acequia Chilape.

Artículo 18º.- Normas Genéricas

Sobre estas zonas se podrán desarrollar actividades urbanas de acuerdo con la reglamentación existente en el borde urbano consolidado por la Municipalidad.

Las áreas de expansión urbana para fines residenciales que se incorporen al plan urbano se calificarán preferentemente con

Zonificación Residencial de Densidad Media, ya sea R3 o R4, adecuando su normatividad a la establecida en el presente capítulo de zonificación residencial.

Se considerará para los drenes, acequias y líneas de alta tensión un área de servidumbre de 16 ml. tomados desde su eje para ambos lados de estos elementos urbanos.

Para las áreas ubicadas a lo largo de las principales carreteras identificadas con tendencia de crecimiento urbano, se propone una extensión de 500ml perpendiculares en ambos lados de la carretera, destinadas a las diferentes actividades urbanas.

CAPITULO VII. ZONA DE RESERVA INDUSTRIAL

Artículo 19º.- DEFINICION

Son las zonas destinadas al futuro establecimiento de locales industriales a partir del año 2010.

Ubicados en dos polígonos al Norte y Sur del área metropolitana:

Al Nor Oeste, conformados por la carretera Panamericana Norte, la futura prolongación de la vía de Evitamiento denominada Autopista El Sol y avenida NN.

Al Sur Oeste, conformado por la carretera Reque-Puerto Eten, margen izquierdo y carretera de acceso a Planta de Abastecimiento de Combustibles de Puerto Eten.

Artículo 20º.- Normas Genéricas

Las nuevas habilitaciones para este uso, así como las futuras edificaciones destinadas a este fin deberán ceñirse a la Norma

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



A.060 del R.N.E. y otros establecidos por el sector. No podrán ser sujetas a cambio de uso.

Cuando no exista zona industrial consolidada los futuros proyectos de habilitación industrial deberán presentar un proyecto de Planeamiento Integral para establecer la accesibilidad vial dentro del lote a habilitar.

Cuando exista drenes, acequias ó líneas de alta tensión deberá respetarse los pasos de servidumbre en ambos lados como protección y seguridad de estos elementos urbanos.

CAPITULO VIII. ÁREA AGRICOLA INTANGIBLE

Artículo 21º.- DEFINICION

Son los terrenos destinados exclusivamente para actividades agropecuarias y amparadas en la Ley N° 28611-Ley General del Ambiente y sus normas complementarias.

Artículo 22º.- Normas Genéricas

Se prohíbe el cambio de uso e incorporación al Área de crecimiento Urbano.

No sujeta a parámetros urbanísticos.

No se permitirán ningún tipo de edificaciones, a excepción de infraestructura de uso agrícola.

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.

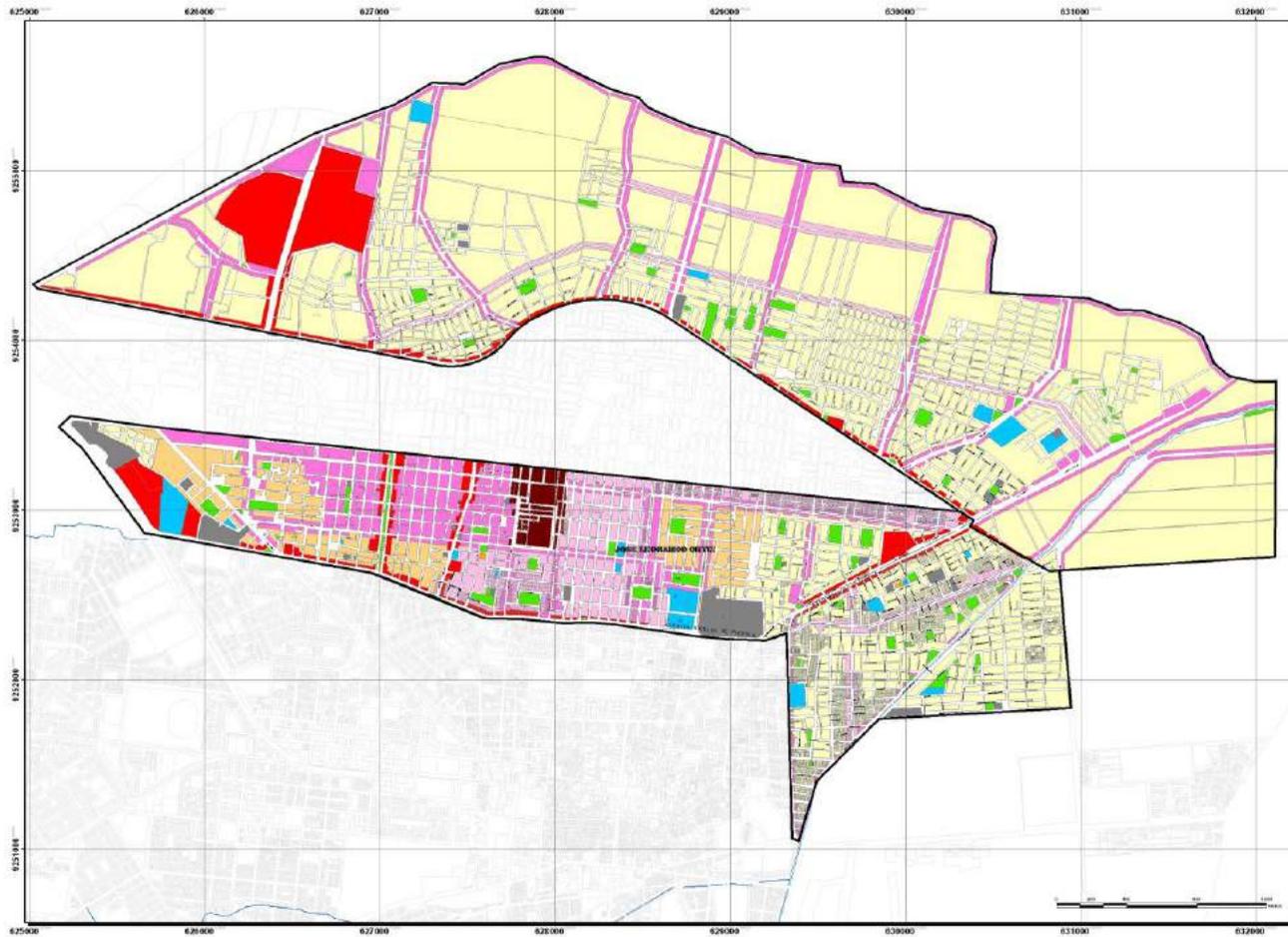


PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



CAPÍTULO IX. REGLAMENTACION POR SECTORES URBANOS

IX.1. ZONIFICACIÓN DEL SECTOR I y V



SECTOR I Y V

LEYENDA		
Zonas Residenciales	Residencial de Densidad Media	R2
	Densidad Media	R3
	Densidad Alta	R4
	Densidad Alta	R5
	Densidad Alta	R6
	Densidad Alta	R8
Zonas Comerciales	Z. C. Vecinal	C3
	Z. C. Distrital	C5
	Z. C. Interdistrital	CE, C9
Zona de Equipamiento	Educación Básica	E1
	E. Sup. Tecnológica	E2
	Centros Medicos	H1
	Centro de Salud	H2
	Policlinico privado	
	Recreación Publica	R
	Berma	B
Otros Usos	OU	
Límite de Habitación Urbana		
Límite de area de Tratamiento Normativo		

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”
Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.1. ZONIFICACIÓN DEL SECTOR URBANO I y V

ZONIFICACION		USO	DENSIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE
RESIDENCIAL	R-3 RDM	UNIFAMILIAR/MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	90 m2	6.00 m.l	3 PISOS	2.10	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	120.00 m2	6.00 m.l	4 PISOS	2.80	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	1300HAB/HA	320.00 m2	15.00 m.l	5 PISOS	3.50	30%
	R-4 RDM	MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	4 PISOS	2.80	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	5 PISOS	3.50	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	1000.00 m2	15.00 m.l	6 PISOS	3.00	30%

ZONIFICACION		NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MAX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	RESIDENCIAL COMPATIBLE
COMERCIAL	C-9	COMERCIO METROPOLITANO	400 m2	20.00 ml	Vías + 40 m.l. 15 PISOS ó 45.00 m.	7.0	R8 RDA
			300 m2	12.00 ml	Vías + 40 m.l. 12 PISOS ó 36.00 m.		
	CE	COMERCIO ESPECIALIZADO	200 m2	10.00 ml	Vías + 30 m.l. 10 PISOS ó 30.00 m.	6.0	R5, R6, R8 RDA
			150 m2	8.00 ml	Vías + 25 m.l. 7 PISOS ó 21.00 m.	4.9	
			100 m2	6.00 ml	Vías + 20 m.l. 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	
	C-5	COMERCIO DISTRITAL	200 m2	10.00 ml	Vías de 18 m.l 08 PISOS ó 24.00 m.	5.6	R5, R6 RDA
	C-3	COMERCIO VECINAL Y SERVICIOS	160 m2	6.00 ml	Secc. Variable de 12 a 17 ml. Calles principales 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	R4 RDM



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.1. ZONIFICACIÓN DEL SECTOR URBANO I y V

ZONIFICACION		LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCIÓN
EDUCATIVO	CEBR (Educ. Inicial)	320 m2	10 m.l.	2 PISOS	No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos.
	CEBA y CEBEsp.	600 m2	20 m.l.	5 PISOS	
	CES	3 ha	10 m.l.	10 PISOS	Sobre área de expansión urbana.

CEBR: Centros de Educación Básica Regular.
CEBA: Centros de Educación Básica Alternativa, CEBEsp.: Centros de Educación Básica Especial.
CES: Centros de Educación Superior

ZONIFICACION		LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCIÓN
SALUD	Hospital	3 ha	10 m.l.	Según proyecto	No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos
	Centros de Salud	600 m2	20 m.l.	Según proyecto	
	Puesto de Salud	320 m2	10 m.l.	Según proyecto	



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.2. ZONIFICACIÓN DEL SECTOR URBANO II y VI



SECTOR II Y VI

LEYENDA		
Zonas Residenciales	Residencial de Densidad Media	R2
	Densidad Media	R3
	Densidad Alta	R4
	Densidad Alta	R5
	Densidad Alta	R6
Zonas Comerciales	Z. C. Vecinal	C3
	Z. C. Distrital	C5
	Z. C. Interdistrital	CE
		C9
Zona de Equipamiento	Educación Básica	E1
	E. Sup. Tecnológica	E2
	Centros Medicos	H1
	Centro de Salud Policlínico privado	H2
	Recreación Pública	R
	Berma	B
	Otros Usos	OU
Limite de Habilitación Urbana		
Limite de area de Tratamiento Normativo		

Proyecto:
“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”
 Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.2. ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO II y VI

ZONIFICACION		USO	DENSIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE
RESIDENCIAL	R-3 RDM	UNIFAMILIAR/MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	90.00 m2	6.00 m.l	3 PISOS	2.10	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	120.00 m2	6.00 m.l	4 PISOS	2.80	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	1300HAB/HA	320.00 m2	15.00 m.l	5 PISOS	3.50	30%
	R-4 RDM	MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	4 PISOS	2.80	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	5 PISOS	3.50	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	1000.00 m2	15.00 m.l	6 PISOS	3.00	30%

ZONIFICACION		NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MAX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	RESIDENCIAL COMPATIBLE
COMERCIAL	C-9	COMERCIO METROPOLITANO	400 m2	20.00 ml	Vías + 40 m.l. 15 PISOS ó 45.00 m.	7.0	R8 RDA
			300 m2	12.00 ml	Vías + 40 m.l. 12 PISOS ó 36.00 m.		
	CE	COMERCIO ESPECIALIZADO	200 m2	10.00 ml	Vías + 30 m.l. 10 PISOS ó 30.00 m.	6.0	R5, R6, R8 RDA
			150 m2	8.00 ml	Vías + 25 m.l. 7 PISOS ó 21.00 m.	4.9	
			100 m2	6.00 ml	Vías + 20 m.l. 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	
	C-5	COMERCIO DISTRITAL	200 m2	10.00 ml	Vías de 18 m.l 08 PISOS ó 24.00 m.	5.6	R5, R6 RDA
	C-3	COMERCIO VECINAL Y SERVICIOS	160 m2	6.00 ml	Secc. Variable de 12 a 17 ml. Calles principales 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	R4 RDM



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX. 2. ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO II y VI

ZONIFICACION		LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCION
EDUCATIVO	CEBR (Educ. Inicial)	320 m2	10 m.l.	2 PISOS	No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos.
	CEBA y CEBEsp.	600 m2	20 m.l.	5 PISOS	
	CES	3 ha.	10 m.l.	10 PISOS	Sobre área de expansión urbana.

CEBR: Centros de Educación Básica Regular.
CEBA: Centros de Educación Básica Alternativa, CEBEsp.: Centros de Educación Básica Especial.
CES: Centros de Educación Superior

ZONIFICACION		LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCION
SALUD	Hospital	3 ha.	10 m.l.	Según proyecto	No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos
	Centros de Salud	600 m2	20 m.l.	Según proyecto	
	Puesto de Salud	320 m2	10 m.l.	Según proyecto	

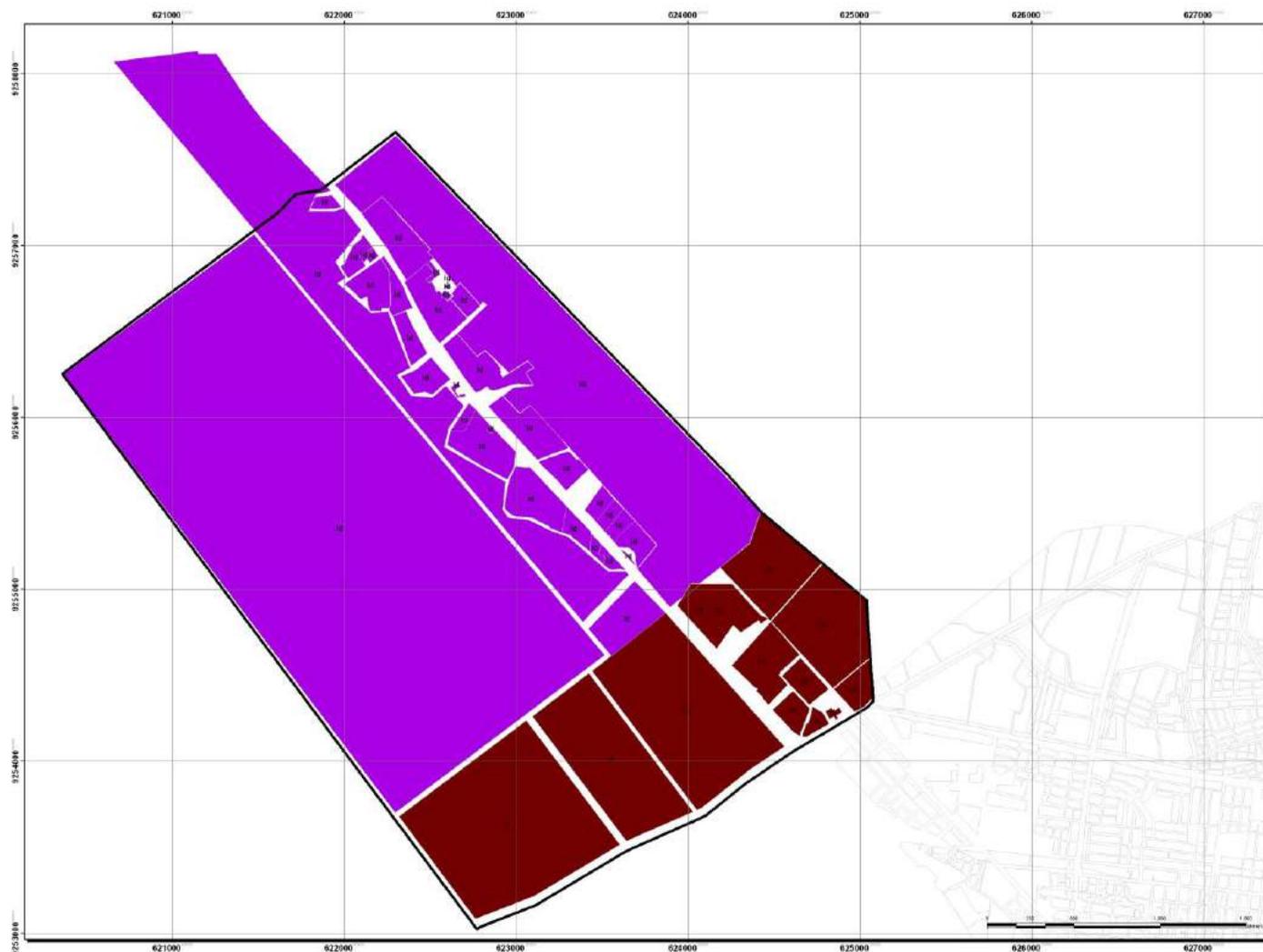
Proyecto:
“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”
Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.3. ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO III



SECTOR III

LEYENDA		
Zonas Residenciales	Residencial de Densidad Media	R2
	Densidad Media	R3
	Densidad Alta	R4
	Densidad Alta	R5
	Densidad Alta	R6
	Densidad Alta	R8
Zonas Comerciales	Z. C. Vecinal	C3
	Z. C. Distrital	C5
	Z. C. Interdistrital	CE C9
Zona de Equipamiento	Educación Básica	E1
	E. Sup. Tecnológica	E2
	Centros Medicos	H1
	Centro de Salud	H2
	Policlinico privado	
	Recreación Publica	R
	Berma	B
Otros Usos	OU	
Limite de Habilitación Urbana Limite de area de Tratamiento Normativo		

Proyecto:
“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”
 Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX. 3. ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO III

ZONIFICACION		NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MAX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	RESIDENCIAL COMPATIBLE
COMERCIAL	C-9	COMERCIO METROPOLITANO	400 m2	20.00 ml	Vías + 40 m.l. 15 PISOS ó 45.00 m.	7.0	R8 RDA
			300 m2	12.00 ml	Vías + 40 m.l. 12 PISOS ó 36.00 m.		

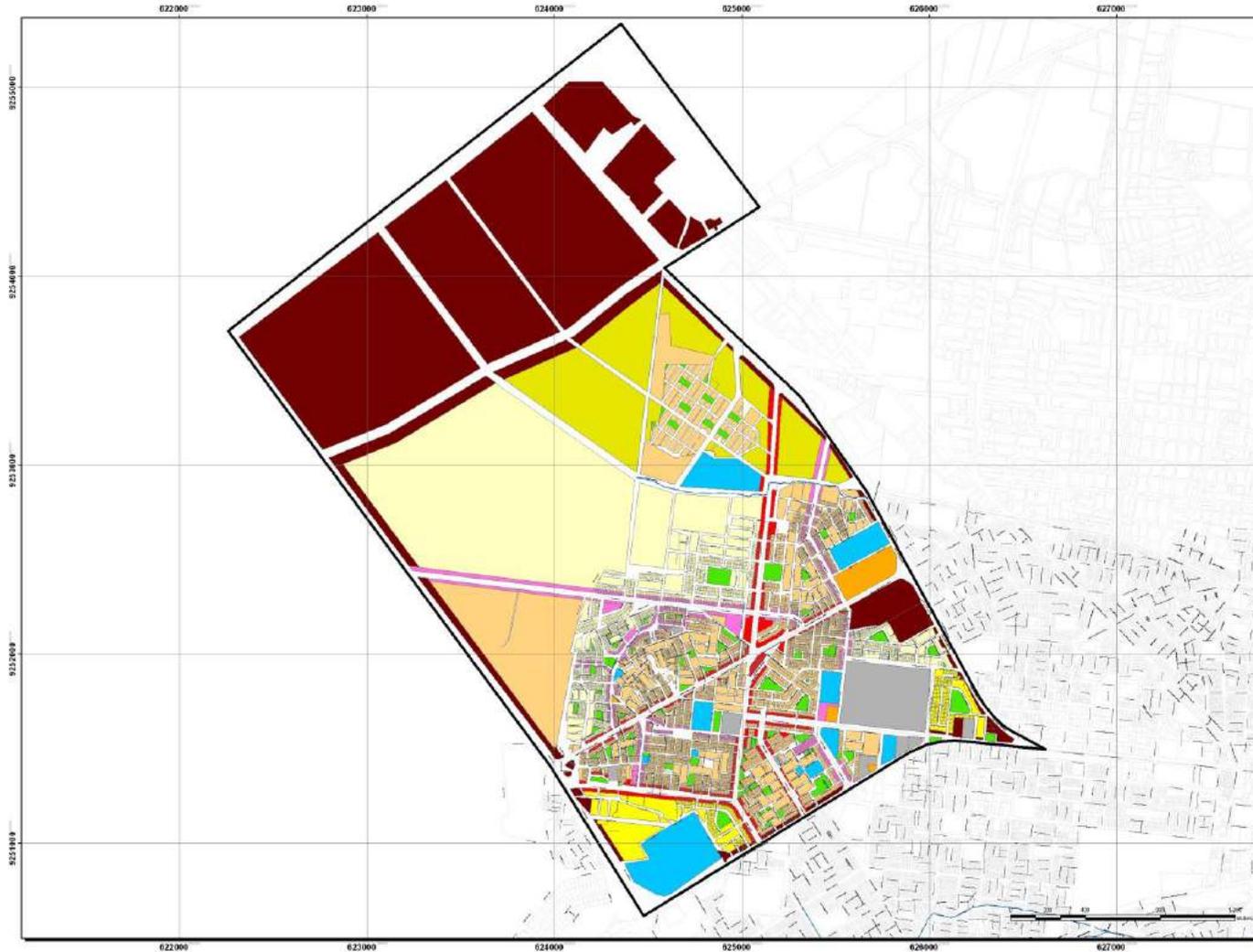
ZONIFICACION		LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA EDIFICACION	USO PERMITIDO
INDUSTRIAL	I-3	2500 m2	30 m.l.	Según proyecto	I2 (hasta 20%) I1 (hasta 10%)
	I-2	1000 m2	20 m.l.	Según proyecto	I1 (hasta 20%)
	I-1	300 m2	10 m.l.	Según proyecto	CE



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.4. ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO IV



SECTOR IV

LEYENDA		
Zonas Residenciales	Residencial de Densidad Media	R2
	Densidad Media	R3
	Densidad Alta	R4
	Densidad Alta	R5
	Densidad Alta	R6
	Densidad Alta	R8
Zonas Comerciales	Z. C. Vecinal	C3
	Z. C. Distrital	C5
	Z. C. Interdistrital	CE
Zona de Equipamiento	Educación Básica	E1
	E. Sup. Tecnológica	E2
	Centros Medicos	H1
	Centro de Salud	H2
	Policlinico privado	
	Recreación Pública	R
	Berma	B
Otros Usos	OU	
Limite de Habilitación Urbana		
Limite de area de Tratamiento Normativo		



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.4. ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO IV

ZONIFICACION		USO	DENSIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE
RESIDENCIAL	R-3 RDM	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	90.00 m2	6.00 m.l	3 PISOS	2.10	30%
		MULTIFAMILIAR (*) CONJUNTO RESIDENCIAL	1300HAB/HA	120.00 m2	6.00 m.l	4 PISOS	2.80	30%
		1300HAB/HA	320.00 m2	15.00 m.l	5 PISOS	3.50	30%	
	R-4 RDM	MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	4 PISOS	2.80	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	5 PISOS	3.50	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	1000.00 m2	15.00 m.l	6 PISOS	3.00	30%
	R-5 RDA	MULTIFAMILIAR	2250 HAB/HA	600.00 m2	15.00 m.l.	8 PISOS	4.00	40%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	1500.00 m2	15.00 m.l	10 PISOS	5.00	40%
	R-6 RDA	MULTIFAMILIAR	2250HAB/HA	800.00 m2	15.00 m.l.	10 PISOS	5.00	40%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	2000.00 m2	15.00 m.l	13 PISOS	6.50	40%
	R-8 RDA	MULTIFAMILIAR	2250HAB/HA	2000.00 m2	20.00 m.l.	14 PISOS	7.00	40%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	+2000.00m2	15.00 m.l	15 PISOS	7.50	40%



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.4. ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO IV

ZONIFICACION		NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MAX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	RESIDENCIAL COMPATIBLE
COMERCIAL	C-9	COMERCIO METROPOLITANO	400 m2	20.00 ml	Vías + 40 m.l. 15 PISOS ó 45.00 m.	7.0	R8 RDA
			300 m2	12.00 ml	Vías + 40 m.l. 12 PISOS ó 36.00 m.		
	CE	COMERCIO ESPECIALIZADO	200 m2	10.00 ml	Vías + 30 m.l. 10 PISOS ó 30.00 m.	6.0	R5, R6, R8 RDA
			150 m2	8.00 ml	Vías + 25 m.l. 7 PISOS ó 21.00 m.	4.9	
			100 m2	6.00 ml	Vías + 20 m.l. 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	
	C-5	COMERCIO DISTRITAL	200 m2	10.00 ml	Vías de 18 m.l. 08 PISOS ó 24.00 m.	5.6	R5, R6 RDA



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.4. ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO IV

ZONIFICACION		LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCION
EDUCATIVO	CEBR (Educ. Inicial)	320 m2	10 m.l.	2 PISOS	No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos.
	CEBA y CEBEsp.	600 m2	20 m.l.	5 PISOS	
	CES	3 ha.	10 m.l.	10 PISOS	Sobre área de expansión urbana.

CEBR: Centros de Educación Básica Regular.
CEBA: Centros de Educación Básica Alternativa, CEBEsp.: Centros de Educación Básica Especial.
CES: Centros de Educación Superior

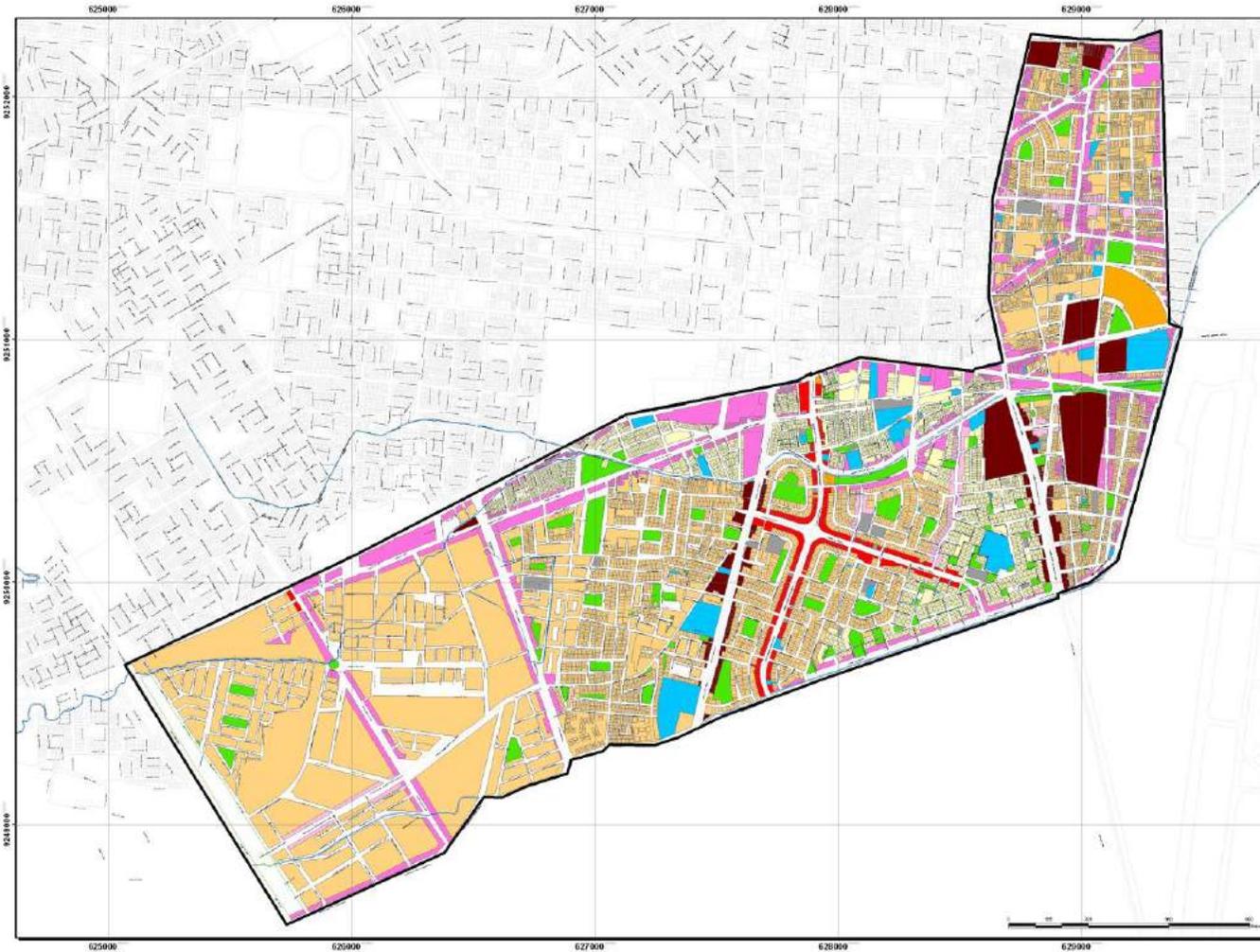
ZONIFICACION		LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCION
SALUD	Hospital	3 ha.	10 m.l.	Según proyecto	No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos
	Centros de Salud	600 m2	20 m.l.	Según proyecto	
	Puesto de Salud	320 m2	10 m.l.	Según proyecto	



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.5 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO VIII



SECTOR VIII

LEYENDA		
Zonas Residenciales	Residencial de Densidad Media	R2
	Densidad Media	R3
	Densidad Alta	R4
	Densidad Alta	R5
	Densidad Alta	R8
Zonas Comerciales	Z. C. Vecinal	C3
	Z. C. Distrital	C5
	Z. C. Interdistrital	CE, C9
Zona de Equipamiento	Educación Básica	E1
	E. Sup. Tecnológica	E2
	Centros Medicos	H1
	Centro de Salud	H2
	Policlinico privado	
	Recreación Pública	R
Berma	B	
Otros Usos	OU	
Límite de Habitación Urbana		
Límite de area de Tratamiento Normativo		

Proyecto:
“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”
 Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.5 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO VIII

ZONIFICACION	USO	DENSIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE	
RESIDENCIAL	R-3 RDM	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	90 m2	6.00 m.l	3 PISOS	2.10	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	120.00 m2	6.00 m.l	4 PISOS	2.80	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	1300HAB/HA	320.00 m2	15.00 m.l	5 PISOS	3.50	30%
	R-4 RDM	MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	4 PISOS	2.80	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	5 PISOS	3.50	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	1000.00 m2	15.00 m.l	6 PISOS	3.00	30%

(*) Con frente a vías mayores de 18 m.l. de sección y/o frente a parques.

ZONIFICACION	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCIÓN
EDUCATIVO	CEBR (Educ. Inicial)	320 m2	10 m.l.	2 PISOS
	CEBA y CEBEsp.	600 m2	20 m.l.	5 PISOS
	CES	3 ha.	10 m.l.	10 PISOS

Para el caso de las urbanizaciones Santa Victoria y Daniel Alcides Carrión, están sujetas a tratamiento especial señalado en el presente reglamento.

CEBR: Centros de Educación Básica Regular.
CEBA: Centros de Educación Básica Alternativa, CEBEsp.: Centros de Educación Básica Especial.
CES: Centros de Educación Superior



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.5 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO VIII

ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MAX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	RESIDENCIAL COMPATIBLE	
COMERCIAL	C-9	COMERCIO METROPOLITANO	400 m2	20.00 ml	Vías + 40 m.l. 15 PISOS ó 45.00 m.	7.0	R8 RDA
			300 m2	12.00 ml	Vías + 40 m.l. 12 PISOS ó 36.00 m.		
	CE	COMERCIO ESPECIALIZADO	200 m2	10.00 ml	Vías + 30 m.l. 10 PISOS ó 30.00 m.	6.0	R5, R6, R8 RDA
			150 m2	8.00 ml	Vías + 25 m.l. 7 PISOS ó 21.00 m.	4.9	
			100 m2	6.00 ml	Vías + 20 m.l. 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	
	C-5	COMERCIO DISTRITAL	200 m2	10.00 ml	Vías de 18 m.l. 08 PISOS ó 24.00 m.	5.6	R5, R6 RDA
	C-3	COMERCIO VECINAL Y SERVICIOS	160 m2	6.00 ml	Secc. Variable de 12 a 17 ml. Calles principales 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	R4 RDM

ZONIFICACION	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCION
SALUD	Hospital	3 ha.	10 m.l.	Según proyecto
	Centros de Salud	600 m2	20 m.l.	Según proyecto
	Puesto de Salud	320 m2	10 m.l.	Según proyecto

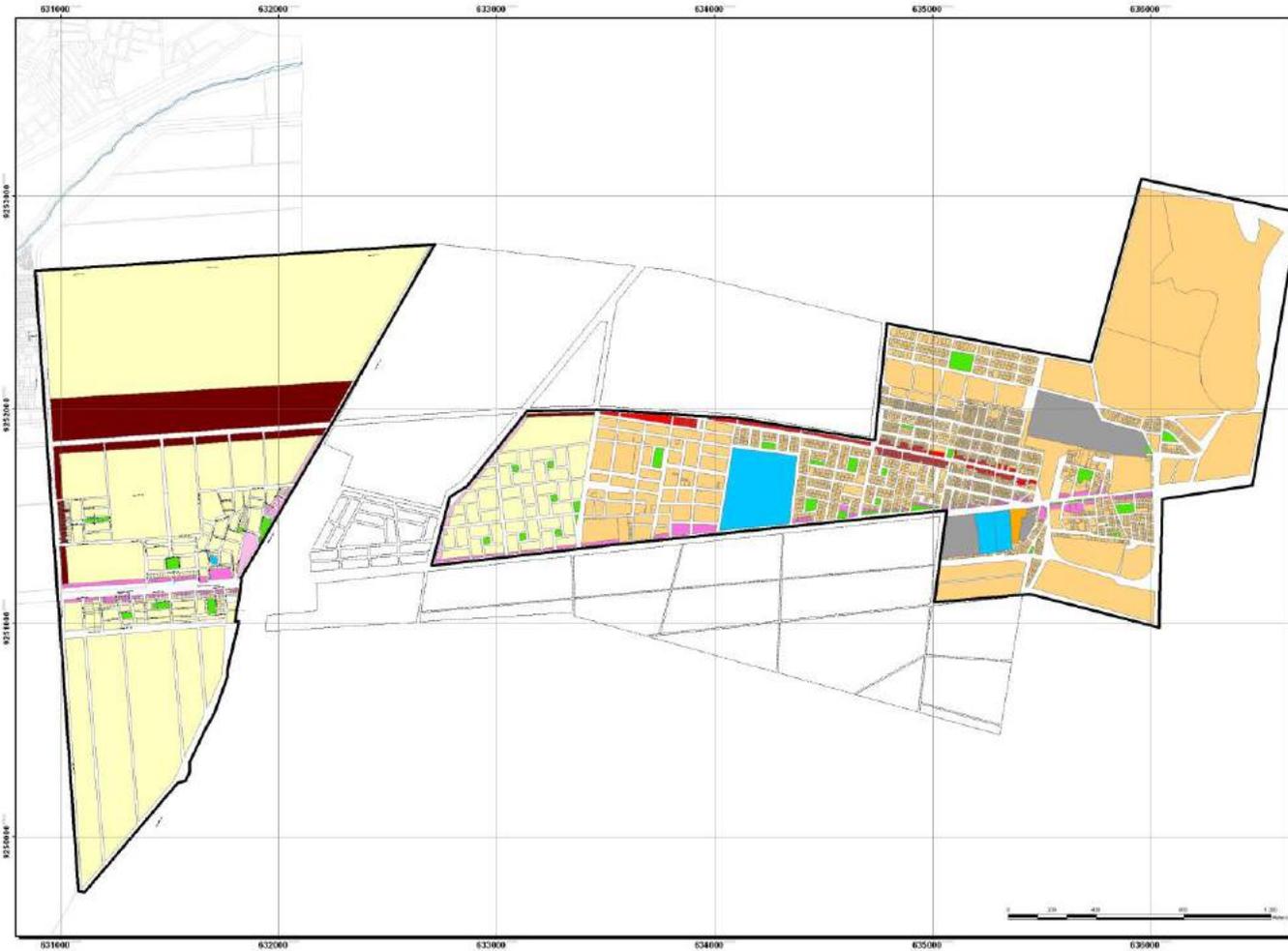
No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.6 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO X y XII



SECTOR X Y XII

LEYENDA		
Zonas Residenciales	Residencial de Densidad Media	R2
	Densidad Media	R3
	Densidad Alta	R4
	Densidad Alta	R5
	Densidad Alta	R6
	Densidad Alta	R8
Zonas Comerciales	Z. C. Vecinal	C3
	Z. C. Distrital	C5
	Z. C. Interdistrital	CE
Zona de Equipamiento	Educación Básica	E1
	E. Sup. Tecnológica	E2
	Centros Medicos	H1
	Centro de Salud Policlínico privado	H2
	Recreación Pública	R
	Berma	B
	Otros Usos	OU
Límite de Habilitación Urbana		
Límite de area de Tratamiento Normativo		

Proyecto:
“MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIA DE CHICLAYO”
 Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.6 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO X y XII

ZONIFICACION		USO	DENSIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE
RESIDENCIAL	R-3 RDM	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	90.00 m2	6.00 m.l	3 PISOS	2.10	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	120.00 m2	6.00 m.l	4 PISOS	2.80	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	1300HAB/HA	320.00 m2	15.00 m.l	5 PISOS	3.50	30%
	R-4 RDM	MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	4 PISOS	2.80	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	5 PISOS	3.50	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	1000.00 m2	15.00 m.l	6 PISOS	3.00	30%

(*) Con frente a vías mayores de 18 m.l. de sección y/o frente a parques.

ZONIFICACION		LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCIÓN
EDUCATIVO	CEBR (Educ. Inicial)	320 m2	10 m.l.	2 PISOS	No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos.
	CEBA y CEBEsp.	600 m2	20 m.l.	5 PISOS	
	CES	3 ha	10 m.l.	10 PISOS	Sobre área de expansión urbana.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.7 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO X y XII

ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MAX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	RESIDENCIAL COMPATIBLE	
COMERCIAL	C-9	COMERCIO METROPOLITANO	400 m2	20.00 ml	Vías + 40 m.l. 15 PISOS ó 45.00 m.	7.0	R8 RDA
			300 m2	12.00 ml	Vías + 40 m.l. 12 PISOS ó 36.00 m.		
	CE	COMERCIO ESPECIALIZADO	200 m2	10.00 ml	Vías + 30 m.l. 10 PISOS ó 30.00 m.	6.0	R5, R6, R8 RDA
			150 m2	8.00 ml	Vías + 25 m.l. 7 PISOS ó 21.00 m.	4.9	
			100 m2	6.00 ml	Vías + 20 m.l. 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	
	C-5	COMERCIO DISTRITAL	200 m2	10.00 ml	Vías de 18 m.l. 08 PISOS ó 24.00 m.	5.6	R5, R6 RDA
C-3	COMERCIO VECINAL Y SERVICIOS	160 m2	6.00 ml	Secc. Variable de 12 a 17 ml. Calles principales 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	R4 RDM	

ZONIFICACION	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCIÓN
SALUD	Hospital	3 ha.	10 m.l.	Según proyecto
	Centros de Salud	600 m2	20 m.l.	Según proyecto
	Puesto de Salud	320 m2	10 m.l.	Según proyecto

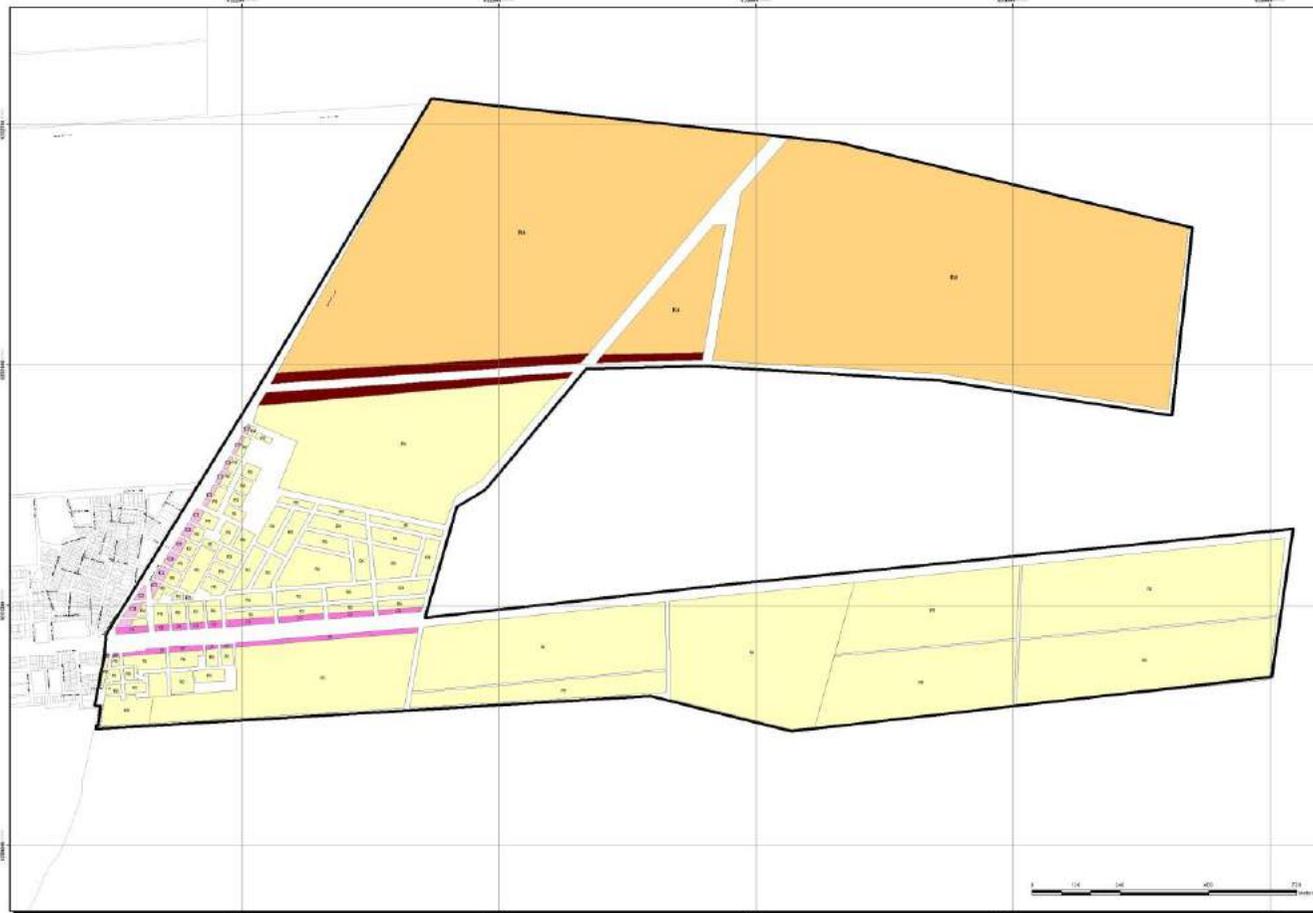
No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.8 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XI



SECTOR XI

LEYENDA		
Zonas Residenciales	Residencial de Densidad Media	R2
	Densidad Media	R3
	Densidad Alta	R4
	Densidad Alta	R5
	Densidad Alta	R6
	Densidad Alta	R8
Zonas Comerciales	Z. C. Vecinal	C3
	Z. C. Distrital	C5
	Z. C. Interdistrital	CE
Zona de Equipamiento	Educación Básica	E1
	E. Sup. Tecnológica	E2
	Centros Medicos	H1
	Centro de Salud Policlínico privado	H2
	Recreación Pública	R
	Berma	B
	Otros Usos	OU
Límite de Habilitación Urbana		
Límite de área de Tratamiento Normativo		



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.8 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XI

ZONIFICACION		USO	DENSIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE
RESIDENCIAL	R-3 RDM	UNIFAMILIAR/MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	90.00 m ²	6.00 m.l	3 PISOS	2.10	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	120.00 m ²	6.00 m.l	4 PISOS	2.80	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	1300HAB/HA	320.00 m ²	15.00 m.l	5 PISOS	3.50	30%
	R-4 RDM	MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	160.00 m ²	6.00 m.l.	4 PISOS	2.80	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	160.00 m ²	6.00 m.l.	5 PISOS	3.50	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	1000.00 m ²	15.00 m.l	6 PISOS	3.00	30%

(*) Con frente a vías mayores de 18 m.l. de sección y/o frente a parques.

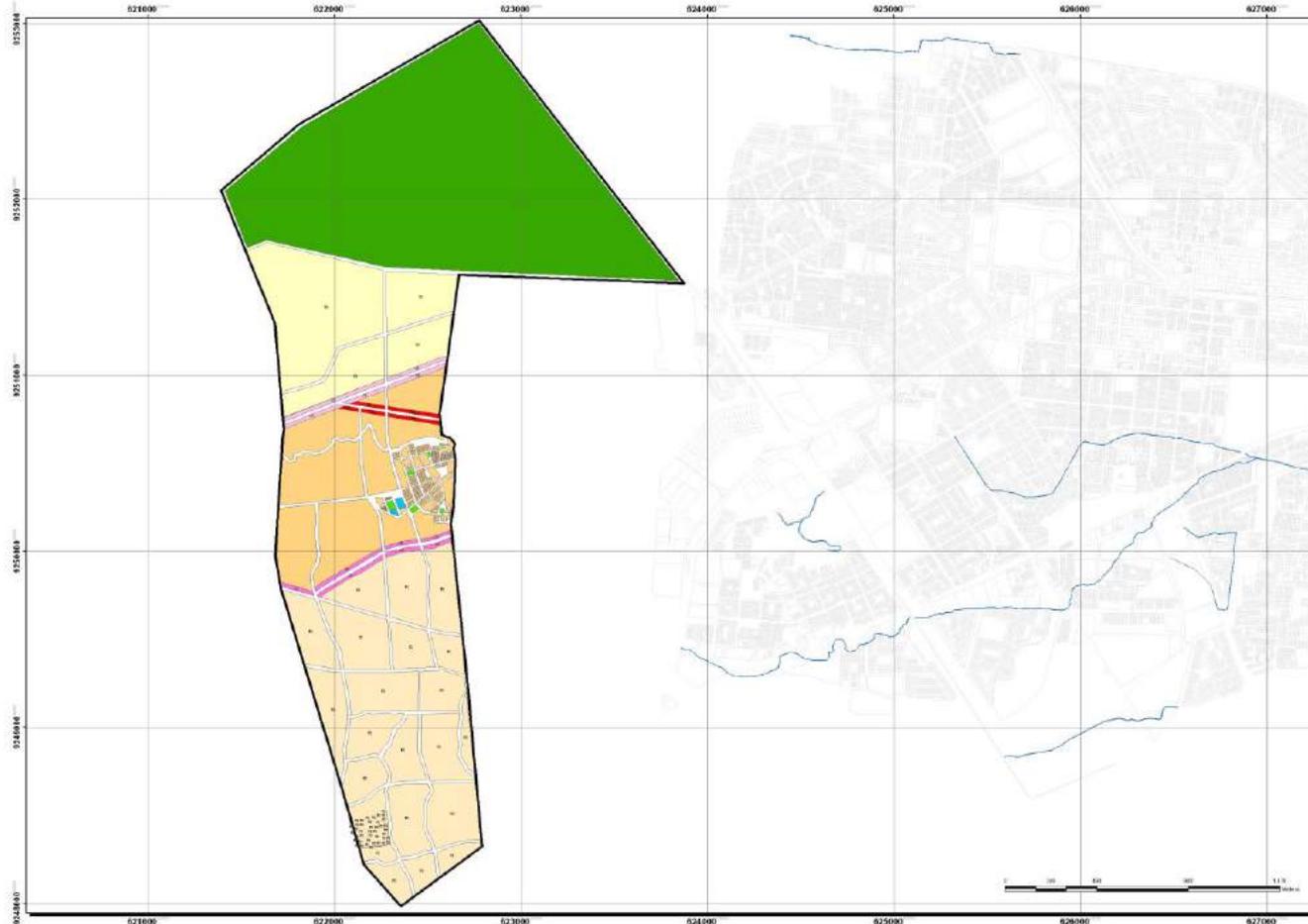
ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MAX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	RESIDENCIAL COMPATIBLE	
COMERCIAL	C-9	COMERCIO METROPOLITANO	400 m ²	20.00 ml	Vías + 40 m.l. 15 PISOS ó 45.00 m.	7.0	R8 RDA
			300 m ²	12.00 ml	Vías + 40 m.l. 12 PISOS ó 36.00 m.		
	C-5	COMERCIO DISTRITAL	200 m ²	10.00 ml	Vías de 18 m.l. 08 PISOS ó 24.00 m.	5.6	R5, R6 RDA
	C-3	COMERCIO VECINAL Y SERVICIOS	160 m ²	6.00 ml	Secc. Variable de 12 a 17 ml. Calles principales 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	R4 RDM



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.9 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XIII



SECTOR XIII

LEYENDA		
Zonas Residenciales	Residencial de Densidad Media	R2
	Densidad Media	R3
	Densidad Alta	R4
	Densidad Alta	R5
	Densidad Alta	R6
Zonas Comerciales	Z. C. Vecinal	C3
	Z. C. Distrital	C5
	Z. C. Interdistrital	CE
		C9
Zona de Equipamiento	Educación Básica	E1
	E. Sup. Tecnológica	E2
	Centros Medicos	H1
	Centro de Salud Policlínico privado	H2
	Recreación Pública	R
	Berma	B
Otros Usos	OU	
Límite de Habitación Urbana		
Límite de área de Tratamiento Normativo		



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.9 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XIII

ZONIFICACION	USO	DENSIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE	
RESIDENCIAL	R-2 RDB	UNIFAMILIAR	500 HAB/HA	300.00 m2	10.00 m.l	3 PISOS	2.10	30%
	R-3 RDM	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	90 m2	6.00 m.l	3 PISOS	2.10	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	120.00 m2	6.00 m.l	4 PISOS	2.80	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	1300HAB/HA	320.00 m2	15.00 m.l	5 PISOS	3.50	30%
	R-4 RDM	MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	4 PISOS	2.80	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	5 PISOS	3.50	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	1000.00 m2	15.00 m.l	6 PISOS	3.00	30%

(*) Con frente a vías mayores de 18 m.l. de sección y/o frente a parques.

ZONIFICACION	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCION
EDUCATIVO	CEBR (Educ. Inicial)	320 m2	10 m.l.	2 PISOS
	CEBA y CEBEsp.	600 m2	20 m.l.	5 PISOS
	CES	3ha	10 m.l.	10 PISOS

No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos. Sobre área de expansión urbana.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.9 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XIII

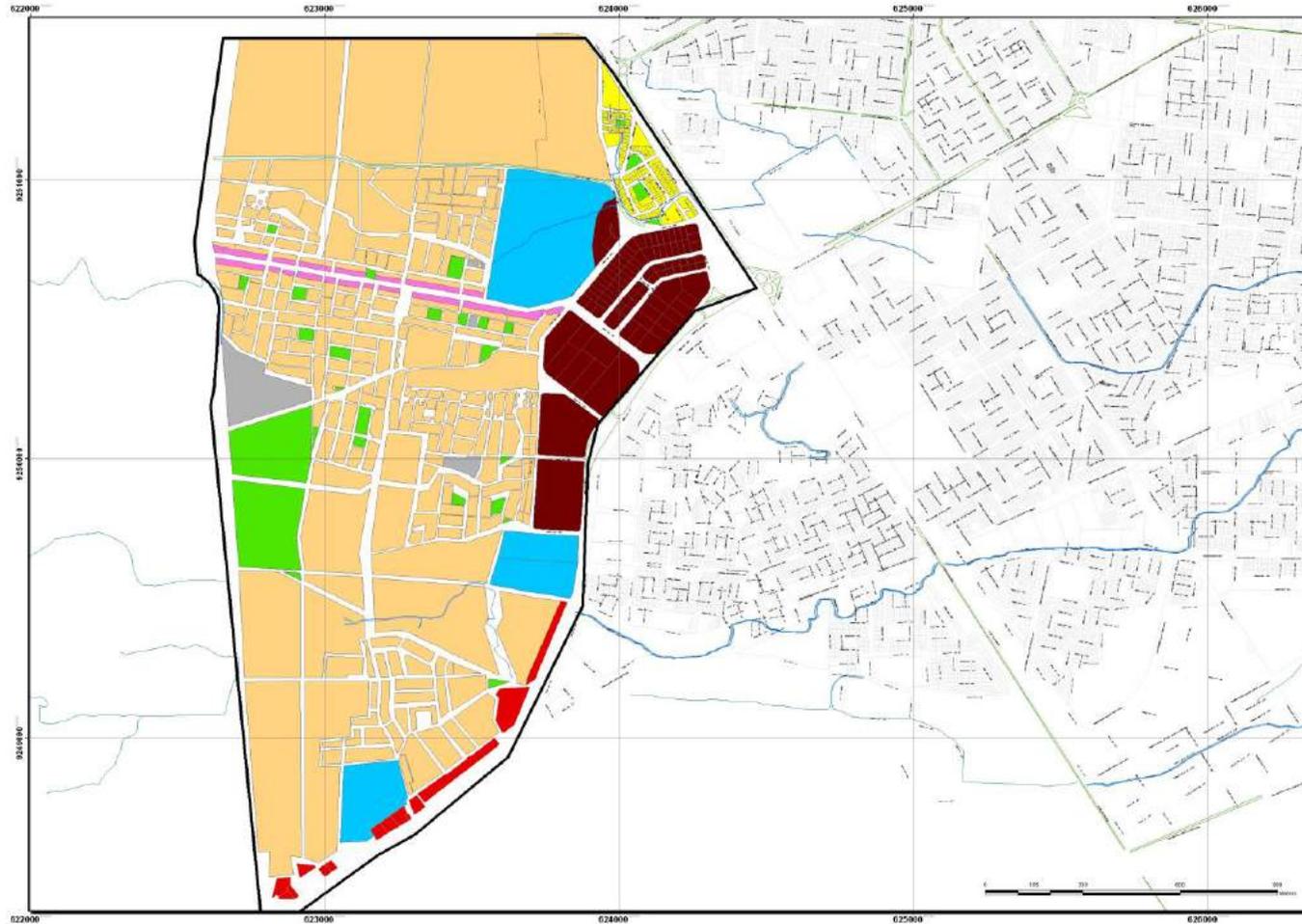
ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MAX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	RESIDENCIAL COMPATIBLE	
COMERCIAL	C-9	COMERCIO METROPOLITANO	400 m2	20.00 ml	Vías + 40 m.l. 15 PISOS ó 45.00 m.	7.0	R8 RDA
			300 m2	12.00 ml	Vías + 40 m.l. 12 PISOS ó 36.00 m.		
	CE	COMERCIO ESPECIALIZADO	200 m2	10.00 ml	Vías + 30 m.l. 10 PISOS ó 30.00 m.	6.0	R5, R6, R8 RDA
			150 m2	8.00 ml	Vías + 25 m.l. 7 PISOS ó 21.00 m.	4.9	
			100 m2	6.00 ml	Vías + 20 m.l. 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	
	C-5	COMERCIO DISTRITAL	200 m2	10.00 ml	Vías de 18 m.l. 08 PISOS ó 24.00 m.	5.6	R5, R6 RDA
	C-3	COMERCIO VECINAL Y SERVICIOS	160 m2	6.00 ml	Secc. Variable de 12 a 17 ml. Calles principales 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	R4 RDM



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.10 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XIV



SECTOR XIV

LEYENDA		
Zonas Residenciales	Residencial de Densidad Media	R2
	Densidad Media	R3
	Densidad Media	R4
	Densidad Alta	R5
	Densidad Alta	R6
	Densidad Alta	R8
Zonas Comerciales	Z. C. Vecinal	C3
	Z. C. Distrital	C5
	Z. C. Interdistrital	CE C9
Zona de Equipamiento	Educación Básica	E1
	E. Sup. Tecnológica	E2
	Centros Medicos	H1
	Centro de Salud Policlínico privado	H2
	Recreación Pública	R
	Berma	B
Otros Usos	OU	
Límite de Habitación Urbana		
Límite de área de Tratamiento Normativo		



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.10 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XIV

ZONIFICACION	USO	DENSIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE	
RESIDENCIAL	R-2 RDB	UNIFAMILIAR	500 HAB/HA	300.00 m2	10.00 m.l	3 PISOS	2.10	30%
	R-4 RDM	MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	4 PISOS	2.80	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	5 PISOS	3.50	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	1000.00 m2	15.00 m.l	6 PISOS	3.00	30%
	R-5 RDA	MULTIFAMILIAR	2250 HAB/HA	600.00 m2	15.00 m.l.	8 PISOS	4.00	40%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	1500.00 m2	15.00 m.l	10 PISOS	5.00	40%

(*) Con frente a vías mayores de 18 m.l. de sección y/o frente a parques.

ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MAX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	RESIDENCIAL COMPATIBLE	
COMERCIAL	C-9	COMERCIO METROPOLITANO	400 m2	20.00 ml	Vías + 40 m.l. 15 PISOS ó 45.00 m.	7.0	R8 RDA
			300 m2	12.00 ml	Vías + 40 m.l. 12 PISOS ó 36.00 m.		
	C-5	COMERCIO DISTRITAL	200 m2	10.00 ml	Vías de 18 m.l. 08 PISOS ó 24.00 m.	5.6	R5, R6 RDA
	C-3	COMERCIO VECINAL Y SERVICIOS	160 m2	6.00 ml	Secc. Variable de 12 a 17 ml. Calles principales 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	R4 RDM



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.10 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XIV

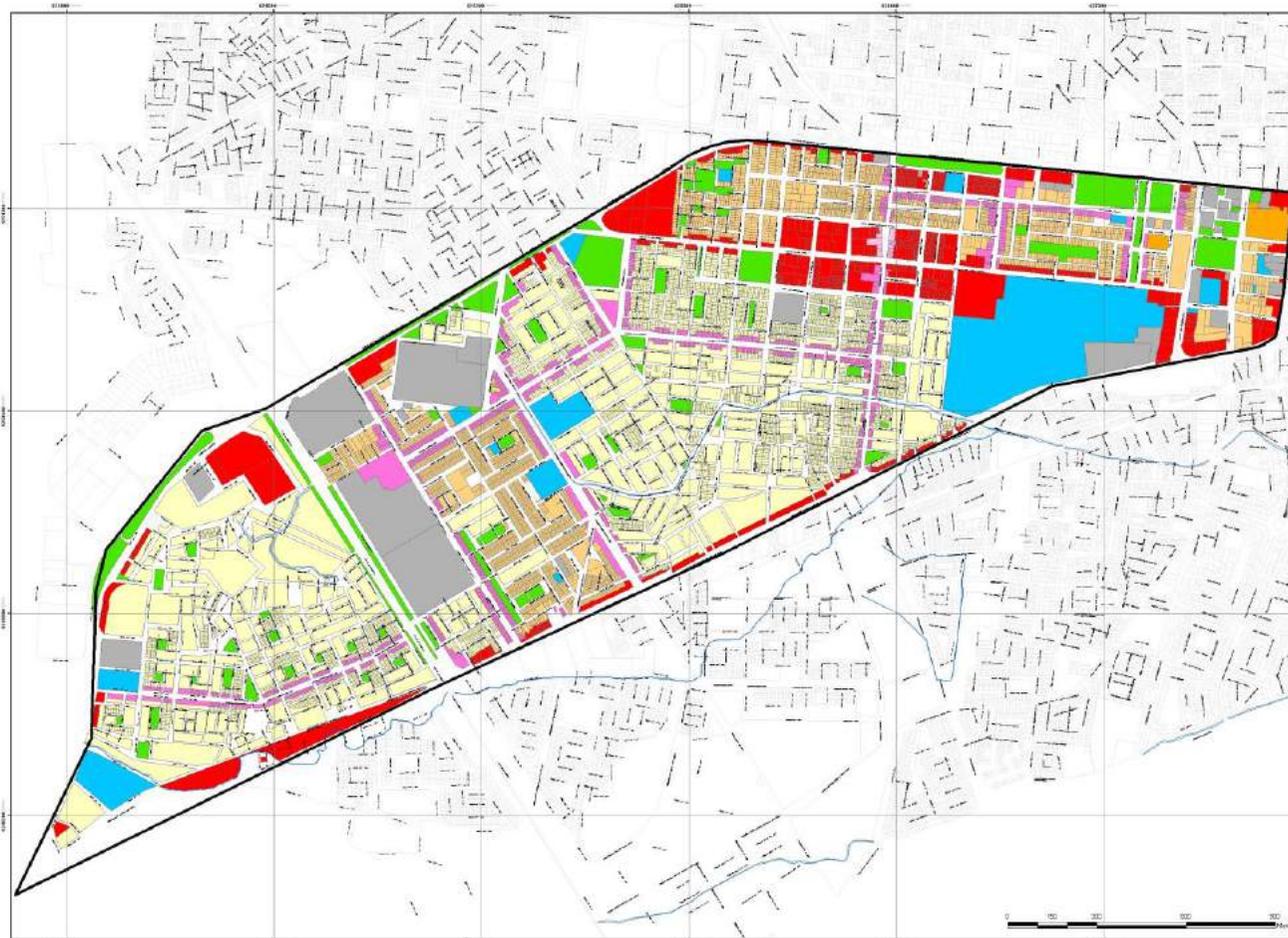
ZONIFICACION		LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCIÓN
EDUCATIVO	CEBR (Educ. Inicial)	320 m2	10 m.l.	2 PISOS	No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos.
	CEBA y CEBEsp.	600 m2	20 m.l.	5 PISOS	
	CES	3 ha.	10 m.l.	10 PISOS	Sobre área de expansión urbana.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.11 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XV



SECTOR XV

LEYENDA		
Zonas Residenciales	Residencial de Densidad Media	R2
	Densidad Media	R3
	Densidad Alta	R4
	Densidad Alta	R5
	Densidad Alta	R6
	Densidad Alta	R8
Zonas Comerciales	Z. C. Vecinal	C3
	Z. C. Distrital	C5
	Z. C. Interdistrital	CE C9
Zona de Equipamiento	Educación Básica	E1
	E. Sup. Tecnológica	E2
	Centros Medicos	H1
	Centro de Salud Policlínico privado	H2
	Recreación Pública	R
	Berma	B
	Otros Usos	OU
Límite de Habitación Urbana Límite de área de Tratamiento Normativo		



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



ZONIFICACION	USO	DENSIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE	
RESIDENCIAL	R-3 RDM	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	90 m ²	6.00 m.l	3 PISOS	2.10	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	120.00 m ²	6.00 m.l	4 PISOS	2.80	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	1300HAB/HA	320.00 m ²	15.00 m.l	5 PISOS	3.50	30%
	R-4 RDM	MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	160.00 m ²	6.00 m.l.	4 PISOS	2.80	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	160.00 m ²	6.00 m.l.	5 PISOS	3.50	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	1000.00 m ²	15.00 m.l	6 PISOS	3.00	30%

(*) Con frente a vías mayores de 18 m.l. de sección y/o frente a parques.

IX. 11 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XV

ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MAX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	RESIDENCIAL COMPATIBLE	
COMERCIAL	CE	COMERCIO ESPECIALIZADO	200 m ²	10.00 ml	Vías + 30 m.l. 10 PISOS ó 30.00 m.	6.0	R5, R6, R8 RDA
			150 m ²	8.00 ml	Vías + 25 m.l. 7 PISOS ó 21.00 m.	4.9	
			100 m ²	6.00 ml	Vías + 20 m.l. 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	
	C-5	COMERCIO DISTRITAL	200 m ²	10.00 ml	Vías de 18 m.l. 08 PISOS ó 24.00 m.	5.6	R5, R6 RDA
	C-3	COMERCIO VECINAL Y SERVICIOS	160 m ²	6.00 ml	Secc. Variable de 12 a 17 ml. Calles principales 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	R4 RDM

Proyecto: **“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”**
Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.11 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XV

ZONIFICACION		LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCIÓN
EDUCATIVO	CEBR (Educ. Inicial)	320 m2	10 m.l.	2 PISOS	No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos.
	CEBA y CEBEsp.	600 m2	20 m.l.	5 PISOS	
	CES	3 Hás	10 m.l.	10 PISOS	Sobre área de expansión urbana.

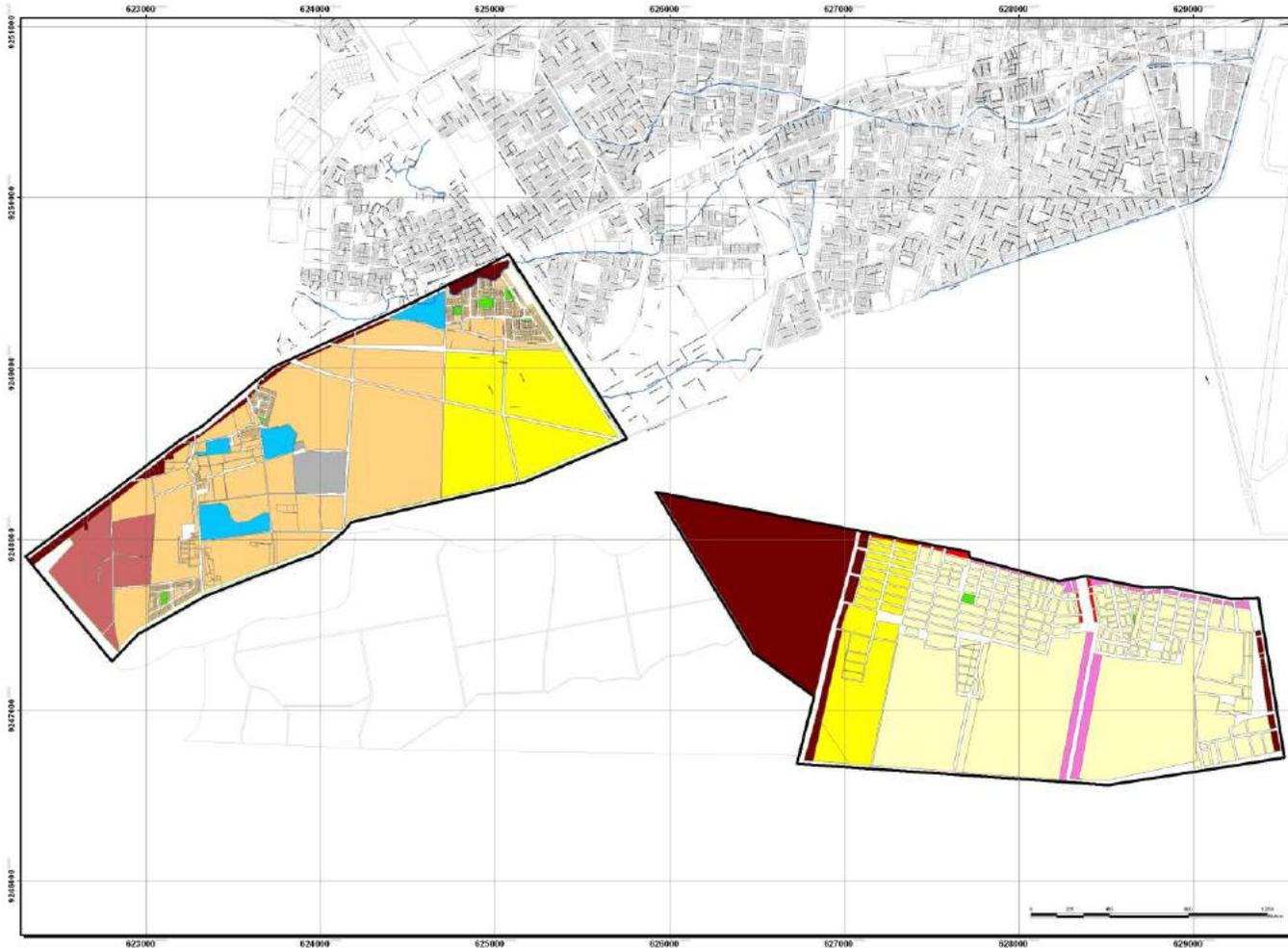
ZONIFICACION		LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCIÓN
SALUD	Hospital	3 Hás	10 m.l.	Según proyecto	No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos
	Centros de Salud	600 m2	20 m.l.	Según proyecto	
	Puesto de Salud	320 m2	10 m.l.	Según proyecto	



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.12 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XVI y XIX



SECTOR XVI Y XIX

LEYENDA		
Zonas Residenciales	Residencial de Densidad Media	R2
	Densidad Media	R3
	Densidad Alta	R4
	Densidad Alta	R5
	Densidad Alta	R6
	Densidad Alta	R8
Zonas Comerciales	Z. C. Vecinal	C3
	Z. C. Distrital	C5
	Z. C. Interdistrital	CE C9
Zona de Equipamiento	Educación Básica	E1
	E. Sup. Tecnológica	E2
	Centros Medicos	H1
	Centro de Salud Policlínico privado	H2
	Recreación Pública	R
	Berma	B
Otros Usos	OU	
Límite de Habitación Urbana		
Límite de área de Tratamiento Normativo		



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.12 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XVI y XIX

ZONIFICACION	USO	DENSIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE	
RESIDENCIAL	R-3 RDM	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	90 m2	6.00 m.l	3 PISOS	2.10	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	120.00 m2	6.00 m.l	4 PISOS	2.80	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	1300HAB/HA	320.00 m2	15.00 m.l	5 PISOS	3.50	30%
	R-4 RDM	MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	4 PISOS	2.80	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	5 PISOS	3.50	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	1000.00 m2	15.00 m.l	6 PISOS	3.00	30%
	R-5 RDA	MULTIFAMILIAR	2250 HAB/HA	600.00 m2	15.00 m.l.	8 PISOS	4.00	40%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	1500.00 m2	15.00 m.l	10 PISOS	5.00	40%

(*) Con frente a vías mayores de 18 m.l. de sección y/o frente a parques.

ZONIFICACION	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCION
EDUCATIVO	CEBR (Educ. Inicial)	320 m2	10 m.l.	2 PISOS
	CEBA y CEBEsp.	600 m2	20 m.l.	5 PISOS
	CES	3 ha.	10 m.l.	10 PISOS
				No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos.
				Sobre área de expansión urbana.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.12 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XVI y XIX

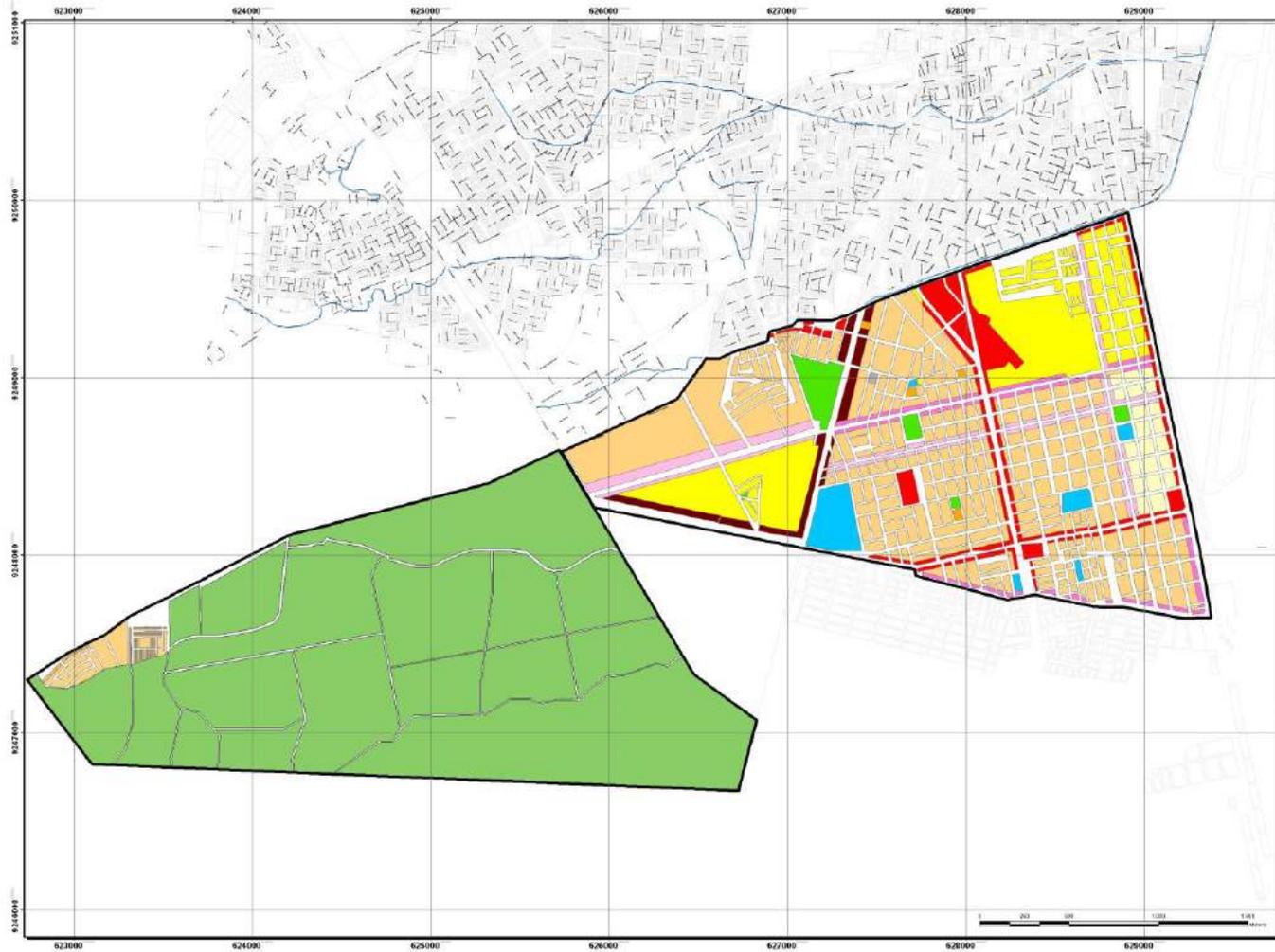
ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MAX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	RESIDENCIAL COMPATIBLE	
COMERCIAL	C-9	COMERCIO METROPOLITANO	400 m2	20.00 ml	Vías + 40 m.l. 15 PISOS ó 45.00 m.	7.0	R8 RDA
			300 m2	12.00 ml	Vías + 40 m.l. 12 PISOS ó 36.00 m.		
	CE	COMERCIO ESPECIALIZADO	200 m2	10.00 ml	Vías + 30 m.l. 10 PISOS ó 30.00 m.	6.0	R5, R6, R8 RDA
			150 m2	8.00 ml	Vías + 25 m.l. 7 PISOS ó 21.00 m.	4.9	
			100 m2	6.00 ml	Vías + 20 m.l. 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	
	C-5	COMERCIO DISTRITAL	200 m2	10.00 ml	Vías de 18 m.l. 08 PISOS ó 24.00 m.	5.6	R5, R6 RDA



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.13 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XVII y XVIII



SECTOR XVII y XVIII

LEYENDA

Zonas Residenciales	Residencial de Densidad Media	R2
	Densidad Media	R3
	Densidad Alta	R4
	Densidad Alta	R5
	Densidad Alta	R6
Zonas Comerciales	Z. C. Vecinal	C3
	Z. C. Distrital	C5
	Z. C. Interdistrital	CE
		C9
Zona de Equipamiento	Educación Básica	E1
	E. Sup. Tecnológica	E2
	Centros Medicos Centro de Salud Policlinico privado	H1
		H2
	Recreación Pública Berma	R
		B
	Otros Usos	OU
Límite de Habitación Urbana		
Límite de area de Tratamiento Normativo		



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.13 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XVII y XVIII

ZONIFICACION	USO	DENSIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE	
RESIDENCIAL	R-3 RDM	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	90.00 m2	6.00 m.l	3 PISOS	2.10	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	120.00 m2	6.00 m.l	4 PISOS	2.80	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	1300HAB/HA	320.00 m2	15.00 m.l	5 PISOS	3.50	30%
	R-4 RDM	MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	4 PISOS	2.80	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	160.00 m2	6.00 m.l.	5 PISOS	3.50	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	1000.00 m2	15.00 m.l	6 PISOS	3.00	30%
	R-5 RDA	MULTIFAMILIAR	2250 HAB/HA	600.00 m2	15.00 m.l.	8 PISOS	4.00	40%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	1500.00 m2	15.00 m.l	10 PISOS	5.00	40%

(*) Con frente a vías mayores de 18 m.l. de sección y/o frente a parques.

ZONIFICACION	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCIÓN
EDUCATIVO	CEBR (Educ. Inicial)	320 m2	10 m.l.	No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos. Sobre área de expansión urbana.
	CEBA y CEBEsp.	600 m2	20 m.l.	
	CES	3 ha.	10 m.l.	10 PISOS



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



IX.13 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XVII y XVIII

ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA MAX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	RESIDENCIAL COMPATIBLE	
COMERCIAL	C-9	COMERCIO METROPOLITANO	400 m2	20.00 ml	Vías + 40 m.l. 15 PISOS ó 45.00 m.	7.0	R8 RDA
			300 m2	12.00 ml	Vías + 40 m.l. 12 PISOS ó 36.00 m.		
	CE	COMERCIO ESPECIALIZADO	200 m2	10.00 ml	Vías + 30 m.l. 10 PISOS ó 30.00 m.	6.0	R5, R6, R8 RDA
			150 m2	8.00 ml	Vías + 25 m.l. 7 PISOS ó 21.00 m.	4.9	
			100 m2	6.00 ml	Vías + 20 m.l. 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	
	C-5	COMERCIO DISTRITAL	200 m2	10.00 ml	Vías de 18 m.l. 08 PISOS ó 24.00 m.	5.6	R5, R6 RDA
C-3	COMERCIO VECINAL Y SERVICIOS	160 m2	6.00 ml	Secc. Variable de 12 a 17 ml. Calles principales 5 PISOS ó 15.00 m.	3.5	R4 RDM	

ZONIFICACION	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MAX. EDIFICACION	RESTRICCIÓN
SALUD	Hospital	3 ha.	10 m.l.	Según proyecto
	Centros de Salud	600 m2	20 m.l.	
	Puesto de Salud	320 m2	10 m.l.	

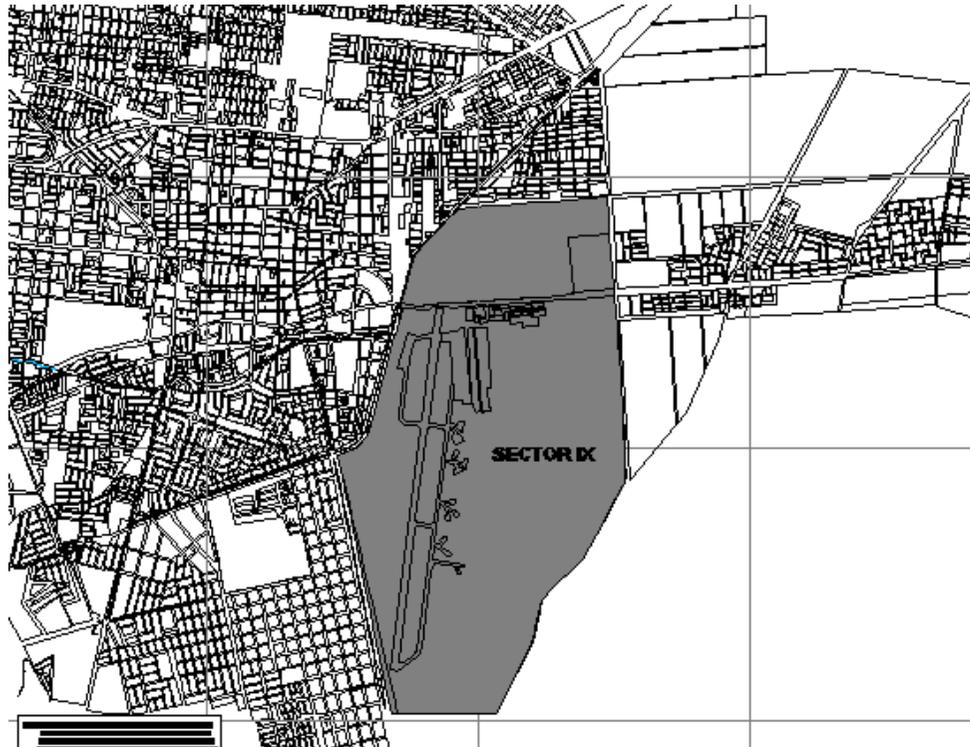
No se permitirá acondicionar las viviendas para estos usos



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO

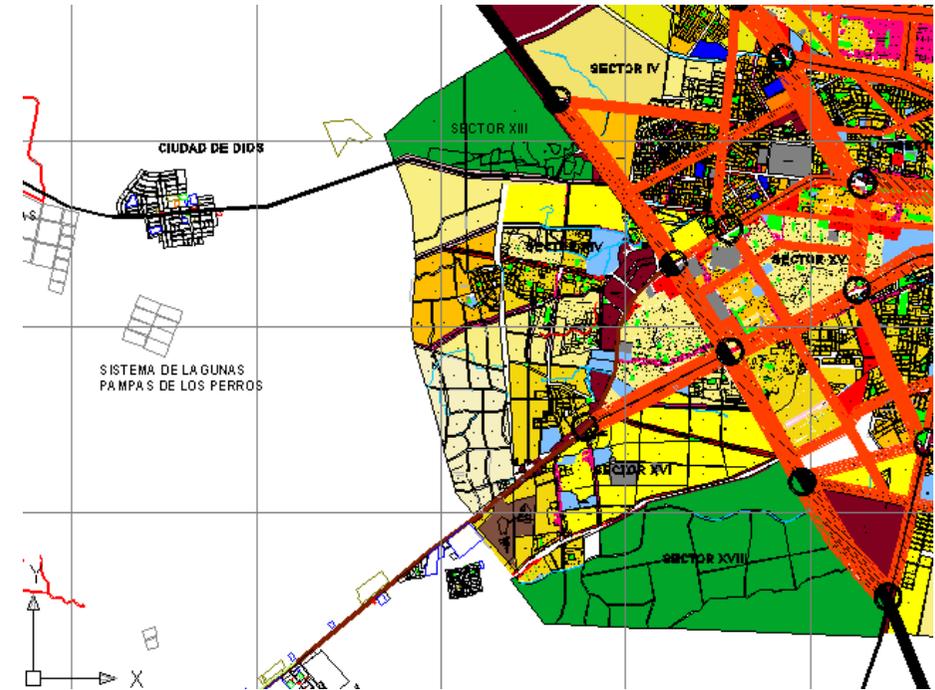


IX.14 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XIV



Sobre el sector XIV se ubican los equipamientos mayores como el Aeropuerto José Quiñón González y su área de expansión al Norte y Feria Agropecuaria e instalaciones complementarias. Con respecto a las **alturas**, las edificaciones propias de estas actividades estarán sujetas a **3 niveles ó 9ml.**, a esto sumar la cota de 27m.s.n.m. alcanzado una altura que no sobrepase los 40ml.

IX.15 ZONIFICACIÓN SECTOR URBANO XIII



Sobre el sector XIII, ubicados al Nor Oeste y Sur Oeste de la ciudad, en el entorno inmediato urbano existen áreas con actividad agrícola, la cual guarda condiciones para asignarle un **USO DE PARQUES METROPOLITANOS** creando espacios con actividad agro urbana que ayuden al equilibrio y mejora del ambiente de la ciudad.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



CAPITULO IX. ZONAS DE REGLAMENTACION ESPECIAL (ZRE)

DEFINICION

Son las zonas que por poseer sus características urbanas particulares ó de valor monumental arquitectónico, debe tener disposiciones reglamentarias que posibiliten un tratamiento a través de programas específicos.

Establecer como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) las áreas calificadas como Centro Histórico, Urb. Santa Victoria, Urb. Daniel Alcides Carrión y Urb. San Luis.

Artículo 23º.- ÁREA Y FRENTE

Área Lote Mínimo : 200 m2
Frente Lote Mínimo : 10.00 m.l.

Artículo 24º.- ÁREA LIBRE

En los casos en que la edificación tenga como uso exclusivo el comercio, no se exigirá área libre, siempre y cuando sean solucionados eficientemente la ventilación e iluminación del local.

En caso de uso mixto con vivienda, serán exigidas las áreas libres, según el cuadro N° 2. Resumen de Zonificación Residencial.

Artículo 25º.- ALTURAS

Se respetarán las alturas indicadas en el cuadro N° 9, excepto, en las cuadras de las calles y avenidas, que se detallan a continuación, en donde se encuentran algunos de los monumentos históricos de la ciudad. Estas cuadras alcanzarán una altura máxima de 3 pisos ó 9 ml:

- Ca. Lora y Cordero: Cuadra N° 06.
- Ca. Vicente De La Vega: Cuadra N° 07, 08, 09,10.

- Ca. Calle San José: Cuadra N° 08.
- Ca. Elías Aguirre: Cuadra N° 04, 08, 09.
- Ca. Manuel María Izaga: Cuadra N° 04, 06, 08.
- Ca. Torres Paz: Cuadra N° 03, 04.
- Ca. Francisco Cabrera: Cuadra N° 05, 07.
- Ca. Tacna: Cuadra N° 04, 06.
- Av. Francisco Bolognesi: Cuadra N° 05.
- Ca. Juan Cuglievan: Cuadra N° 05, 06, 09.
- Ca. Alfredo Lapoint: Cuadra N° 09.
- Av. José Balta: Cuadra N° 03, 08.
- Ca. 7 de Enero: Cuadra N° 03, 05, 07, 08, 09, 10.
- Ca. Marisca Castilla: Cuadra N° 03.
- Av. Sáenz Peña: Cuadra N° 06, 07.

Artículo 26º.- ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

El requerimiento de estacionamiento estará dispuesto al interior de las edificaciones según el tipo de actividades a realizar, como se detalla en cuadro siguiente:

RESIDENCIAL R4 hasta R8	1 cada 2 Unidades de vivienda
SUPERMERCADOS	1 cada 20 personas
TIENDAS DE AUTOSERVICIO	1 cada 20 personas
MERCADOS	1 cada 20 personas
CINES, TEATROS	1 cada 16 asientos fijos
LOCALES CULTURALES Y CLUBES	1 cada 15 asientos fijos
INSTITUCIONES PÚBLICAS	1 cada 16 personas

En los casos excepcionales por déficit de estacionamiento, los espacios de estacionamientos requeridos, deberán ser adquiridos en predios que se encuentren a una distancia de recorrido peatonal aprox. 300 m. a 500m. a la Edificación que origina el déficit.

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

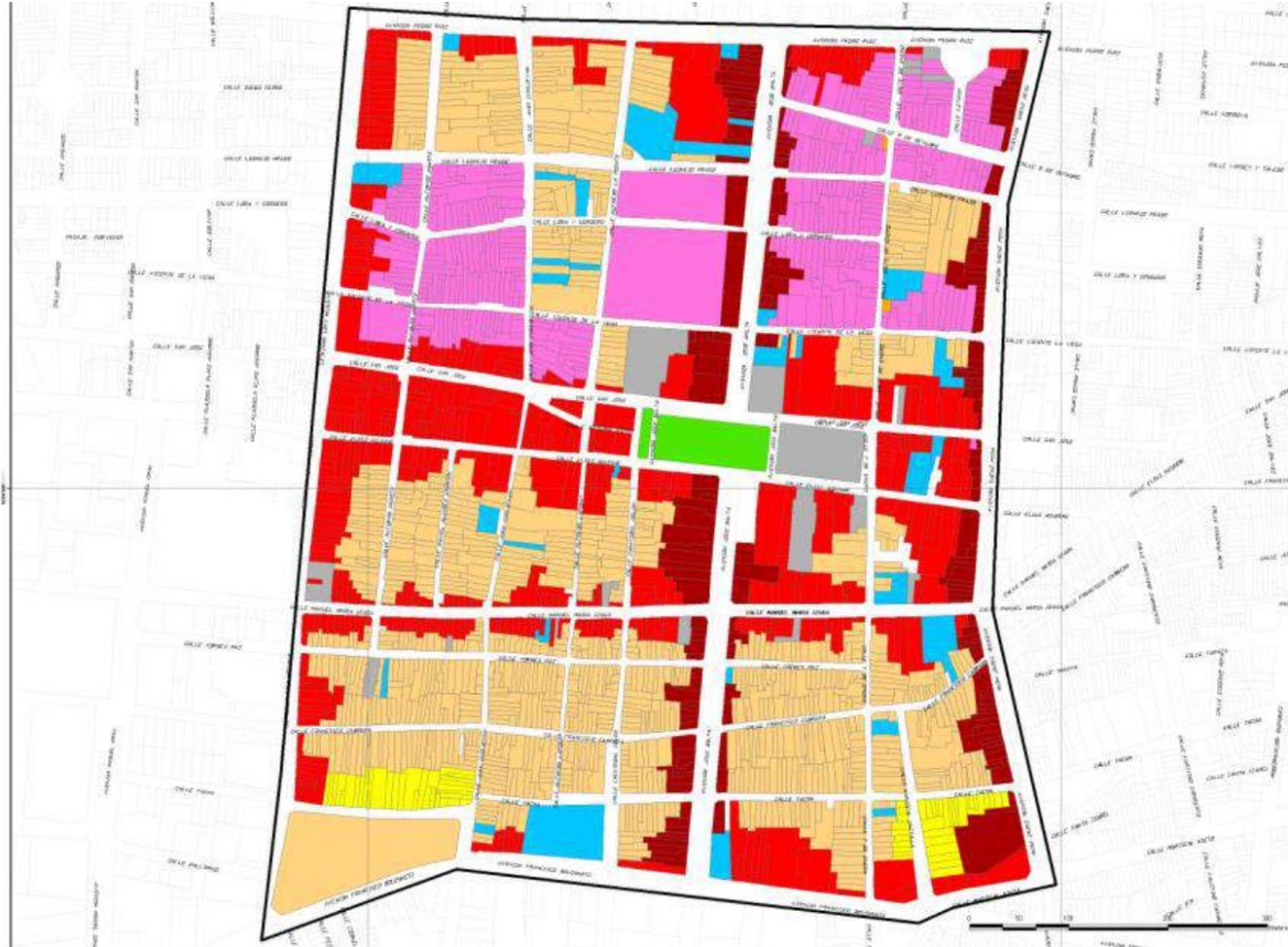
Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



X. A. AREA DE TRATAMIENTO 1 – CENTRO HISTORICO



Proyecto:
“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIA DE CHICLAYO”
Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



CUADRO N° 09: RESUMEN ZONIFICACIÓN DEL AREA DE TRATAMIENTO 1 – CENTRO HISTÓRICO.

ZONIFICACION	DESCRIPCION DE AVENIDAS Y CALLES PRINCIPALES	ALTURA MAX. DE EDIFICACION		AREAS	RESIDENCIAL COMPATIBLE
		Pisos	Metros		
CE	Av. Pedro Ruiz	5	15 m.	Hasta 200 m2	R5, R6 y R8
	Calle San José				
	Calle Elías Aguirre				
	Calle M. María Izaga				
	Av. Luis Gonzáles	9	27 m.		
	Av. Bolognesi	14	40 m.		
C5	Ca. Lora y Cordero	5	15 m.	Mayor a 201 m2	R4
	Ca. 8 de Octubre				
	Ca. Leoncio Prado				
	Ca. Lora y Cordero				
	Ca. Vicente de la Vega				
	Ca. Juan Cuglievan				
C9	Av. Sáenz Peña	9	27 m.	Mayor a 400 m2	R8
	Av. Balta				
R4	Ca. Torres Paz	4	12 m.	Hasta 200 m2	Zona Residencial existente
	Ca. Francisco Cabrera				
	Ca. Tacna				
	Ca. Siete de Enero				
	Ca. Alfredo Lapoint				
	Ca. Juan Cuglievan				
R5	Ca. Mariscal Castilla	5	15 m.	Mayor a 201 m2	No es compatible con Residencia
	Ca. Tacna				
AT	Parque Principal	5	15 m.	Hasta 200 m2	No es compatible con Residencia
	Plazuela Elías Aguirre	4	12 m.		



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



Artículo 27º.- NORMAS ESPECÍFICAS POR ÁREAS DE TRATAMIENTO

27.a. AREA DE TRATAMIENTO 1 - CENTRO HISTORICO

El perfil urbano del centro histórico fue sujeto del proyecto denominado “Mejoramiento Urbano del Área Central” por el anterior plan urbano; no habiendo considerado su traza original y la ubicación de monumentos históricos.

Ante un evidente cambio de su traza urbana por el ensanche de calles, desaparición de monumentos históricos por destrucción inducida por sus propietarios y el escaso mantenimiento de estos. Se requiere **Recuperar urbanísticamente la traza urbana original y preservar los pocos monumentos históricos** que existen, para devolver el valor histórico a esta zona.

DELIMITACIÓN DEL AREA

Comprende el centro histórico entre las avenidas Pedro Ruiz, Sáenz Peña, Bolognesi y Luis Gonzáles. Incluye dos espacios públicos importantes: el PARQUE PRINCIPAL y la PLAZUELA ELIAS AGUIRRE vinculada estrechamente por las calles Elías Aguirre y San José.

El Centro Histórico original forma parte de la Zona Monumental. Ver gráfico 1.

Para ordenar el crecimiento y desarrollo de la ciudad, identificada en esta zona importante, deberá respetarse los parámetros urbanísticos siguientes:

LOTE

Se considerará como lote normativo el área existente y no se permitirá la subdivisión.

ENSANCHES

Se propone continuar con la intervención de los ensanches en aquellas calles que hayan alcanzado un avance del 70%, como se detalla a continuación:

Descripción Calle	Ubicación de la cuadra	Sección vial
Alfonso Ugarte	Cda. 7,8 y 9	Variable de 9 a 10 ml.
Daniel A. Carrión	Cda. 1	
J. Cuglievan	Cdas. 3,4,5,6,8,9,10	
A. Lapoint	Cda. 5, 6	
Colón	Cda. 4,5,6	
Lora y Cordero	Cda. 6, 9. Para la cda 10 prolongación de la calle.	
Vicente de la Vega	Cda. 6, 7(enumeración par), 9,10	
Leoncio Prado	Cda 9, 10	

RETIROS Y VOLADIZOS

En las edificaciones del centro histórico no se permitirá la construcción de voladizos o marquesinas temporales sobre la vereda pública, guardando el alineamiento de las calles y distancias de 0.60m. (Red de Baja Tensión) ó 1.80m. (Red de Media Tensión) para eliminar las situaciones de riesgo al estar próximas a postes de alumbrado público y transformadores de energía,

No serán exigibles los retiros en esta área de tratamiento para nuevos ensanches con fines de ampliación de vías.

ALTURA

Las edificaciones colindantes con monumentos históricos alcanzarán una altura máxima de 3 pisos ó 9 ml., y para los monumentos históricos estos conservarán su altura original.

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



USOS

Está permitido los establecidos en el Cuadro de Compatibilidad de Usos y los siguientes tipos de comercio: hostales, hoteles a partir de 3 estrellas, restaurantes típicos, salas de exposición, galería de artes y cultura, oficinas de información turística, museos. Estando sujeta su intervención a la aprobación por la Dirección Regional de Cultura-Lambayeque.

ESTACIONAMIENTO

Los casos excepcionales por déficit de estacionamientos solamente se darán, cuando no es posible el acceso de los vehículos requeridos al inmueble que origina el déficit, por motivos de intervenciones en monumentos históricos o inmuebles con valor monumental.

DISPOSICIÓN

Asimismo cualquier otra disposición ó medida que tenga relación con su protección, conservación y otros está sujeta a la Ley N° 28296 “Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación” y sus correspondientes directivas.

Con respecto a los centros educativos ubicados en el centro histórico de la ciudad de Chiclayo, cuya condición de funcionamiento presenta más de 25 años de antigüedad, con áreas e infraestructura adecuada mantienen su uso.

Aquellos que no tengan esta condición serán sujetos de reubicación hasta finales del año 2016.

Queda prohibido el funcionamiento de nuevos centros educativos en esta zona por ser incompatible su uso.

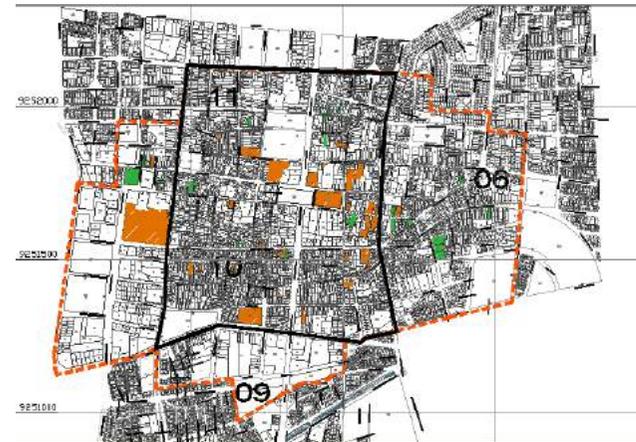
La municipalidad ordenará el mobiliario urbano que atenta contra la vialidad peatonal, eliminándose progresivamente las jardineras ubicadas en las avenidas Balta y M. María Izaga, y reubicando las farolas de la calle M. María Izaga.

Cualquier intervención urbana en el Centro Histórico ejecutada por obras públicas de carácter urbano, saneamiento básico, infraestructuras de comunicaciones será coordinada con la Dirección Regional de Cultura para disminuir los impactos en esta zona.

Para completar esta propuesta es preciso elaborar un Plan Específico sobre el Centro Histórico con la participación de la Dirección Regional de Cultura para determinar:

- 1) Nueva Delimitación de Zona Monumental.
- 2) Patronato Cultural de Chiclayo.

GRÁFICO N° 1. Centro Histórico en Zona Monumental.



Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

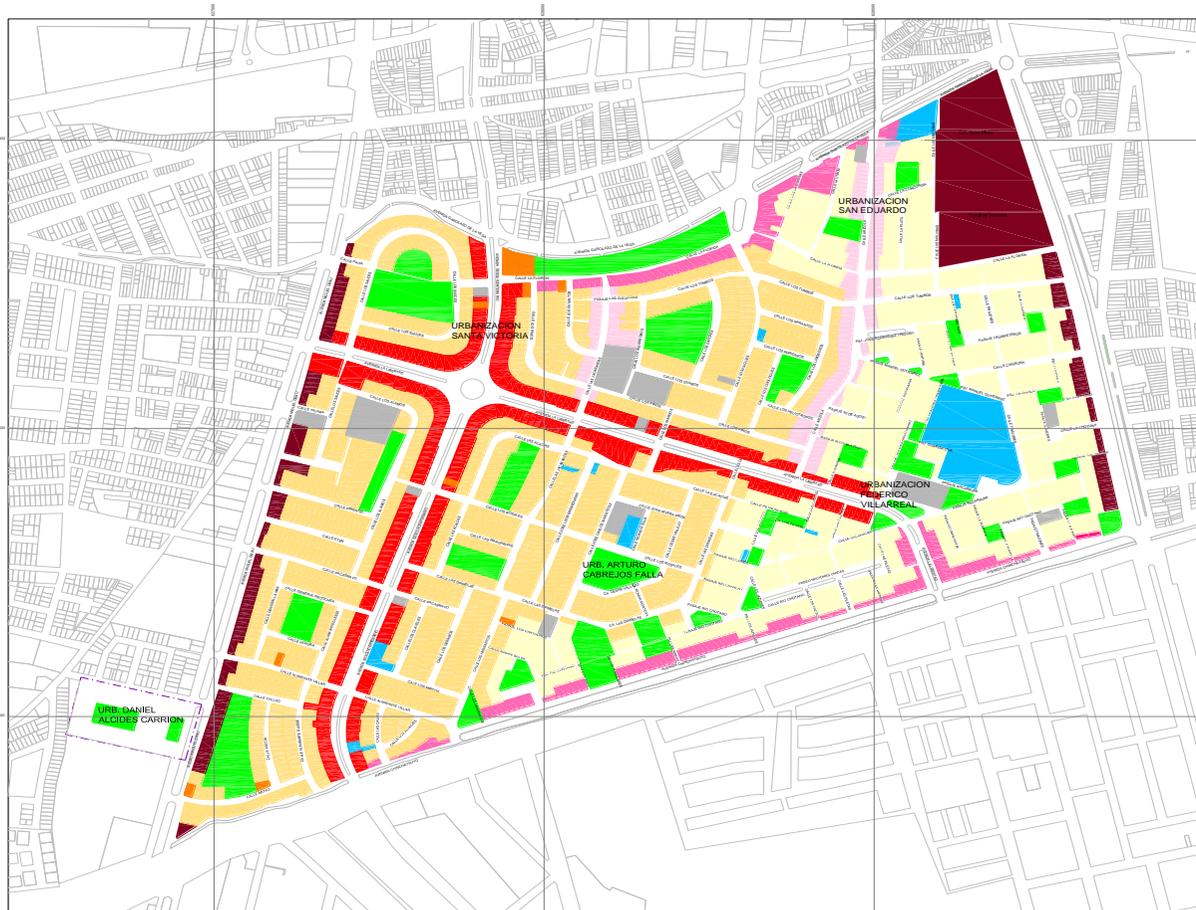
Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



27.b. AREA DE TRATAMIENTO 2 – URB. SANTA VICTORIA, URB. DANIEL A. CARRIÓN



LEYENDA		
Zonas Residenciales	Densidad Media	R3
	Densidad Baja	R4
Zonas Comerciales	Comercio Vecinal	C3
	Comercio Distrital	C5
	Comercio Metropolitano	C9
	Comercio Especializado	CE
Zona de Equipamiento	Educación Básica	E1
	Técnica y Superior	E2
	Centro de Salud	H1
	Hospitales Públicos y Privados	H2
	Recreación Pública	R
Otros Usos		OU

Proyecto:
“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”
 Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



27.b. AREA DE TRATAMIENTO 2 – URB. SANTA VICTORIA. URB. DANIEL A. CARRIÓN y URB. SAN LUIS.

Para el caso de estas urbanizaciones deberán adecuarse a las siguientes normas:

b.1 Las alturas máximas que se indican en los cuadros siguientes, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo.

b.2 Los lotes cuya área o frente no cumplan con el mínimo normativo ubicados en corredores comerciales y/o que se ubiquen en esquinas de zonas residenciales colindantes con CE, C5 y C3 se regirán según lo siguiente:

CORREDORES COMERCIALES

ZONIFICACIÓN	RESIDENCIAL COMPATIBLE	ALTURA MAXIMA	ALTURA Mts
C9	R8	10 PISOS	28.00
C5	R6	8 PISOS	22.40
CE-C3	R5	6 PISOS	16.80

b.3 En las Zonas de Comercio (C3, C5, CE), no será obligatorio destinar parte o la totalidad del predio para Uso Comercial, pudiendo destinarse el mismo íntegramente al Uso Residencial.

b.4 El área que ocupa la azotea sólo podrá utilizarse para tendales, tanques elevados o instalaciones abiertas. No se permitirá dormitorios de servicios ó lavanderías.

ESQUINA RESIDENCIAL COLINDANTES CON CE, C5, C3

ZONIFICACIÓN	RESIDENCIAL COLINDANTE	ALTURA MAXIMA	ALTURA Mts
CE	R4	6 PISOS	16.80
C5	R4	5 PISOS	14.00
C3	R4	5 PISOS	14.00

b.4 Podrá incrementarse la altura de Edificación normada de los predios en razón de su colindancia según las condiciones siguientes:

1. Los predios que colinden lateralmente con una edificación existente de mayor altura que la normativa, podrán edificar hasta el promedio entre la altura existente y la normada.
2. Los predios que colinden lateralmente con dos edificaciones existentes con mayor altura que la normada podrán edificar hasta el promedio de las dos alturas existentes.
3. En predios que colinden (frontal y posterior) con zonificación que presente alturas diferentes, respetarán la altura máxima establecida para cada frente y zonificación.

b.5 El retiro para lotes ubicados en esquina será obligatorio de 2ml. en ambos lados, y en corredores comerciales también será de 2ml.

b.6 El requerimiento de estacionamiento será establecido en aplicación del Art. 9 del presente reglamento.

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



CUADRO N° 10: ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL PARA URB. SANTA VICTORIA, URB. DANIEL A. CARRIÓN Y URB. SAN LUIS.

ZONIFICACION		USO	DENSIDAD	LOTE MINIMO	ALTURA MÁX. DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE
RESIDENCIAL	R-4	UNIFAMILIAR/MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	90.00 M2	3 PISOS	2.10	30%
		MULTIFAMILIAR	1300HAB/HA	120.00 M2	4 PISOS	2.80	30%
		MULTIFAMILIAR (*)	1300HAB/HA	120.00 M2	5 PISOS	3.50	30%
		CONJUNTO RESIDENCIAL (*)	2250HAB/HA	450.00 M2	6 PISOS	3.50	30%
	R-5	MULTIFAMILIAR	2250 HAB/HA	450.00 M2	5 PISOS	3.25	40%
		MULTIFAMILIAR (*)	2250 HAB/HA	450.00 M2	8 PISOS	4.80	40%
		CONJUNTO RESIDENCIAL (*)	2250 HAB/HA	800.00 M2	8 PISOS	4.50	40%
	R-6	MULTIFAMILIAR	2250HAB/HA	450.00 M2	8 PISOS	6.00	40%
		CONJUNTO RESIDENCIAL	2250HAB/HA	600.00 M2	8 PISOS	4.50	40%
	R-8	MULTIFAMILIAR	2250HAB/HA	600.00 M2	8 PISOS	6.00	40%
CONJUNTO RESIDENCIAL		2250HAB/HA	800.00 M2	8 PISOS	4.50	40%	

(*) Con frente a vías mayores de 18 m.l. de sección y/o frente a parques.
Para los R-5, R-6, R-8 siempre que estén ubicados sobre avenidas comerciales, se aplicará las alturas máximas establecidas en el cuadro.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



TITULO II. NORMAS DE HABILITACIÓN URBANA

Proyecto:
“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”
Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



CAPITULO I. Normas Generales

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

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

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

Respecto a las áreas de aporte, se ajustará a lo dispuesto en la Norma TH.010 en compatibilidad con los diferentes tipos de habilitaciones.

CAPÍTULO II. HABILITACION PARA USO DE VIVIENDA

Artículo 28º.- DEFINICION

Son aquellas destinadas primordialmente a la edificación de viviendas.

Artículo 29º.- AREAS POR HABILITAR Y APORTES PARA USO PÚBLICO

Habilitaciones cuya área bruta sea menor o mayor a las 2 Hás (20,000m²) se considerará los porcentajes para aportes, áreas, frentes mínimos de estos aportes, tipos de vivienda, como se especifica en el siguiente cuadro. Cuadro N° 10.

Para el caso de subdivisiones de predios urbanos no será considerado áreas para aporte, en aplicación del R.N.E.

Los aportes de Habilitación Urbana constituyen un porcentaje del área bruta descontando las áreas de cesión para vías expresas, arteriales, y las áreas de reserva para proyectos de carácter provincial o regional y se fijan de acuerdo al tipo de habilitación residencial a ejecutar, establecido en el Cap. IV de la Norma GH.010. Cap. II.

Las parcelaciones ó independizaciones con áreas de 1 Ha, deberán adecuarse a lo establecido en la Norma GH. 010. Cap. II.

Artículo 30º.- TIPOS

Los tipos de habilitación para uso de vivienda están definidos en función de sus densidades. Cuadro N° 11:

- Habilitación para uso de vivienda con Densidad Alta (R5, R6 y R8)
- Habilitación para uso de vivienda con Densidad Media (R4 y R3)
- Habilitación para uso de vivienda con Densidad Baja (R2)

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



CUADRO Nº 10: RESUMEN DE APORTES, AREAS POR HABILITAR Y TIPOS DE VIVIENDA.

ZONIFICACION		APORTES	AREA BRUTA POR HABILITAR	LOTE MINIMO PARA APORTES	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	TIPO DE VIVIENDA AREA
VIVIENDA	R2 RDB	RECREACIÓN PÚBLICA	Menor a 20,000 m2	800 m2 (Exigible para *)	25 m.l.	UNIFAMILIAR CON LOTES DE 300 m2 y Frente de 10 m.l.
		PARQUES ZONALES		2%	25 m.l.	
		EDUCACIÓN		500 m ² (Exigible para *)	20 m.l.	
		OTROS FINES		1%	10 m.l.	
	R3-R4 RDM	RECREACIÓN PÚBLICA	Igual a 20,000 m2	8%	25 m.l.	UNIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR CON LOTES DE 90 a 160 m2 y Frentes de 6 a 8 m.l.
		EDUCACIÓN		2%	20 m.l.	
		OTROS FINES		3%	8 m.l.	
	R5, R6 y R8 RDA	RECREACIÓN PÚBLICA	Mayor a 20,000 m2	15 %	30 m.l.	MULTIFAMILIAR CON LOTES DE 450 m2 y Frente de 15 m.l.
		PARQUES ZONALES		2%	30 m.l.	
		EDUCACIÓN		3 %	25 m.l.	
		OTROS FINES		4 %	15 m.l.	

(*) Para el caso de áreas brutas a habilitarse bajo el procedimiento de Habilitación Urbana con Construcción Simultánea.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



CUADRO Nº 11: RESUMEN EN FUNCION DE LAS DENSIDADES PARA HABILITACION DE VIVIENDA

ZONIFICACION	DENSIDAD	AREA DE TERRENO PARA HABILITAR	LOTE MINIMO	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	TIPO DE VIVIENDA	
VIVIENDA	R2 RDB	500 Hab/ha	Menor a 20,000 m ²	300 m ²	10 m.l.	UNIFAMILIAR
	R3-R4 RDM	1300 Hab/ha	Igual a 20,000 m ²	90 m ² a 160 m ²	6 m.l. a 8 m.l.	UNIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR
	R5, R6 y R8 RDA	2250 Hab/ha	Mayor a 20,000 m ²	400 m ²	15 m.l.	MULTIFAMILIAR

CUADRO Nº 12: MODALIDAD DE EJECUCIÓN DE HABILITACIONES URBANAS

MODALIDAD DE EJECUCIÓN	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIÓN
HABILITACIÓN CONVENCIONAL ó URBANIZACIÓN	Cumple con la ejecución de las obras mínimas según el tipo de habilitación y antes de la venta de lotes.	
URBANIZACIÓN CON VENTA GARANTIZADA	La venta de lotes es simultánea a la ejecución de la habilitación urbana.	Autorización para las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas.
URBANIZACIÓN PROGRESIVA	Solicitan la recepción de obras cumpliendo con la ejecución de obras mínimas, aplazando la ejecución de calzadas y/o aceras.	Si el habilitador no concluyera en 10 años la ejecución de obras, la Municipalidad ejecutará las obras con el financiamiento de los propietarios de los lotes. No incluye habilitaciones con multifamiliares de RDA.
URBANIZACIÓN CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA	Solicitan la aprobación de habilitación urbana simultáneamente con la construcción de viviendas.	Incluye habilitaciones Tipo 5 del R.N.E.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



Artículo 31º.- REQUERIMIENTOS TECNICOS DE DISEÑO

Las habilitaciones para uso de vivienda deberán considerar a ésta como parte integrante de la ciudad y no como una isla; en tal sentido el diseño deberá ser efectuado dentro de un criterio de estructura integral con lo existente, de tal forma que los diversos elementos de la urbanización (como vías, áreas de recreación, áreas para servicios, áreas comerciales, etc.) se ubiquen de acuerdo a sus propias funciones y la interrelación entre dichos elementos.

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

El área y frente del lote será igual a lo establecido en las normas de edificación que rigen para cada zona tal como se indica en el Título II de Habilitaciones Urbanas del R.N.E.

Para habilitaciones urbanas con construcción simultánea que se ejecuten al amparo del Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial, las dimensiones de los lotes de vivienda serán las resultantes del diseño.

Para el diseño de los pasajes peatonales deberán permitir únicamente el acceso de vehículos de emergencia. Correspondiendo una sección peatonal mínima de 6.00 m.

El diseño de vías deberá adecuarse tanto en la continuidad de su trazo, como en sus secciones transversales establecidas en el Plano del Sistema Vial Propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano.

Proyecto:

“MODERNIZACION DE LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIAL DE CHICLAYO”

Componente N° 1: Plan de Desarrollo Urbano.

En las nuevas habilitaciones urbanas se proyectará el diseño del drenaje pluvial urbano establecido en la NOS.060 del R.N.E.

Artículo 32º.- RETIROS Y VOLADIZOS

En las nuevas habilitaciones, independizaciones y subdivisiones de lotes con obras se exigirá un retiro mínimo delantero para la habilitación de 2.00 ml. o mayor si no se contabiliza desde el límite de la sección vial; ó este retiro podrá ser dejado fuera del lote normativo.

CAPÍTULO III: ZONAS DE HABILITACION RECREACIONAL ZHR.

Artículo 33º.- DEFINICION

Son las zonas con una extensión de 500ml perpendiculares a la carretera en ambos lados, destinadas a los usos mixtos de vivienda con la actividad recreativa-turística-campestre, ubicada en áreas agrícolas, que presentan actividad a pequeña escala. También incluyen a las playas. Identificadas sobre la prolongación de la autopista Chiclayo- Monsefú y eje Monsefú-Callanca.

CUADRO N° 12: ZONA DE HABILITACIÓN RECREACIONAL ZHR

Densidad NETA	LOTE MINIMO	FRENTE DEL LOTE	ALTURA DE EDIFICACION	AREA LIBRE	Coefficiente De Edificación
125 Hab/ha	5000 m2	-----	2 PISOS	0.75 %	0.75

Fuente: Reglamento D.S. N°012-2004-Viv.



PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU 2011– 2016 METROPOLI CHICLAYO



Artículo 34º.- ÁREA DE CONSTRUCCION DE LOTE

Se permitirá un área máxima de construcción para vivienda igual a 125m² ó 25% del Área total del lote mínimo normativo, quedando el resto como área libre para la actividad agrícola a pequeña escala.

Artículo 35º.- RETIROS

Se exigirá un retiro mínimo de 5mts., al interior del límite de la propiedad, aparte de los retiros que resulten necesarios para la implementación de las vías con las secciones indicadas en el Plano del Sistema Vial Propuesto del Plan de Desarrollo Urbano.

Para la zona calificada como Vivienda Taller (VT) del área correspondiente a la Reserva Urbana – Pampas de Reque, colindantes con el uso industrial establecido, se exigirá un retiro de amortiguación de 8.00 ml., para arborización como medida de protección y aislamiento entre estas dos zonas.

Artículo 36º.- SUBDIVISION DE LOTE

Se permitirá la subdivisión de lotes solamente cuando se cumpla con el proceso de regulación al cambio de uso Residencial de Densidad Baja (RDB) y someterse a los requerimientos que este tipo de zona exige.