

## **REGLAMENTO**

### **PLAN DE DESARROLLO URBANO PIURA, 26 DE OCTUBRE, CASTILLA Y CATACAOS AL 2032**

## **INDICE**

### **TITULO INTRODUCTORIO**

**CAPITULO I** : GENERALIDADES  
**CAPITULO II** : DEFINICIÓN DE TERMINOS

### **TITULO PRIMERO**

**CAPITULO I** : CLASIFICACIÓN GENERAL DE SULEO  
**CAPITULO II** : DE LA ZONIFICACIÓN  
**CAPITULO III** : ZONA RESIDENCIAL  
**CAPITULO IV** : VIVIENDA TALLER (I1-R)  
**CAPITULO V** : COMERCIAL (C)  
**CAPITULO VI** : ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA (ZRP)  
**CAPITULO VII** : USOS ESPECIALES (OU)  
**CAPITULO VIII** : ZONAS MONUMENTALES (ZM)  
**CAPITULO IX** : INDUSTRIAL (I)  
**CAPITULO X** : SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS  
**CAPITULO XI** : ZONAS DE REGLAMENTACION ESPECIAL (ZRE)  
**CAPITULO XII** : PRE-URBANA (PU)  
**CAPITULO XIII** : AREA DE PROTECCION (AP)  
**CAPITULO XIV** : ZONA AGRICOLA (ZA)  
**CAPITULO XV** : ZONA ERIAZA (ZE)  
**CAPITULO XVI** : DE LOS PLANES ESPECIFICOS

### **TITULO SEGUNDO:**

**NORMAS BASICAS DE EDIFICACIÓN**

### **TITULO TERCERO:**

**HABILITACIONES URBANAS**

### **TITULO CUARTO:**

**SISTEMA VIAL**

### **TITULO QUINTO:**

**TRATAMIENTO DE ANUNCIOS Y AVISOS PUBLICITARIOS**

### **TITULO SEXTO:**

**CONSERVACION MEDIOAMBIENTAL**

### **TITULO SETIMO:**

**CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME (CIU), de todas las actividades Económicas. Revisión 4-INEI/RJ N°024-2010-INEI del 29.01.2010.**

## TITULO INTRODUCTORIO:

### CAPITULO I: GENERALIDADES

El Reglamento del PLAN DE DESARROLLO URBANO PIURA, 26 de OCTUBRE, CASTILLA Y CATACAOS AL 2302 constituye el instrumento legal para la aplicación de las propuestas técnico normativas de Ordenamiento Urbano.

Establece definiciones, características, criterios y compatibilidades para el uso del suelo en cada una de las zonas establecidas en el Plano General de Zonificación de uso del Suelo, señalando requisitos exigibles a las nuevas urbanizaciones o habilitaciones urbanas, así como a las edificaciones.

La complementación o ampliación de normas estarán referidas a:

1. Contribuir, fortalecer y mejorar los niveles de eficacia de las acciones territoriales y urbanas de la Municipalidad Provincial de Piura y de las Municipalidades Distritales de; 26 de Octubre, Castilla y Catacaos a través del modelo de desarrollo urbano del Área de Intervención del Plan (Área Metropolitana).
2. Establecer los lineamientos de política y estrategias de Desarrollo Urbano en el ámbito o área de intervención.
3. Planificar y normar la clasificación del Suelo, para orientar las intervenciones urbanísticas.
4. Establecer la Zonificación de Usos del Suelo urbano y de su área circundante, así como su normativa, de acuerdo al D.S. N°004-2011-VIVIENDA y su Reglamento. (Ver **Anexo 03**)
5. Establecer el Plan Vial del Área Metropolitana y su normativa respectiva.
6. Organizar la sectorización urbana y la determinación del nivel de servicio, la localización y dimensionamiento de los equipamientos de educación, salud, seguridad, recreación, otros usos y otros servicios complementarios, acorde con los requerimientos actuales y futuros de la población.
7. Determinar la proyección de la demanda de nuevas unidades de vivienda, en mediano plazo, para fijar las áreas de expansión urbana y/o programas de densificación, de acuerdo a las condiciones y características existentes.
8. Establecer la delimitación de áreas que requieran de Planes Específicos, tales como los centros poblados ubicados en su entorno inmediato y área de influencia.
9. Establecer las necesidades o requerimientos actuales y futuras de saneamiento, ambiental y de infraestructura de servicios básicos del Área Metropolitana.
10. Identificar, delimitar y normar las Áreas de preservación tales como: zonas monumentales, ambientes urbano-monumentales e inmuebles de valor arquitectónico, urbanístico, histórico y arqueológico.
11. Identificar y delimitar las áreas de protección, conservación, prevención y reducción de riesgos, o recuperación y defensa del medio ambiente, de acuerdo al Proyecto SEDI/AICD/AE/306/07, Programa de Reducción de Desastres para El Desarrollo Sostenible en las Ciudades de Piura (Perú). Estudio Mapa de Peligros de La Ciudad de Piura.
12. Programar acciones para la protección y conservación ambiental y mitigación de desastres.
13. Programar las Inversiones Urbanas y la identificación de las oportunidades de negocios, a fin de promover las inversiones públicas y privadas; para alcanzar el modelo de desarrollo urbano previsto en el Plan.
14. Establecer los mecanismos de gestión urbana respecto de las determinaciones adoptadas en el Plan de Desarrollo Urbano Piura, Castilla y Catacaos al 2032.
15. Establecer los mecanismos de seguimiento y evaluación de los resultados de la ejecución del Plan de Desarrollo Urbano Piura, 26 de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032.

El ámbito de aplicación del presente Reglamento abarca toda la superficie incluida dentro del límite del Área de Intervención (Área Metropolitana) determinado en el plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano Piura, 26 de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032.

#### **Artículo 1.- BASE LEGAL**

La Constitución Política del Perú en el artículo 194° modificada por la Ley N° 27680, Ley de Reforma Constitucional del Capítulo XIV del Título IV sobre Descentralización del Estado, de fecha 06/03/2002, establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; y ratifica en el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de

Municipalidades, en concordancia con la autonomía política que ostentan dichas Entidades; según el artículo 9° numeral 8 de la Ley Orgánica de Municipalidades, establece que corresponde a la Municipalidad Provincial aprobar, modificar o derogar ordenanzas y dejar sin efecto acuerdos.

El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado mediante D.S. N° 004- 2011-VIVIENDA (17/06/2011), señala en su Capítulo IV. Art. 10.- El Plan de Desarrollo Urbano es el instrumento técnico-normativo que orienta el desarrollo urbano de las ciudades o conglomerados con población entre 20,001 y 500,000 hab. y/o ciudades capitales de provincia, en concordancia con el Plan de Acondicionamiento Territorial y/o Plan de Desarrollo Metropolitanano de ser aplicable.

Otros dispositivos legales que se han tenido en cuenta:

- ✓ D.S.011-2006-VIVIENDA – Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E) del 08/05/2006.
- ✓ Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su reglamento.
- ✓ Título II Norma TH. 010 Capítulo II de fecha 17/12/2008.
- ✓ Ley N° 29300 Ley que modifica el primer párrafo del artículo 30 de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
- ✓ Ley N° 29476 Ley que modifica y complementa la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones del 17/12/2009.
- ✓ Ley N° 29566 Ley que modifica diversas disposiciones de la Ley N° 29090 con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias del 09/07/2010.
- ✓ Ley N° 28976 Ley Marco de Licencias y Funcionamiento del 04/02/2007.
- ✓ D.S. 087-2004-PCM del 23/12/2004 – Aprueban el Reglamento de Zonificación Ecológica y Económica (ZEE).
- ✓ Decreto Legislativo 613 – Código del Medio Ambiente y de los Recursos Naturales del 08/09/1990.
- ✓ Ley General del Ambiente N° 28611 del 03/10/2005.
- ✓ Ley N° 26786 – Evaluación Ambiental para obras y Actividades del 01/05/1997.
- ✓ Ley N° 27446 – Ley del Sistema Nacional de Evaluación del Impacto Ambiental y su modificatoria – D. L. N° 1078 del 23/04/2001.
- ✓ D.L. que modifica Ley N° 27314 – Ley General de Residuos Sólidos del 27/06/2008.
- ✓ Ley N° 28391 y su reglamento-Ley de Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos ocupados por posesiones del 26/10/2005.
- ✓ Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General del 21/03/2001.
- ✓ D.L. 757 Ley Marco para el Crecimiento de la Inversión Privada del 13/11/1991. Modificado por Ley N° 25541 del 11/06/1992, D.L. N° 25596 del 4/07/1992, Ley N° 26092 del 28/12/1992, Ley N° 26724 del 29/12/1996, Ley N° 26734 del 31/12/1996 y Ley N° 26786 del 13/05/1997.
- ✓ D.L. N° 839 – Aprueba ley de promoción de la inversión privada en obras públicas de infraestructura y de servicios públicos del 20/08/1996-Proinversión.
- ✓ Ley N° 26885 – Aprueban Ley de Incentivos a las Concesiones de Obras de Infraestructura y de Servicios Públicos del 4/12/1997.
- ✓ Ley N° 27332 – Ley Marco de Los Organismos Reguladores de la Inversión Privada en los Servicios Públicos del 29/07/2000.
- ✓ Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación del 21/07/2004.
- ✓ Ley N° 29338 – Ley de Recursos Hídricos del 30/03/ 2009 y su reglamento D.S. 001-2010-AG del 24/03/2010.
- ✓ Ley N° 29869 – Ley de Reasentamiento para zonas de muy alto riesgo no mitigable del 28/05/2012.

Este documento prevalece por encima de otras normas urbanísticas y edificatorias de nivel nacional, regional y sectorial, considerando las características propias de su contexto urbano tal como o dispone el Reglamento Nacional de Edificaciones en la Norma TH010 Artículo 9 y el Artículo 3 de la norma A 010. El presente reglamento podrá ser complementado mediante ordenanzas u otro tipo de disposiciones municipales, siendo aprobado por la Municipalidad Provincial de Piura.

#### **Artículo 2.- OBJETIVO**

Orientar y promover el crecimiento urbano, peri-urbano y el desarrollo de las actividades urbanas de manera

funcional, ordenada, sistemática y sostenible; como soporte fundamental del crecimiento económico local, regional, macro regional y nacional; con el fin de lograr el bienestar general y la mejora de la calidad de vida de la población del Área de Intervención (Área metropolitana).

### Artículo 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El territorio sobre el que tendrá aplicación este Reglamento comprende básicamente a los núcleos urbanos de Piura, 26 de Octubre, Castilla y Catacaos; y sus respectivas áreas de expansión urbana, así mismo, el Área Metropolitana incluye los siguientes centros poblados, según distrito:

- ✓ **Piura:** Caserío La Mariposa, Caserío Ejidos de Huán y Las Mercedes.
- ✓ **Castilla:** Caserío Miraflores, Caserío Río Seco, Chapaira, Pedregal, Caserío Terela, entre otros.
- ✓ **Catacaos:** Caserío La Legua, Caserío San Jacinto, Caserío Simbilá, Caserío Narihualá, Caserío La Rinconada, Caserío La Piedra, Caserío Paredones, Caserío Mocará y Caserío Monte Sullón.

Todas las municipalidades distritales comprendidas dentro del ámbito de aplicación, tienen el compromiso institucional y la obligación técnica legal de cumplir el presente reglamento en sus acciones de control y promoción del desarrollo urbano, originando un ambiente armonioso de integración de su territorio.

### Artículo 4.- VIGENCIA DEL PLAN

El presente reglamento del Plan de Desarrollo Urbano Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032 tendrá, de acuerdo al D.S.004-2011-VIVIENDA, una vigencia de 10 años contados a partir de su aprobación mediante ordenanza municipal, vencido este plazo se procederá a su actualización.

### Artículo 5.- ÓRGANOS COMPETENTES

Corresponde a la Municipalidad Provincial de Piura en materia de establecer la política general de los usos del suelo, y su correspondiente reglamentación, compartiendo responsabilidades administrativas de hacer cumplir el presente Plan con las Municipalidades Distritales de Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos.

### Artículo 6.- RESTRICCIONES

Ninguna persona natural o jurídica, ni entidad pública, puede realizar obras ni actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos del Plan de Desarrollo Urbano Piura, 26 de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032. Cualquier modificación de la zonificación, posterior a la aprobación del Plan de Desarrollo Urbano de Piura, 26 de Octubre Castilla y Catacaos al 2032, queda sujeta a las siguientes condiciones:

**6.1.-** Ningún cambio de zonificación se puede realizar dentro del plazo de dos (02) años de aprobado el Plan de Desarrollo Urbano Piura, Castilla y Catacaos al 2032. Sin embargo se podrá solicitar cambios de zonificación que se consideren justificadamente necesarios y de interés distrital, provincial o metropolitano. Para tal efecto, se debe incluir los estudios técnicos pertinentes, entre ellos los de existencia suficiente de factibilidad de servicios, el estudio de facilidades de acceso y el de impacto vial; así como la constancia expresa de haberse convocado y llevado a cabo la consulta pública con los propietarios de los inmuebles que resulten directa e indirectamente afectados con el cambio solicitado, organizaciones de vecinos – si las hubiere - y agentes económicos presentes en el área en cuestión, debiendo obtenerse mayoría absoluta sustentada en actas suscritas por los mismos. En ella deben figurar obligatoriamente los propietarios de los inmuebles vecinos y de los predios posteriores colindantes, quienes también deben opinar expresamente a favor, dando su conformidad al cambio de zonificación.

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

**6.3.-** El cambio de zonificación debe comprender los inmuebles vecinos, conformando un área mínima de una manzana o un sector. Se consideran como inmuebles vecinos aquellos que comparten el frente de manzana del inmueble materia de la solicitud y los predios posteriores colindantes. Tratándose de inmuebles que comparten la misma vía local se consideran como inmuebles vecinos aquellos que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

### Artículo 7.- DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

- ✓ **Primera.-** Ninguna obra de habilitaciones y de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en el presente Plan de Desarrollo Urbano.
- ✓ **Segunda.-** Las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción del desarrollo ordenado del Área Metropolitana, constituida por los centros urbanos de Piura, 26 de Octubre, Castilla y Catacaos.
- ✓ **Tercera.-** Están obligados a solicitar todo acto administrativo, como por ejemplo: licencia de edificación, licencias de funcionamiento, certificado de zonificación y vías, etc.; las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios o titulares de una servidumbre o afectación en uso de todos aquellos titulares que cuentan con derecho a habilitar y/o a edificar.
- ✓ **Cuarta.-** La Municipalidad Provincial de Piura dispondrá la difusión del presente Plan de Desarrollo Urbano y su reglamento; a través de su publicación en lugares y medios accesibles a la colectividad.

### CAPITULO II: DEFINICION DE TERMINOS

#### Artículo 8.- CONSIDERACIONES BÁSICAS

En compatibilidad con el Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.) y el D.S. 004-2011-VIVIENDA y para los fines del presente reglamento, entiéndase por:

- 1) **Residencial:**  
Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, pudiendo tolerar además otros usos compatibles (Ver cuadro de Usos **Anexo 01**).
  - ✓ **Residencial Densidad Baja (RDB):** Es el uso identificado con viviendas o residencias tratadas predominantemente en forma individual que permiten la obtención de una concentración poblacional baja, a través de unidades de vivienda; Unifamiliares, condominios, viviendas bi-familiares y multifamiliares hasta (03) tres pisos más azotea.
  - ✓ **Residencial Densidad Media (RDM):** Es el uso identificado con viviendas o residencias tratadas individualmente o en conjunto que permiten la obtención de una concentración poblacional media, a través de unidades de vivienda; Unifamiliares, Bi-familiares, Multifamiliares y conjunto residenciales, hasta (05) cinco pisos más azotea.
  - ✓ **Residencial Densidad Alta (RDA):** Es el uso identificado con viviendas o residencias tratadas en conjunto que permiten la obtención de una alta concentración poblacional, a través de unidades de vivienda; Unifamiliares, Bi-familiares, Multifamiliares y conjunto residenciales, determinando la altura máxima según el ancho de la vía y los retiros reglamentarios más la azotea.
- 2) **Vivienda Taller (I1-R)**  
Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementaria); así como servicios públicos complementarios y comercio local. Las actividades económicas que se desarrollen tendrán niveles de operación permisibles con el uso residencial. Microempresas: Uso de viviendas-granjas o viviendas-huertos, pequeña industria, Industria familiar, Artesanía o Comercio complementario a lo antes descrito. Generalmente predomina en los barrios y asentamientos humanos que presentan gran dinámica de cambio.
- 3) **Zonas de Recreación Públicas (ZRP)**  
Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas. Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.
- 4) **Usos Especiales (OU)**  
Son áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente. Por ejemplo: Centros cívicos, dependencias administrativas del estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos

institucionales representativos del sector privado, nacional, extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas y sector público como instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas telefonía, comunicaciones, agua potable, de tratamiento sanitario de aguas servidas (lagunas de oxidación) y relleno sanitario municipal.

#### 5) Zona Monumental (ZM)

Constituyen un tipo específico de ZRE, en donde se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Las intervenciones en este tipo de zonas se rigen según lo dispuesto en la **Ley N° 28296**, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Ley N° 29090 su modificatoria Ley N° 29476, Ley N° 29566 Decreto Supremo N° 008-2013, Decreto Supremo N° 012-2013 Vivienda. La Zona Monumental de Piura, delimitada por las Av. Bolognesi, Av. San Teodoro, Av. Loreto y Malecón Eguiguren. Estructuradas en 3 áreas: A1, A2, A3 y siete (07) ejes cada uno de los cuales se le ha asignado un uso o grupo de usos comunes.

#### 6) Industrial (I)

Son las áreas urbanas destinadas predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos, para todo tipo de proyectos en estos espacios deberán presentar los estudios de impacto ambiental y vial dependiendo de la magnitud del proyecto.

- ✓ **Zona de Industria Elemental (I1):** Es aquella zona destinada para establecimientos industriales no molestos ni contaminantes y de apoyo a la industria de mayor escala, compatible con el área urbana. Dentro de este tipo de locales industriales se incluyen todos aquellos que por su magnitud y función, no representan peligro de contaminación ambiental para el área urbana y que sin embargo deben tener un cierto aislamiento con las otras zonas urbanas residenciales y comerciales, pero con las restricciones del caso en cumplimiento de las Ordenanzas Municipales vigentes.
- ✓ **Zona de Industria Liviana (I2):** Es aquella zona destinada para establecimientos industriales no molestos ni contaminantes orientada al área del mercado local y la infraestructura vial urbana, compatible con el área urbana. Dentro de este tipo de locales industriales se incluyen todos aquellos que por su magnitud y función, no representan peligro de contaminación ambiental para el área urbana y que sin embargo deben tener un cierto aislamiento con las otras zonas urbanas residenciales y comerciales pero con las restricciones del caso en cumplimiento de las Ordenanzas Municipales vigentes.
- ✓ **Zona de Gran Industria (I3):** Es aquella zona donde se concentran establecimientos industriales con utilización de gran volumen de materia prima, que constituyen -por sus niveles operacionales- Industrias molestas que pueden ser compatibles con ciertas actividades urbanas pero con las restricciones del caso en cumplimiento de las Ordenanzas Municipales vigentes. Son las que producen un grado de contaminación ambiental para el área urbana, requiriendo ubicarse en zonas previstas en el Plan.
- ✓ **Zona de Industria Pesada (I4):** Actividad Industrial de gran escala, de gran dimensión económica, orientada hacia la infraestructura vial Regional y grandes mercados.

#### 7) Comercial (C)

Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos y servicios. El comercio local no se señala en los planos de zonificación, su localización es definida en los procesos de habilitación urbana.

- ✓ **Zona de Comercio Especializado (CE):** Toda actividad comercial-industrial que no pueda considerarse molesta o peligrosa por sus características ya sean de volumen, dispositivos de seguridad, probadamente efectivos, de gran impacto en el desarrollo urbano de la ciudad por lo que debe efectuarse estudios de impacto ambiental y vial que determinen las características que deben tener las vías circundantes.
- ✓ **Zona de Comercio Metropolitano (CM):** Es el conjunto comercial en el que los establecimientos por su importancia y localización responden a las necesidades y los recursos de la población metropolitana y su región. Incluye la mayoría de los servicios comerciales de gran impacto en el

desarrollo urbano de la ciudad por lo que debe efectuarse estudios de impacto ambiental y vial.

- ✓ **Zona de Comercio Zonal (CZ):** Bienes y servicios complementarios en forma nucleada en los puntos de intersección de vías importantes, con un grado de especialización comercial en función de las áreas a servir: residencial, industrial. Para ello deberá efectuarse estudios de impacto vial.
- ✓ **Zona de Comercio Vecinal (CV):** Proporciona servicios de uso diario de compra-venta de productos y servicios a los sectores residenciales de la ciudad. Para ello deberá efectuarse estudios de impacto vial.
- ✓ **Zona de Comercio Local (CL):** Proporciona servicios de uso diario de compra-venta de productos y servicios a los sectores residenciales de la ciudad que pueden estar ubicados en lotes de uso predominante de vivienda y deberán estar ubicados exclusivamente en esquina de manzana o en los cualquier ubicación de los lotes frente a las avenidas principales (Pequeñas; bodegas, librerías, farmacias entre otros, y que no excedan de 30.00 m2 en primera planta)

#### 8) Servicios Públicos Complementarios

Las Zonas de Servicios Públicos Complementarios, son las áreas destinadas para la localización del equipamiento de educación y salud, de sector o subsector de la ciudad.

Comprenden usos urbanos existentes y propuestos, destinados a albergar actividades de servicio, apoyo y complemento a los usos residencial, comercial e industrial.

##### Educación (E):

- ✓ **Educación Básica (E1):** Instituciones Educativas inicial, primaria y secundaria; públicos y privados.
- ✓ **Educación Superior Tecnológica (E2):** Institutos Tecnológicos y de Capacitación Profesional, públicos y privados.
- ✓ **Educación Superior Universitaria (E3):** Universidades Nacionales y Particulares; públicos y privados.
- ✓ **Educación Superior Post Grado (E4):** Sedes de Post Grado de las Universidades, públicas y privadas.
- ✓ **Salud (H):**
- ✓ **Posta Médica (H1):** Establecimiento de salud donde se brinda una atención primaria pudiendo pertenecer al Ministerio de Salud o a una entidad Privada.
- ✓ **Centro de salud (H2):** Establecimiento de salud que cuenta con atención ambulatoria de diversas especialidades y que su campo de acción es mayor al de una Posta Médica.
- ✓ Generalmente pertenece al Ministerio de Salud.
- ✓ **Hospital General (H3):** Brinda atención general en las áreas de Medicina, Cirugía, Pediatría, Gineco Obstetricia y Odonto-estomatología.
- ✓ **Hospital Especializado (H4):** Brinda atención de alta especialización a casos seleccionados.

#### 9) Zona de Reglamentación Especial (ZRE)

Son áreas urbanas y de expansión urbana, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, que serán desarrolladas urbanísticamente mediante Planes Específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano-ambiental.

Asimismo, se consideran aquellas zonas afectadas por el fenómeno recurrente "El Niño", evidenciadas los años 1983 y 1977, por lo que se requieren Estudios de suelo, Evacuación Pluvial especializados para establecer las normas técnicas que definan su uso.

#### 10) Pre Urbana (PU) Áreas Rústicas (\*)

Son las zonas o extensiones inmediatas al área urbana; que pueden ser habilitadas para granjas o huertas. Corresponden a las áreas de expansión urbana inmediata. (\*) Art.22 D.S. N° 004.2011-Vivienda, Diario Oficial El Peruano / Viernes 17.06.11.

#### 11) Área de Protección (AP)

Área en la que ocurre por lo menos una de las circunstancias que se describen en cada clase de AP.

- ✓ **Área de Protección 1 (AP1):** Se encuentra ubicado en zona ocupada por edificaciones, considerado de alto riesgo no mitigable.
- ✓ **Área de Protección 2 (AP2):** Se encuentra ubicado en área de reserva natural o área protegida.
- ✓ **Área de Protección 3 (AP3):** Se encuentra ubicado en yacimientos arqueológicos o paleontológicos.
- ✓ **Área de Protección 4 (AP4):** Se encuentra ubicado en zona que tiene recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, lagos y ríos.
- ✓ **Área de Protección 5 (AP5):** Se encuentra bajo un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana de acuerdo al Plan de Acondicionamiento Territorial y de escala superior o planes y/o legislación sectorial pertinente, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales y agrícolas.
- ✓ **Área de Protección 6 (AP6):** Se encuentra considerado como incompatible con el modelo de desarrollo territorial y/o urbano adoptado, o sujeto a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

**12) Zona Agrícola (ZA)**

Constituida por las áreas rurales.

El área rural es el área establecida en los Instrumentos de Planificación Territorial que está fuera de los límites urbanos o de expansión urbana. Por ejemplo: tierras, aguas y bosques que son susceptibles de aprovechamiento en explotación agraria, ganadera, forestal, de fauna silvestre, piscícola o mineral.

**13) Zona Eriaza (ZE)**

Constituida por las áreas eriazas

Son suelos cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros poblados, mediante procesos de habilitación urbana.

No se consideran áreas eriazas:

- a) Las lomas y praderas, y tierras de protección,
- b) Las que constituyen patrimonio arqueológico,
- c) Las destinadas a la defensa o seguridad nacional
- d) Las tierras de aptitud forestal,
- e) Los cauces, riberas y fajas marginales de los ríos, lagos y lagunas.

**14) Coeficiente de Edificación**

Es el factor por el cual se divide el área de un terreno urbano y cuyo resultado es el área techada máxima posible, sin considerar los estacionamientos ni sus áreas tributarias (Áreas Comunes) (Norma G.040 del R.N.E).

**15) Altura de Edificación**

Es la dimensión vertical de una edificación, establecido como parámetro en el Plan de Desarrollo Urbano para el lote donde se construirá la obra, se mide en el punto más alto de la vereda del frente principal de acceso de personas al inmueble a edificar, sobre el límite de propiedad, en caso de no existir la vereda se tomará a nivel de la calzada más 0.15 m, la altura total incluye el parapeto superior sobre el último nivel edificado, no incluye los tanques elevados, ni las casetas de los equipos para los ascensores, si la altura de edificación está indicada en pisos se tomará este de 3.00 m, en caso que este en metros y pisos prima en metros.

Para edificaciones que se encuentren en intersecciones viales de avenidas principales y colectoras que consideren alturas de edificación diferentes debido al ancho de la sección vial, estas deberán considerar en su diseño el tratamiento que permita la conservación del perfil (Alineamiento y altura máxima) y entorno urbano de las edificaciones en ambos frentes y en los colindantes.

**16) Altura de Entrepisos**

Altura mínima de piso terminado a falso cielo, de los ambientes interiores de una edificación, no deberá ser menor; de (2.80 m) dos metros ochenta en uso residencial y de (3.00) tres metros para usos diferentes al de vivienda, En los proyectos de habilitación y edificación de interés social, inmersos en el D.S. 013-2013-Vivienda se deberá considerar una altura mínima entrepisos de (2.60 m) dos metros sesenta para uso residencial.

**17) Área Libre de Lote**

Es la superficie de terreno donde no existen proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales definidas por las proyecciones de áreas techadas sobre el nivel del terreno, de todos los niveles de edificación y hasta los límites de propiedad. No se consideran áreas techadas las cornisas, balcones y jardineras. Para el cálculo de las licencias sólo se considera el primer nivel.

**18) Azotea**

Es el nivel accesible encima del techo del último nivel techado. La azotea puede ser libre o tener construcciones que no podrán exceder en un 30% del área techada del último nivel y solo podrá ser utilizada para uso de servicio (Dormitorio de servicio, depósito, lavandería, caja de ascensores y escalera).

**19) Área Mínima Normativa de Lote**

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

**20) Frente Normativo de Lote**

Longitud mínima recomendable para el frente de lote o predio. Lindero que limita con un acceso vehicular o peatonal. Se mide entre los vértices de los linderos que intersecan con él.

**21) Frente de manzana**

Lindero frontal de uno o varios lotes colindantes. Se mide entre los vértices formados con los linderos exteriores de los lotes colindantes con vías vehiculares, vías peatonales o áreas de uso público.

**22) Línea Municipal**

Es la línea paralela a eje de la vía, que determina el límite hasta donde es posible edificar por disposición del Consejo Municipal. Esta línea coincide con la línea de propiedad cuando no exista disposición que obligue al propietario a retirar su edificación de la línea de propiedad.

**23) Retiros**

Es la línea municipal de construcción establecida por el concejo municipal, la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación. Se establece de manera paralela al lindero del que se separa. El área de retiro, forma parte del área libre exigida en los parámetros urbanísticos y edificatorios: Este se determina de acuerdo a tres criterios fundamentales:

- a) Para ensanches de vías de acuerdo al plan vial.
- b) Para fines de ornato (Composición Urbana), aplicable a los sectores con características especiales (Terrenos mayores a 450 m<sup>2</sup>).
- c) En el caso de áreas consolidadas, los niveles superiores a los 3.00 m deberán conservar una distancia de (2.50 m) de retiro a partir de la línea de postes y/o cables aéreos (No permitiendo volados sobre el límite de propiedad, salvo aleros o cornisas de protección de lluvias), en ningún caso estos no deberán ser mayores a 1.00 m.
- d) (\*) Para zona de reglamentación especial se podrán permitir aleros sobre la vereda en áreas donde estos no modifiquen el perfil de la calle y estos estén a una distancia no menor de 2.50 m de la línea de postes y/o cables aéreos, en ningún caso estos no deberán ser mayores a 0.80 m.

Estos se pueden clasificar:

- a) Retiro Frontal.- Es la separación Obligatoria entre la línea de propiedad y la línea municipal, tomada desde la distancia en forma perpendicular a ambas líneas y a todo lo largo del frente o de los frentes del lote.
- b) Retiro Lateral.- Es la separación obligatoria entre el lindero lateral del lote y la línea de edificación, tomada desde la distancia en forma perpendicular a ambas líneas.
- c) Retiro Posterior.- Es la separación obligatoria entre el lindero posterior o del fondo del lote y la línea de edificación, tomada esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas.

- d) Retiro en esquina.- Es la separación obligatoria entre la intersección de las líneas de propiedad en la esquina y la Línea Municipal en la esquina; esta línea municipal en la esquina está determinada por la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas de propiedad correspondientes a cada vía que conforman la esquina.

Los lotes en esquina deberán dejar obligatoriamente un retiro sin edificaciones de cualquier naturaleza (Cercos perimétricos, enrejados, escaleras, cisternas, sardineles, etc.), para el trazado del límite de cerco u otros elementos deberá tenerse en cuenta los esquemas de los Gráficos A y B.

1. **Grafico A:** lote a 90°.
2. **Grafico B:** lote de más de 90°

Para lotes en esquina que conformen un ángulo menor a 90° se deberá mantener el criterio de los tres metros trazando un radio de esta dimensión desde la intersección de los lites de propiedad que conforman la esquina.

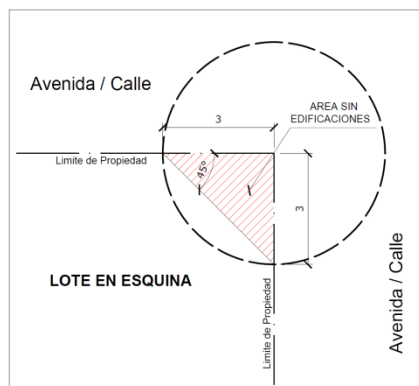


GRAFICO A Lote a 90°

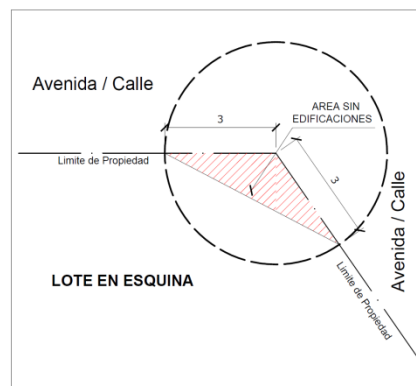


GRAFICO B Lote a más de 90°

Los Retiros Frontales pueden ser empleados para:

- a) La construcción de gradas para subir o bajar como máximo 1.50 m del nivel de vereda.
- b) Escaleras abiertas que permitan el acceso a pisos superiores independientes con el afán de densificar edificaciones y/o para el uso de oficinas.
- c) La construcción de cisternas para agua y sus respectivos cuartos de bombas.
- d) La construcción de casetas de guardianía y su respectivo baño.
- e) Estacionamientos vehiculares con techos ligeros o sin techar.
- f) Estacionamientos en semisótano, cuyo nivel superior del techo no sobrepase 1.50 m por encima del nivel de la vereda frente el lote.
- g) Cercos delanteros opacos.
- h) Muretes para medidores de energía eléctrica.
- i) Reguladores y medidores de gas natural y GLP.
- j) Almacenamiento enterrado de GLP y líquidos combustibles.
- k) Techos de protección para el acceso de personas.
- l) Piscinas
- m) Subestaciones eléctricas
- n) Instalaciones de equipos y accesorios contra incendio.
- o) Y otros debidamente sustentados por el proyectista.

#### 24) Jardín de Aislamiento

Es la línea municipal establecida entre la vereda y el límite de propiedad, aplicable a nuevas habilitaciones urbanas de uso residencial incluyendo la de tipo especial (Tipo 05 según el RNE), con el fin de obtener una composición urbana adecuada que permita jardines públicos a ambos lados de las calzadas y veredas, evitando así los retiros dentro de los lotes, estos jardines de aislamiento (JA) son de propiedad exclusiva municipal y forman parte de la vía pública por lo tanto son inalienables, imprescriptibles, intangibles( No pudiéndose colocar elementos divisorios entre estos que impidan su continuidad), se determinan principalmente:

- a) Para vías colectoras (5.00 m) y vías principales (3.00 m)
- b) Para avenidas (3.00m), calles (2.00m) y pasajes (1.00m).

No se podrán utilizar estas áreas públicas para la construcción de escaleras ya que son intangibles, inalienables e imprescriptibles, ya que son áreas de uso municipal.

#### 25) Estacionamiento

Superficie con o sin pavimento, con o sin techo, destinada exclusivamente al estacionamiento de vehículos.

Estos espacios deberán reservarse dentro de los límites del lote o en zonas expresas de acuerdo a la reglamentación. También deberán considerarse los estacionamientos públicos dentro de las secciones viales como adicionales, tal como lo dispone el RNE.

#### 26) Escalera

Elemento de edificación con gradas, que permite la circulación de las personas entre los diferentes niveles. Sus dimensiones se establecen sobre la base del flujo de personas que transitarán por ellas y el traslado del mobiliario.

Para efectos del cálculo de área, se considerará techada en el nivel donde se ubique el techo de la escalera.

La ubicación de la escalera en área libre que considere un acceso independiente al principal, determinará una vivienda de tipo bifamiliar y/o multifamiliar.

#### Escalera de Evacuación

Son aquellas a prueba de fuego y humos, sirven para la evacuación de las personas y accesos del personal de respuesta a emergencias. Estas escaleras deberán cumplir con lo dispuesto en el Art. 26° incisos 1 al 19 y Art. 29° de la Norma A.010 del RNE.

Será obligatoria la construcción de por lo menos una (1) Escalera de Evacuación para edificaciones de uso público a partir de cuatro (4) pisos que cuenten con un área mayor de 200.00 m<sup>2</sup> y sean calificadas como edificaciones de riesgo medio. Para los terrenos menores de 200.00 m<sup>2</sup> podrá utilizarse las escaleras integradas siempre y cuando el riesgo de la edificación sea bajo y la distancia máxima del último ambiente ubicado en el tercer nivel hasta la puerta de salida de escape ubicada en el primer nivel que conduce directamente a la vía pública, no exceda de 45.00 ml., tal como lo dispone el Art. 25 de la Norma A.010 del RNE.

#### 27) Zonificación de los Usos del Suelo Urbano

Es la parte de la Zonificación Urbana del Plan De Desarrollo Urbano, que trata sobre la distribución normativa de los usos de suelos de la ciudad y constituye el instrumento básico para el planeamiento del desarrollo urbano.

#### 28) Plano de Zonificación Urbana

Plano donde se señala las diferentes zonas de uso del suelo urbano, establecidas de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano.

#### 29) Reglamento de Zonificación

El Reglamento de zonificación, es el instrumento técnico legal de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de Intervención (Área Metropolitana), en función a los objetivos de desarrollo sostenible y la capacidad de soporte del suelo, para localizar actividades urbanas y equipamiento; así como la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones, entre otros.

#### 30) Área Urbana

Territorio urbanizado, es decir dotado de los elementos constitutivos de los centros poblados. Delimitada en los planes urbanos.

Constituye el territorio sujeto a las disposiciones legales sobre Acondicionamiento y Desarrollo Urbano.

**31) Área de Expansión Urbana**

Espacio del territorio comprendido por el suelo urbanizable, para cubrir las demandas del crecimiento poblacional de la ciudad.

**32) Habilitación Urbana**

Es el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad que se complementan con obras de distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente podrán contar con redes para distribución de gas y redes para comunicaciones. Las habilitaciones urbanas pueden ser ejecutadas de manera progresiva. Se clasifican según su uso de acuerdo a lo establecido en la Norma TH. 010 al TH. 060 del RNE.

**33) Habilitación Urbana para Uso Residencial**

Toda Habilitación Urbana destinada a la construcción de viviendas y sus servicios complementarios.

Las habilitaciones residenciales a su vez se clasifican de acuerdo a la modalidad de ejecución en: habilitaciones convencionales, con venta garantizada de lotes, progresivas y con construcción simultánea de acuerdo a lo establecido en la norma TH. 010 del RNE y el Art. 21° de la ley 29090.

**34) Habilitación Urbana para Usos Industriales**

Toda Habilitación Urbana destinada a la construcción de locales industriales y sus servicios complementarios.

**35) Áreas de Aporte de Urbanización**

Es la suma de las superficies que se transfieren a las entidades beneficiarias para uso público como resultado del proceso de habilitación urbana. Se calcula sobre el área bruta, menos las áreas que deban cederse para vías expresas, arteriales y colectoras. Y debe inscribirse a favor de la institución beneficiaria, que es cedida a título gratuito por el propietario de un terreno rústico. Cuando el cálculo del área de aportes (Educativo, salud, recreacional y OU) sea menor al área mínima requerida podrá ser redimida en dinero. En todos los casos en los que las áreas de aportes resultaran menores, el monto de la redención en dinero será cancelado a valor arancelario de terreno habilitado por metro cuadrado según lo dispuesto por el Artículo 27 de la Norma TH. 020 del RNE.

**36) Infraestructura Urbana**

Conjunto de redes que constituyen el soporte del funcionamiento de las actividades humanas en los centros poblados y hacen posible el uso del suelo en condiciones adecuadas, comprende básicamente las redes de agua potable, de desagüe, de energía eléctrica, vías urbanas y otros.

**37) Densidad**

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

Densidad = Índice o número de habitantes en un área determina que se expresa en hectáreas = Hab./ Há. Ver cuadro Anexo N°1 del D.S. 004-2011VIVIENDA.

**38) Densidad Bruta**

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

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

Se expresa en: (Hab. / Ha) = Densidad Bruta.

**39) Densidad Neta**

Es el indicador resultante de dividir el número de habitantes del proyecto propuesto para un terreno con uso residencial, entre el área del terreno urbano.

Se aplica para fines de edificación, considerando como promedio, para efectos de su cálculo, cinco (5) habitantes por unidad de vivienda o departamento.

Se expresa en: (Hab. / Ha) = Densidad Neta

**40) Índice 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 General de Usos de Suelo.

**41) 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.

**42) Uso Incompatible**

Todo uso que no ha sido establecido o aprobado en el Plan de Desarrollo Urbano mediante el Plano de Zonificación General de Uso del Suelo y su reglamento respectivo; es decir, actividades urbanas que se encuentran actualmente dedicadas a un uso diferente del consignado en el mencionado Plan.

**43) Faja Marginal**

Área inmediata superior al cauce o álveo de la fuente de agua, natural o artificial en su máxima creciente, sin considerar los niveles de los crecientes por causas de eventos extraordinarios constituye bien de dominio público hidráulico. Para Piura está delimitada por la Resolución Administrativa N° 077-2010-ANA-ALAMP.

**44) Cono de Vuelo**

Espacio sobre el cual se realizan operaciones de vuelo y en donde las áreas urbanas deberán obtener la definición de su altura máxima en conformidad con lo determinado por la autoridad aeroportuaria.

**TITULO PRIMERO: CAPITULO I: CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO**

**Artículo 9.- DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN**

El presente Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, tiene como Ámbito de Intervención: el área urbana de los centros poblados de Piura, 26 de Octubre, Castilla y Catacaos; así como las áreas requeridas para su expansión urbana y su ámbito de influencia geo-económica inmediata, que incluye las áreas rurales y de protección del entorno.

**Artículo 10.- FUNCIONES DE LA CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO**

Para fines de ordenar el uso y ocupación sostenible del suelo, con visión de largo plazo, en el Ámbito de Intervención (Área metropolitana) se establece la clasificación general del suelo, cuyas funciones son:

1. Promover el uso intensivo del suelo consolidado o en proceso de consolidación y controlar la expansión urbana.
2. Planificar y programar los procesos de expansión urbana de manera temprana (corto plazo).
3. Proteger las áreas rurales de borde; y
4. Orientar el crecimiento de las ciudades y los centros poblados.

**Artículo 11.- CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO**

La clasificación general del suelo es la siguiente:

**11.1.- Área Urbana:** Área ubicada dentro de una jurisdicción municipal destinada a usos urbanos. Está constituida por áreas ocupadas con actividades urbanas, con servicios de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y transporte.

El Área Urbana, contempla la siguiente sub-clasificación, como medidas de prevención y reducción de riesgos:

- a) Área Urbana apta para su consolidación, la que se puede densificar.
- b) Área Urbana con restricciones para su consolidación, la que presenta niveles de riesgo muy alto y que por la naturaleza de su ocupación (consolidado) deben ser sujetas a calificación como zonas de

reglamentación especial.( Ignacio Merino, El Chilcal, Los Polvorines )

- c) Área Urbana en situación de alto riesgo no mitigable, sujeta a calificación como zona de reglamentación especial para fines de paulatina desocupación.

**11.2.- Área de Expansión Urbana:** Está constituido por áreas destinadas para el crecimiento de la ciudad. Se sub-clasifica en:

- a) **Área de Expansión Urbana Inmediata:** Constituido por el conjunto de áreas factibles a ser urbanizadas en el corto plazo, y ser anexadas al área urbana. Cuenta con factibilidad de servicios de agua, alcantarillado, electrificación, transporte y vías de comunicación y están calificadas como suelo urbanizable. Pueden estar contiguas o separadas del Área Urbana.
- b) **Área de Expansión Urbana de Reserva:** Constituido por áreas con condiciones de ser urbanizadas en el mediano y largo plazo, delimitándose como áreas de reserva para el crecimiento urbano, pudiendo ubicarse contigua o separada del Área Urbana. Estas áreas deberán contar con factibilidad de servicios de agua, alcantarillado, electrificación y vías de comunicación para el transporte, seguridad y prevención de riesgos, para su respectivo horizonte temporal de ocupación.

**11.3.- Área rural:** Área no habitada como urbana en la cual se desarrollan actividades agrícolas, ganaderas, forestales y actividades análogas, ubicada fuera del Área Urbana y de Expansión Urbana. No incluye terrenos eriazos. No es apta para el uso urbano por lo que no puede ser habitada.

**11.4.- Área de protección:** Área en la que ocurre por lo menos una de las circunstancias siguientes:

- a) Se encuentra ubicado en zona no ocupada por edificaciones, considerada de alto riesgo no mitigable.
- b) Se encuentra ubicado en área de reserva natural o área protegida.
- c) Se encuentra ubicado en yacimientos arqueológicos o paleontológicos.
- d) Se encuentra ubicado en zona que tiene recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, lagos y ríos.
- e) Se encuentra bajo un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana de acuerdo al Plan de Acondicionamiento Territorial y de escala superior o planes y/o legislación sectorial pertinente, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales y agrícolas.
- f) Se encuentre considerado como incompatible con el modelo de desarrollo territorial y/o urbano adoptado, o sujeto a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

## CAPITULO II: DE LA ZONIFICACIÓN

### Artículo 12.- DEFINICIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

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

### Artículo 13.- OBJETO DE LA ZONIFICACIÓN

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

### Artículo 14.- CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE USO DEL SUELO

De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes del presente Plan de Desarrollo Urbano, se consignarán las siguientes zonas de uso del suelo:

#### CUADRO N°1: CUADRO RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE USO DEL SUELO.

Fuente: Elaboración Propia-Oficina OPT-Municipalidad Provincial de Piura 2012

Zona	Tipo		Cód.	Observaciones
Residencial	Residencial Densidad Baja Residencial Densidad Media Residencial Densidad Alta		RDB RDM RDA	Contempladas y delimitadas en el Plano de Zonificación General de Uso del Suelo.
Comercial	Zona de Comercio Vecinal Zona de Comercio Zonal Zona de Comercio Metropolitano Zona de Comercio Especializado		CV CZ CM CE	Contempladas y delimitadas en el Plano de Zonificación General de Uso del Suelo.
Mixta	Vivienda Taller		I1- R	Contempladas y delimitadas en el Plano de Zonificación General de Uso del Suelo.
Industrial	Zona de Industria Elemental Zona de Industria Liviana Zona de Gran Industria Zona de Industria Pesada		I1 I2 I3 I4	Contempladas y delimitadas en el Plano de Zonificación General de Uso del Suelo.
Servicios Complementarios	Educación (E)	Básica Superior Tecnológica Superior Universitaria Superior Postgrado	E1 E2 E3 E4	Contempladas y delimitadas en el Plano de Zonificación General de Uso del Suelo.
	Salud (H)	Posta medica Centro de Salud Hospital General Hospital Especializado	H1 H2 H3 H4	Contempladas y delimitadas en el Plano de Zonificación General de Uso del Suelo.
	Usos Especiales		OU	Centros cívicos, dependencias administrativas del estado, culturales, terminales terrestres, terminal Pesquero, terminal aéreos, establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional, extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, mini coliseos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas y sector público como: cuarteles militares del ejército terrestre y aéreo, villas y casinos militares; instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas: lagunas de oxidación; botadero municipal.
Recreación	Zonas de Recreación Pública		ZRP	Parque Kurt Beer Campos deportivos (Parque Centenario) Parque 3 de Octubre (Castilla) Juegos Infantiles Y similares



Zona	Tipo	Cód.	Observaciones
Recreación	Zonas de Recreación Pública	ZRP	Parque Kurt Beer Campos deportivos (Parque Centenario) Parque 3 de Octubre (Castilla) Juegos Infantiles Y similares
Zona Monumental	Zona Monumental: Constituyen un tipo específico de ZRE, en donde se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación (arquitectónicos y arqueológicos). Las intervenciones en este tipo de zonas se rigen según lo dispuesto en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y su reglamento.	ZM	(ZM1): <b>Zona Monumental de Piura</b> , declarada con R.M. 774-87 por el Ministerio de Cultura (Ex INC); delimitada por las Av. Bolognesi, Av. San Teodoro, Av. Loreto y Malecón Eguiguren. Las intervenciones urbanas y arquitectónicas en este tipo de zonas se rigen según lo dispuesto en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y su reglamento, ley N° 29090.
			(ZM2): <b>Zona Monumental de Catacaos</b> , declarada con R.J. 284-1988-INC/J del 12/11/88; por el Ministerio de Cultura (Ex INC); delimitada de acuerdo al plano N° 88-0090-INC. Las intervenciones urbanas y arquitectónicas en este tipo de zonas se rigen según lo dispuesto en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y su reglamento y ley N° 29090 y su reglamento.
			(ZM3): <b>Zona Monumental de Narihualá</b> , ubicada en Catacaos, declarada con RDN N° 076 INC/2003, de fecha 19/02/2003; por el Ministerio de Cultura (Ex INC). Las intervenciones urbanas y arquitectónicas en este tipo de zonas se rigen según lo dispuesto en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y su reglamento y ley N° 29090 y su reglamento.
Pre Urbana	Pre Urbana ( Áreas Rusticas)	PU	Granjas Huertas, Pisci-huertas
Área de Protección	Áreas de Protección 1	AP1	Se encuentra ubicado en zona ocupada por edificaciones o áreas consideradas de alto riesgo no mitigable. En la ciudad de Piura: <u>En el sector Norte</u> se considera al área de la cuenca ciega del Centro Poblado La Mariposa; y la cuenca ciega del Centro Poblado Los Ejidos ambas delimitadas en el Plano General de Uso del Suelo. <u>En el Sector Sur</u> se considera el área que incluye la Laguna Santa Julia aledaña a los terrenos comprendidos en el "Programa de Expansión Urbana" creado por Resolución de Alcaldía N° 1233- 200-A/MPP de fecha 17/10/2000. Dichos terrenos fueron cedidos por la Primera Región Militar mediante Acta de Acuerdo N° 001-PRM/10.00 Acta de Transferencia del Terreno de Coscomba.- Asimismo, dentro de esta zonificación se incluye el área de la Laguna Negra (ex Laguna de Oxidación de la ciudad de Piura),

Zona	Tipo	Cód.	Observaciones
Área de Protección	Áreas de Protección 2	AP2	Se encuentra ubicado en área de reserva natural o área protegida.-En la actual área de estudio (área metropolitana) no se ha encontrado características que sustenten esta zonificación.
	Áreas de Protección 3	AP3	Se encuentra ubicado en yacimientos arqueológicos o paleontológicos. En el caso de la ciudad de Piura: En el Sector Sur se considera el área rodeada por AP1 y ZRE2.  En el caso de la ciudad de Castilla: En el Sector Norte se considera al área aledaña a la ZRE4.  En el caso de la ciudad de Catacaos: La Zona Monumental de Narihualá, ubicada en Catacaos, declarada con RDN N° 076 INC/2003, de fecha 19/02/2003; por el Ministerio de Cultura (Ex INC).
	Áreas de Protección 4	AP4	Se encuentra ubicado en zona que tiene recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, lagos y ríos.  En el caso de la ciudad de Piura: En el sector Norte se encuentra ubicada
	Áreas de Protección 5	AP5	Se encuentra bajo un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana de acuerdo al Plan de Acondicionamiento Territorial y de escala superior o planes y/o legislación sectorial pertinente, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales y agrícolas.  En esta zonificación se incluye las zonificaciones AP3 y ZM antes descritas y delimitadas en el Plano General de Uso del Suelo; en virtud de su protección legal Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y su reglamento.
	Áreas de Protección 6	AP6	Se encuentra considerado como incompatible con el modelo de desarrollo territorial y/o urbano adoptado, o sujeto a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.- En la actual área de estudio (área metropolitana) no se ha encontrado características que sustenten esta zonificación.

Zona	Tipo	Cód.	Observaciones
Zona de Reglamentación Especial	Son áreas urbanas y de expansión urbana, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, que serán desarrolladas urbanísticamente mediante Planes Específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano-ambiental. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.  Asimismo, se consideran aquellas zonas afectadas por el fenómeno recurrente "El Niño", evidenciadas los años 1983 y 1997, por lo que se requieren Estudios de Suelo Estudio de Estimación de Riesgos, Evacuación Pluvial, Drenaje Pluvial, especializados para establecer las normas técnicas que definan su uso.	ZRE1	<p>Por su calidad Histórica, Monumental, Cultural o Arquitectónica; zonas de valor paisajístico natural; de interés turístico o de conservación.</p> <p>En el caso de la ciudad de Piura, la ZRE1 se estructura en 3 áreas: A1, A2, A3 y siete (07) ejes cada uno de los cuales se le ha asignado un uso o grupo de usos comunes.</p> <p>Para el caso específico de la ciudad de Castilla, su ZRE1 se ha contemplado en virtud de la calidad arquitectónica que tienen algunas de sus edificaciones, que de ser tratadas y revaloradas serán de interés Turístico y Cultural.</p> <p>Para el caso específico del distrito de Catacaos la ZRE1 coincide con su ZM, la que se encuentra bajo la protección de la Ley N° 28296 Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.</p> <p>En el caso del Centro Poblado de Narihualá, la ZRE1 incluye su Zona Arqueológica denominada también Zona Monumental; y están bajo el régimen especial de protección de la Ley N° 28296 Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.</p>
		ZRE2	<p>Por ser áreas de recuperación, protección o de conservación de áreas naturales, zonas urbanas con niveles de riesgo medio o alto; zonas de riesgo por probable inundación y/o cuenca ciega recuperables con Estimación de Riesgo.</p> <p>En la ciudad de Piura: En el sector Norte se considera al área destinada a Recreación Pública (ZRP)"Parque Metropolitano y la aldea; delimitada en el Plano General de Uso del Suelo.</p> <p>En el Sector Sur se considera el Parque Kurt Beer y los terrenos comprendidos en el "Programa de Expansión Urbana" creado por Resolución de Alcaldía N° 1233-200-A/MPP de fecha 17/10/2000. Dichos terrenos fueron cedidos por la Primera Región Militar mediante Acta de Acuerdo N° 001- PRM/10.00 Acta de Transferencia del Terreno de Coscomba.</p> <p>En la ciudad de Castilla: En este caso se considera la Quebrada del Gallo y alrededores; delimitada en el Plano General de Uso del Suelo.</p>

Zona	Tipo	Cód.	Observaciones
Zona de Reglamentación Especial	Son áreas urbanas y de expansión urbana, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, que serán desarrolladas urbanísticamente mediante Planes Específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano-ambiental. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.  Asimismo, se consideran aquellas zonas afectadas por el fenómeno recurrente "El Niño", evidenciadas los años 1983 y 1997, por lo que se requieren Estudios de Suelo Estudio de Estimación de Riesgos, Evacuación Pluvial, Drenaje Pluvial, especializados para establecer las normas técnicas que definan su uso.	ZRE3	Para optimizar el uso de las ZRE2, y generar los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar los procesos de desarrollo urbanístico. En este caso los alrededores del Parque Kurt Beer y las áreas de expansión urbana delimitadas en el Plano de Zonificación de General uso del Suelo, que generalmente se encuentra en áreas aledañas a la ZRE2.
		ZRE4	Zonas de riesgo por cono de vuelo Disposición de Aeronáutica Civil. Ley N° 28525 y su reglamento (CORPAC).
		ZRE5	Zona o área de reutilización de infraestructuras urbana y vial del actual Aeropuerto Capitán FAP Guillermo Concha Ibérico de Piura, Castilla y Catacaos.
		ZRE6	Zonas para habilitaciones urbanas especiales con incremento al 100 % del aporte recreacional. Ordenanza Municipal OM N°050-CMPP del 28/12/2010, modificada con la ordenanza que aprueba el presente Plan.
Zona Agrícola	Áreas Rurales	ZA	Fuera de los límites urbanos y de expansión urbana.
Zona Eriaza	Áreas Eriazas	ZE	<p>Son suelos cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los Centros poblados, mediante procesos de habilitación urbana.</p> <p>No se consideran suelos eriazos: a) Las lomas y praderas, y tierras de protección, b) Las que constituyen patrimonio arqueológico, c) Las destinadas a la defensa o seguridad nacional d) Las tierras de aptitud forestal, e) Los cauces, riberas y fajas marginales de los ríos, lagos y lagunas.</p>

## Artículo 15.- DELIMITACIÓN DE ZONAS

Las zonas de usos de suelo y su nomenclatura respectiva utilizada en el plano de Zonificación General de Uso del Suelo, en las áreas ya habilitadas, debe interpretarse de la siguiente manera:

- La línea divisoria de zonificación corta una manzana: se diferencia el uso del suelo existente teniendo como referencia la profundidad de los lotes en dicha manzana (lote normativo mínimo). Ver Gráfico C.
- La línea divisoria de zonificación corta una manzana cuyos lotes tienen sus frentes en dos calles paralelas no contiguas, cada uso de suelo existente tendrá un área proporcional al área del lote normativo del sector. Ver Gráfico D.

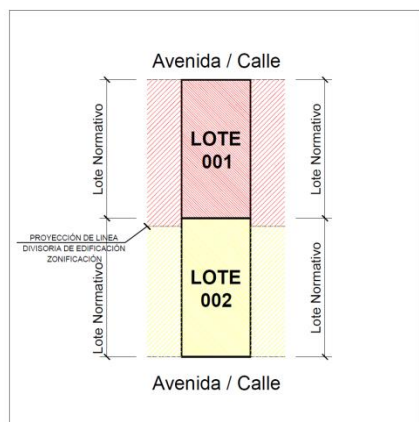


GRAFICO C

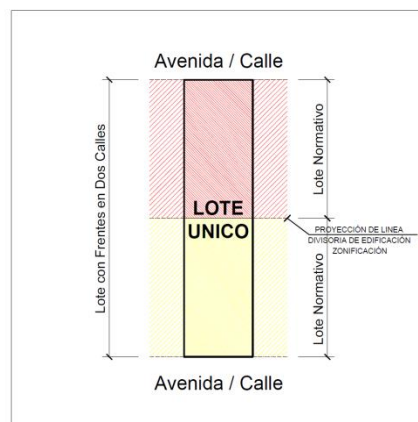


GRAFICO D

**Artículo 16.- ÁMBITO DE LA REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS** 16.1.- Mediante Resolución de la Municipalidad Distrital o Provincial, según corresponda, podrán aprobarse en vía de regularización las habilitaciones urbanas ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 29090 y, de ser el caso, la recepción de las obras. Solo podrán ser regularizadas, las habilitaciones ejecutadas hasta el 25 de septiembre del 2007, debiendo acreditarse con documento de fecha cierta.

16.2.- Los administrados que hubieran construido sin contar con habilitación urbana aprobada podrán solicitar la aprobación de la misma, siempre que la edificación cuente con cimientos, muros, techos y un área no menor a veinticinco metros cuadrados (25m<sup>2</sup>); asimismo, la edificación deberá estar asentada, como mínimo, en el cincuenta por ciento (50%) del área total del terreno y decreto supremo N° 004.

## CAPITULO III: ZONA RESIDENCIAL

Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, pudiendo tolerar además otros usos compatibles.

El Plano de Zonificación General de Uso del Suelo consignan: Residencial Densidad Alta (RDA), Residencial Densidad Media (RDM) y Residencial Densidad Baja (RDB).

## Artículo 17.- GENERALIDADES

### Definición:

Son aquellas zonas residenciales establecidas en el Plano de Zonificación Urbana bajo los códigos

RDA, RDM y RDB. Estas zonas están destinadas preponderantemente a la construcción de los siguientes tipos de edificación: edificio multifamiliar, conjunto residencial, quinta, vivienda unifamiliar, vivienda bi-familiares y condominios donde el uso predominante es de vivienda, dejándose áreas exclusivas (Fuera de la zona Residencial) de uso vendible para ser destinada para usos comerciales. Solamente en las áreas de aporte se podrán establecer otros fines compatibles normados por el presente reglamento.

### Utilización de las Densidades:

Para el caso de habilitación Urbana, se aplicará las densidades indicadas en el cuadro normativo de Zonificación Residencial (Cuadro N° 2).

Para el Caso de Edificación, el cálculo de la densidad habitacional, el número de habitantes de una vivienda, está en función del número de dormitorios según lo siguiente:

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

Nota (\*): En los proyectos de vivienda en que se visualicen ambientes nombrados como estar u oficina u otros, que presenten las mismas características de los ambientes de dormitorio, deberán ser considerados como dormitorios para el cálculo de las densidades.

### Retiros:

Habiendo definido el concepto de retiro en el numeral 23 del Capítulo II del presente reglamento será exigible el retiro para terrenos ubicados en las zonificaciones de residencial; baja, media y alta densidad (1) En lotes a partir de 900.00 m<sup>2</sup>. (2) En las vías colectoras y principales que estén sujetos a ensanches indicadas en el plan vial. (3) En los terrenos ubicados en la zona de los Ejidos y distrito de Catacaos para conservar la característica ecológica se deberán considerar los retiros a los cuatro lados (Delantero, Lateral y Posterior), pudiendo solo ubicar el cerco luego de estos retiros permitiéndose colocar cercos vivos a límite de propiedad

Serán exigibles los retiros

- ✓ En el caso de áreas consolidadas, los niveles superiores a los 3 .00 m deberán conservar una distancia de (2.50 m) de retiro a partir de la línea de postes y/o cables aéreos (No permitiendo volados sobre el límite de propiedad, salvo aleros o cornisas de protección de lluvias), en ningún caso estos no deberán ser mayores a 1.00 m.
- ✓ (\*) Para zona de reglamentación especial se podrán permitir aleros sobre la vereda en áreas donde estos no modifiquen el perfil de la calle y estos estén a una distancia no menor de 2.50 m de la línea de postes y/o cables aéreos, en ningún caso estos no deberán ser mayores a 0.80 m.

En las zonas con un alto grado de consolidación residencial, entendiéndose como tal a la construcción de viviendas con materiales tales como ladrillo, cemento y concreto; se respetará el alineamiento de las fachadas predominantes (Cercos opacos o construcciones que determinen el alineamiento) en función de la secciones viales del Plan de Desarrollo Urbano Piura, 26 de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, previa evaluación y conformidad de la Municipalidad Provincial de Piura y las Municipalidades distritales de; 26 de octubre, Castilla y Catacaos.

En las Zonas no consolidadas serán de estricta aplicación los jardines de aislamiento establecidos según el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, 26 de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032.

Para los casos en los que se deba conservar los retiros deberá aplicarse lo dispuesto en el Capítulo II Artículos del 08 al 15 del RNE Norma A 010 Condiciones Generales de Diseño publicada el 09-05-2009, Asimismo, lo establecido en el Capítulo II: Relación de la Edificación con la vía pública.

### Jardín de Aislamiento:

Para todos los tipos de habilitaciones urbanas excepto las industriales será necesario el uso de

jardín de aislamiento:

Para vías colectoras (5.00 m) y vías principales (3.00 m)

Para avenidas (3.00m) calles (2.00m) y pasajes (1.00m).

#### **Artículo 18.- RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA (RDB)**

**Definición.-** Es el uso identificado con viviendas o residencias tratadas predominantemente en forma individual que permiten la obtención de una concentración poblacional baja, a través de unidades de vivienda; Unifamiliares, condominios, viviendas bi-familiares y multifamiliares hasta (03) tres pisos más azotea.

En esta zona se permiten viviendas o residencias con una baja concentración poblacional, que no excedan de una densidad de 600 habitantes por hectárea y que no exceda de una altura mayor de 3 pisos más azotea (Ver **Cuadro N° 02**).

**Usos Compatibles.-** Los señalados en el Índice General de Actividades Urbanas.

El Área de lote normativo mínimo, Frente Mínimo, Coeficiente de Edificación, Altura Máxima de Edificación, Retiros, Alineamiento de Fachada, Número de estacionamiento, Áreas Libres, Porcentaje mínimo de área libre, Uso Predominante se indican en el **Cuadro N° 02**.

**Retiros.-** Para todos aquellos lotes residenciales cuya área este en el rango de 450 m2 a 900 m2 se respetará:

- ✓ Retiro de 3 ml. mínimo, en las avenidas.
- ✓ Retiro de 2 ml. mínimos, en las vías definidas como calles y jirones.
- ✓ Retiro de 1 ml. mínimo en pasajes, en el caso de no haber dejado el jardín de aislamiento.
- ✓ Para lotes que tengan un área mayor o igual a 900 m2, el retiro será: 5 ml. mínimos contados desde el frente de límite de propiedad, en las avenidas principales, de acuerdo al Plano de Vías del presente Plan de Desarrollo Urbano.
- ✓ No se permitirán las subdivisiones de terrenos o lotes matrices donde se obtenga como lote resultante áreas menores a 450 m2.

#### **Artículo 19.- RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)**

**Definición.-** Es el uso identificado con viviendas o residencias tratadas individualmente o en conjunto que permiten la obtención de una concentración poblacional media, a través de unidades de vivienda; Unifamiliares, Bi-familiares, Multifamiliares y conjunto residenciales, hasta (05) cinco pisos más azotea, con flexibilidad para una posible densificación futura.

En esta zona se permiten tipologías de viviendas o residencias que permiten una concentración poblacional media.

**Usos Compatibles.-** Los señalados en el cuadro de compatibilidad de uso.

El Área de lote normativo mínimo, Frente Mínimo, Coeficiente de Edificación, Altura Máxima de Edificación, Retiros, Alineamiento de Fachada, N° de estacionamiento, Áreas Libres, Porcentaje mínimo de área libre, Uso Predominante se señalarán en el **Cuadro N° 02** de Zonificación Residencial.

**Retiros.-** No serán exigibles retiros para todos aquellos lotes individuales cuya área sea menor a 450 m2 en zonas consolidadas, salvo las zonas que requieran ensanches según del plan de desarrollo urbano.

- ✓ En el caso de áreas consolidadas, los niveles superiores a los 3 .00 m deberán conservar una distancia de (2.50 m) de retiro a partir de la línea de postes y/o cables aéreos (No permitiendo volados sobre el límite de propiedad, salvo aleros o cornisas de protección de lluvias), en ningún caso estos no deberán ser mayores a 1.00 m.
- ✓ (\*) Para zona de reglamentación especial se podrán permitir aleros sobre la vereda en áreas donde estos no modifiquen el perfil de la calle y estos estén a una distancia no menor de 2.50 m de la línea de postes y/o cables aéreos, en ningún caso estos no deberán ser mayores a 0.80 m.

Para las zonas que se encuentren consolidadas con áreas menores a 90 m2 deberán respetar las características establecidas en el **Cuadro N° 02**

**Área Libre.-**Según **Cuadro N° 2** de Zonificación Residencial.

#### **Artículo 20.- RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA)**

**Definición.-** Es el uso identificado con viviendas o residencias tratadas en conjunto que permiten la obtención de una alta concentración poblacional, a través de unidades de vivienda; Unifamiliares, Bi-familiares, Multifamiliares y conjunto residenciales, determinando la altura máxima según el ancho de la vía y los retiros reglamentarios más la azotea.

En esta zona se permiten tipologías de viviendas o residencias que permiten una alta concentración poblacional, tales como; Las residencias tratadas en conjunto: Multifamiliares y Conjuntos Residenciales y en forma individual como unifamiliares, bi-familiares y multifamiliares.

**Usos Compatibles.-** Los señalados en el cuadro de compatibilidad de uso.

El Área de lote normativo mínimo, Frente Mínimo, Coeficiente de Edificación, Altura Máxima de Edificación, Retiros, Alineamiento de Fachada, N° de estacionamiento, Áreas Libres, Porcentaje mínimo de área libre, Uso Predominante se indican en el **Cuadro N° 02**.

Para lotes menores de 450 m2, en zonas urbano consolidadas; que sean individuales y se encuentren en esquina, no se exigirá retiro lateral colindante con vecinos; y su retiro frontal en avenidas será de 3 ml. y de 2 ml. en calles, jirones y pasajes peatonales de carácter secundario y local.

Para todos los lotes acumulados, medianeros y en esquina, de 900 m2 a más, el retiro frontal será de 6.00 ml. mínimo en avenidas, calles, jirones y pasajes peatonales de carácter secundario y local; y 3 ml. mínimo de retiro lateral (por cada lado del lote) con los vecinos colindantes.

**Área Libre.-** Para todos aquellos lotes acumulados de 900 m2 a más el área libre exigible será de 60%, destinando la mitad de esta para jardines, recreación y áreas comunes.

**Artículo 21 SUB-DIVISIONES.-** Para Sub divisiones e Independizaciones en habilitaciones urbanas aprobadas los lotes resultantes no debe ser menores de 90 m2 y las fronteras no deberán ser menores a 6 ml, salvo las H.U. tipo 5 según el RNE, donde se tomará como base la frontera mínima aprobada según H.U.

Las fronteras **Para zonas consolidadas** (Casco urbano y zonas que han nacido como asentamientos humanos).- Solo para regularización el área no será menor de 60.00 m2 y frente no podrá ser menor de 4 .00 m. Para uso comercial el área mínima de 30 m2 con una frente mínimo de 4.50 m.

Para zonas comerciales los tamaños de los lotes dependerán del diseño de la H.U. y estos no deberán ser menores de 300.00 m2 con frente mínimo de 10 m.

#### **Artículo 22.- DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS PARA LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL**

- 22.1 En los edificios multifamiliares y conjuntos residenciales ubicados a distancias mayores a 200 metros de un parque público, se exigirá que no menos del 40% del área libre dentro del lote sea implementada como área de Juegos Infantiles. No se permitirá resolver esta exigencia en las azoteas de los edificios o en otros niveles.
- 22.2 En los casos de Habitación Urbana o construcciones en un predio que involucra diferentes Densidades, podrá aplicarse la distribución geométrica de densidades señaladas por el Plan, o variarse ésta, siempre y cuando se mantenga la Densidad Bruta promedio resultante de la zonificación.
- 22.3 Las edificaciones en zonas consolidadas que tengan un frente inferior al normativo, estarán condicionadas a una adecuada solución Arquitectónica, para ello deberán presentar el certificado de habitabilidad otorgado por la municipalidad distrital respectiva para obtener la licencia de obra nueva y/o regularizar la edificación.
- 22.4 El estacionamiento deberá proveerse dentro de cada lote o en áreas comunes convenientemente solucionadas (Habilitaciones nuevas).
- 22.5 Los retiros en las edificaciones serán usados de conformidad a lo establecido por el Reglamento Nacional de Edificaciones y lo dispuesto por el presente Reglamento.
- 22.6 Todos los patios al interior de la vivienda deberán estar dotados de un sistema de eliminación de aguas pluviales hacia el exterior (vía), así mismo deberá proveerse en los techos elementos (tubos o canaletas) que permitan bajar las aguas de lluvia al nivel del terreno y conducir el agua pluvial hacia las vías públicas. No estará permitido que se instalen canaletas o tubos que permitan que las aguas de lluvia

- discurren directamente sobre el pavimento o aceras de la vía pública.
- 22.7 En el caso de los ductos deberán, respetar el Artículo 19 de la Norma A 010 del RNE, Pudiendo aplicarse una tolerancia de hasta menos 30%, no siendo en ningún caso menores a 2.00 m en viviendas de 2 pisos más azotea y en viviendas de 3 pisos más azotea 2.20 m y en el caso de edificios multifamiliares no menor a 2.20 m.
- 22.8 Las edificaciones podrán tener, en su último nivel techos inclinados, de acuerdo a su propuesta arquitectónica (tipo de material y/o estructuras); en coberturas ligeras y/o sobre techos se considerará una pendiente mínima de 40%, asimismo para losas aligeradas y/o armadas la pendiente mínima a considerar será de 30%. Se permitirá losa aligerada horizontal siempre y cuando se resuelva tecnológicamente la evacuación pluvial que en ningún caso evacuaran directamente hacia la calle.
- 22.9 Los proyectistas deberán considerar dentro de su propuesta arquitectónica detalles de elementos constructivos, para vanos exteriores (mamparas, puertas, ventanas y otros), que garanticen la hermeticidad de la edificación.

#### **Artículo 22.- USOS COMERCIALES PERMITIDOS EN ZONAS RESIDENCIALES**

- 24.1 El uso comercial únicamente será permitido en el nivel operacional correspondiente a su densidad, en habilitaciones en las áreas de uso vendible destinadas para uso comercial que prevea y defina el R.N.E. y el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas. Así mismo en las áreas comerciales destinadas específicamente para edificar galerías, centros y complejos comerciales de carácter unitario, o como módulos de tiendas comerciales independientes. Excepto en zonas en las que se soliciten cambios de zonificación.
- 24.2 Para todas aquellas zonas urbanas residenciales consolidadas, carentes de las áreas de aporte exigidas por el R.N.E; la comisión de habilitaciones urbanas y subdivisión de tierras realizará la evaluación y determinación correspondiente de conformidad con la legislación vigente. Para Asentamientos Humanos se regirán por la ley 26878 (Ley de Asentamientos Humanos) y para terrenos rústicos sin sanear se regirán por la ley 29878 (Habilitaciones Urbanas de Oficio) y para habilitaciones urbanas ejecutadas antes de la ley que deberán redimir en soles los aportes correspondientes.

#### **CAPITULO IV: VIVIENDA TALLER (I1-R)**

##### **Artículo 23.- VIVIENDA TALLER**

**Definición.-** Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementaria), pudiendo tolerar además otros usos compatibles. Uso de pequeña industria, industria familiar, artesanía o comercio complementario a lo antes descrito. Generalmente predomina en los barrios y asentamientos humanos que presentan gran dinámica de cambio.

El Plano de Zonificación General de Uso del Suelo se consigna: Vivienda Taller cuyo código es I1-R.

**Usos Compatibles.-** Los señalados en el cuadro de compatibilidad de uso.

Residencial: Vivienda Unifamiliar

Servicios: Se permitirá la ubicación de pequeños talleres que no causen molestias ni contaminación (pequeños talleres de incipiente nivel tecnológico y reducido capital de operaciones que no representan molestias o contaminación como: zapatería, ebanistería, costura, tejidos, pequeñas imprentas, talleres de carpintería, mecánica, renovadoras, pequeños depósitos, y usos similares etc.). Los Talleres a instalarse funcionaran en el primer nivel y sus características se sujetaran a la normatividad específica sobre niveles de seguridad, pudiendo ocupar el 90% del área del terreno.

La vivienda se desarrollará a partir del segundo nivel y sus características se sujetarán a la normatividad correspondiente.

Comercio: Local, el cual se sujetará a las normas del comercio respectivo

Otros Usos : Se permitirá los Otros Usos que establezca el índice para la ubicación de actividades urbanas y el cuadro de compatibilidades de usos, pero con las restricciones del caso en cumplimiento de las Ordenanzas Municipales vigentes.

##### **Densidad normativa.-**

Densidad Bruta : 330 Hab/Há.  
Densidad Neta : 1300 Hab/Há.

##### **Área y Frente de Lote.-**

Área de Lote : Mínimo 300.00 m2  
Frente de Lote : Mínimo 8 ml.

##### **Subdivisión De Lotes.-**

Sólo se permitirá subdivisión cuando el lote matriz tenga un área superior a 600m2, de tal manera que los lotes resultantes cumplan con el anterior.

##### **Área Libre.-**

El área libre, de conformidad al Uso o los Usos Mixtos se ajustará a lo establecido para el correspondiente uso equivalente al 30%

##### **Coefficiente de Edificación.-**

El coeficiente máximo de edificación de la zona de Vivienda Taller es de 1.8

##### **Retiros.-**

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00 ml frente a vías urbanas principales y de 1.00 ml frente a vías secundarias; para fines de ornato o ensanche de vías, la Municipalidad podrá exigir retiros mayores.

##### **Altura de Edificación.-**

La altura permitida para esta zona es hasta de 9.00 ml, Se adecuarán a las necesidades de la actividad específica, sujetándose a las normas del Reglamento de Seguridad Industrial y otras disposiciones legales que rijan para esta actividad.

##### **Estacionamiento.-**

Es exigible la provisión de estacionamiento dentro del lote por lo menos uno.

#### **CAPITULO V: COMERCIAL (C)**

##### **Artículo 24.- COMERCIO**

**Definición.-** Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos y servicios. El Comercio local no se señala en los planos de zonificación, su localización es definida en los procesos de habilitación urbana.

Está definido en diversos niveles de especialización y escalas de ofertas de bienes y servicios, en volumen y radio de influencia, como se detalla:

- ✓ Zona de Comercio Vecinal (CV)
- ✓ Zona de Comercio Zonal (CZ)
- ✓ Zona de Comercio Metropolitano (CM)
- ✓ Zona de Comercio Especializado (CE)

##### **Artículo 25.- ZONA DE COMERCIO VECINAL (CV)**

Actividad comercial destinada a proporcionar servicios de uso diario de compra-venta de productos y servicios a los sectores residenciales de la ciudad.

##### **Artículo 26.- ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ)**

Actividad comercial destinada a proporcionar bienes y servicios complementarios en forma nucleada en los puntos de intersección de vías importantes, con un grado de especialización comercial en función de las áreas a servir: residencial, industrial.

##### **Artículo 27.- ZONA DE COMERCIO METROPOLITANO (CM)**

Es el conjunto comercial en el que los establecimientos por su importancia y localización responden a las necesidades y los recursos de la población metropolitana y su región. Incluye la mayoría de los servicios comerciales de gran impacto en el desarrollo urbano de la ciudad por lo que debe efectuarse estudios de

impacto ambiental.

**Artículo 28.- ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO (CE)**

Toda actividad comercial-industrial que no pueda considerarse molesta o peligrosa por sus características ya sean de volumen, dispositivos de seguridad, probadamente efectivos, de gran impacto en el desarrollo urbano de la ciudad por lo que debe efectuarse estudios de impacto ambiental y/o vial que determinen las características que deben tener las vías circundantes.

**CAPITULO VI: ZONA DE RECREACION PÚBLICA (ZRP)**

**Artículo 29.- RECREACIÓN PÚBLICA**

**Definición.-** Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas.

**Usos Compatibles.-** Las zonas destinadas al equipamiento recreacional no podrán subdividirse, ni reducirse, ni utilizarse para otros fines, salvo los recreacionales.

En los parques zonales o complejos deportivos ó parques locales, el área destinada a edificaciones administrativas, de servicios culturales no podrá exceder el 30% del área total.

Los proyectos que se ejecuten en las zonas de Uso Recreacional así como los que se realicen aprovechando las ventajas paisajistas y naturales, deberán garantizar el uso público irrestricto.

Los locales para uso recreacional, además de cumplir con las normas establecidas en el vigente Reglamento Nacional de Edificaciones(R.N.E.) y disposiciones del Instituto Peruano del Deporte, deberán respetar las normas que sobre retiros y alturas del área donde se localizan, que haya establecido la Municipalidad Provincial de Piura.

**CUADRO N° 2: CUADRO RESUMEN: ZONIFICACION RESIDENCIAL**

**Fuente:** Elaboración Propia-Oficina OPT-Municipalidad Provincial de Piura 2012.

Zonificación Específica	Usos	Densidad Neta hab/ha	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (ml)	Altura Edificación	Coefficiente Edificación	Área Libre
Residencial de Baja Densidad (RDB)	Unifamiliar	300 Hab/Ha.	450.00	15.00	2 PISOS+A.	1.40	40 %
	Unifamiliar	Una Vivienda	450.00	15.00	2 PISOS+A.	1.40	40 %
	Multifamiliar	600 Hab/Ha.	450.00	15.00	3 PISOS+A.	2.00	40 %
	Unifamiliar	600 Hab/Ha.	300.00	10.00	3 PISOS+A.	2.35	30 %
	Multifamiliar	600 Hab/Ha.	300.00	10.00	3 PISOS+A.	2.35	30 %
	Multifamiliar (*)	600 Hab/Ha.	350.00	10.00	4 PISOS+A.	3.00	30 %
Residencial Densidad Media (RDM)	Unifamiliar Multifamiliar	1300 Hab/Ha.	120.00	6.00	3 PISOS+A.	2.40	27 %
	Unifamiliar Multifamiliar	1300 Hab/Ha.	160.00	8.00	4 PISOS+A.	3.10	30 %
	Multifamiliar (*)	1,600 Hab/Ha.	160.00	8.00	5 PISOS+A.	3.80	30 %

Zonificación Específica	Usos	Densidad Neta hab/ha	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (ml)	Altura Edificación	Coefficiente Edificación	Área Libre
	Unifamiliar Multifamiliar	1700 Hab/Ha.	90.00	6.00	3 PISOS+A.	2.50	25 %
	Multifamiliar	1700 Hab/Ha.	120.00	6.00	4 PISOS+A.	3.20	27 %
	Multifamiliar (*)	2100 Hab/Ha.	120.00	6.00	5 PISOS+A.	3.90	27 %
	Conj. Residencial	2250 Hab/Ha.	450.00	15.00	6 PISOS+A.	4.45	30 %
Residencial Densidad Alta (RDA)	Unifamiliar Multifamiliar	1600 Hab/Ha.	160.00	8.00	5 PISOS + A	3.80	30%
	Multifamiliar	2250 Hab/Ha.	450.00	15.00	6 PISOS+A.	4.45	30 %
	Multifamiliar (*)	2250 Hab/Ha.	450.00	15.00	1.5 (a+r)	4.50	30 %
	Conj. Residencial (*)	2250 Hab/Ha.	500.00	15.00	1.5 (a+r)	5.00	30 %
	Multifamiliar	2250 Hab/Ha.	600.00	20.00	1.5 (a+r)	7.00	30 %
	Conj. Residencial	2250 Hab/Ha.	600.00	15.00	1.5 (a+r)	7.00	30 %
CONSOLIDADOS	Unifamiliar	840 hab/ha	60.00	4.00	3 pisos + A	2.10	23%

(\*).- Con frente a avenidas mayores de 18.00 ml. de sección y/o frente a Parques.

1.5 (a+r).- 1.5 veces de la vía más la suma de los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía, salvo que el Plan de Desarrollo Urbano precise alturas mayores.

- (1).- En las áreas urbanas consolidadas se considerara como lote y frente mínimo normativo a los existentes.
- (2).- Lotes en esquina que resuelvan adecuadamente la ventilación e iluminación les corresponderá un Área Libre de 25 %, para las densidades que cuenten con un 30% de área libre en lote medianero, para los lotes que cuenten con 27% en esquina será de 25%, para los lotes que cuenten con 25% en esquina será de 23% y para los lotes que cuenten con 23% en esquina será de 20%.
- (3).- No se incluirá en el cálculo para Coeficiente de Edificación las áreas que correspondan a estacionamientos, áreas de circulación de uso común, casa de máquinas, ni aquellas ubicadas en sótanos.
- (4).- Las áreas libres de un Conjunto Residencial, deberán mantener un mínimo de 30% de área verde (Plantas, gras natural, etc.), o con materiales naturales como arena, tierra, grava o material alternativo que permita la infiltración pluvial y la evapotranspiración del suelo.
- (5).- Se entiende como multifamiliar los siguientes tipos: quintas, condominios, edificios.
- (6).- En Habilitación y Construcción Urbana especial referido a proyectos bajo los Programas Pilotos de Vivienda (Techo Propio, Mi Vivienda y similares), los parámetros urbanísticos y edificatorios se ajustaran a sus normas específicas vigentes de alcance nacional (D.S. N 013-2013-Vivienda); en materia de retiros Solo se respetarán según lo indicado en el acápite respectivo y los determinados en el Plan Vial.

**CUADRO N° 3: CUADRO RESUMEN: ZONIFICACION COMERCIAL**

Fuente: Elaboración Propia-Oficina OPT-Municipalidad Provincial de Piura 2012.

Zonificación	Nivel de Servicio	Lote Mínimo (m2)	Altura Edificación	Coefficiente Edificación	Residencial Compatible (5)
Zona de Comercio Especializado (CE)	Hasta 300,000 Hab	Resultado del Diseño	1.5 (a+r)	5.5	RDA-I1 – I2
Zona de Comercio Metropolitano (CM)	Hasta 300,000 Hab	Existente	1.5 (a+r)	5.5	RDM
Zona de Comercio Zonal (CZ)	Hasta 300,000 Hab	Resultado del Diseño	1.5 (a+r)	4.0	RDM
Zona de Comercio Vecinal (CV)	Hasta 7,500 Hab	Resultado del Diseño	1.5 (a+r)	3.0	RDB
	Hasta 300,000 Hab	Resultado del Diseño	Según Habilitación Urbana		

**CUADRO N° 4: NORMAS DE CÁLCULO PARA EL EQUIPAMIENTO RECREACIONAL**

Fuente: Elaboración Propia-Oficina OPT-Municipalidad Provincial de Piura 2012.

El Uso Comercial sólo podrá construirse en lotes de uso vendible y/o comercial dentro de una Habilitación Urbana no lotes residenciales, por lo que se prohíbe terminantemente el cambio de uso de lotes residenciales a uso comercial.

Nivel de Servicio	Población de Servicio(Hab.)	Tipo de Recreación	Tipo de Locales	Índice Normativo (m2 /Hab.)
Distrito de Planeamiento	100,000 a 300,000	Pasiva y Activa Pasiva	Parque zonal: Zona Olímpica; Gimnasia (0.05); Piscina (0.02+0.05); Campos Grandes (1.8); Campos Pequeños (0.25)	1.6-2.152
	40,000 a 90,000			(2.05) 1.6
Sector	15,000 a 40,000	Pasiva y Activa	Parque de Sector Campos Grandes Campos Pequeños	2.0-1.8-0.25
Barrio	2,500 a 7,500	Pasivo	Parque de Barrio	2.00

**CAPITULO VII: USOS ESPECIALES (OU)**

**Artículo 30.- USOS ESPECIALES**

**Definición.-** Son áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente, tales como:

- Terminal Terrestre
- Terminal Aéreo
- Terminal Pesquero.
- Centro Cívico.

- Terminal Pesquero.
- Dependencias administrativas del Estado.
- Establecimientos religiosos.
- Asilos.
- Orfelinatos.
- Coliseos.
- Estadios.
- Cementerio.
- Zoológicos.
- Instalación de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas.
- Telefonía.
- Instalaciones militares.
- Cárceles.
- Moteles.
- Fuentes de energía.
- Equipamiento de infraestructura básica.
- Laguna de Oxidación.
- Botadero Municipal.

**CAPITULO VIII: ZONAS MONUMENTALES**

- (1).- Solo en la Zonificación Comercial se permitirá el uso residencial, siempre y cuando sea de Densidad Alta y Densidad Media.
- (2).- Se permite el uso residencial con la obligatoriedad del uso comercial siempre y cuando se respeten los parámetros normativos de densidad y área libre correspondiente a la zona Residencial Densidad Alta.
- (3).- En el caso que exista diferencia entre el coeficiente de edificación de la zonificación comercial y la residencial se optara por el mayor.
- (4).- Se permite el uso mixto residencial – comercial, como proyectos integrales cuyas densidades y porcentajes de área libre serán las que le corresponde a cada uso.
- (5).- Se entiende la compatibilidad de usos únicamente para lotes en áreas de aporte dentro de las zonas residenciales, nunca sobre lotes de vivienda.
- (6).- 1.5 (a+r)- 1.5 veces de la vía más la suma de los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía, salvo que el Plan Urbano precise alturas mayores.

**Artículo 31.- DEFINICIÓN:**

Son áreas urbanas que constituyen un tipo específico de ZRE (Zona de Reglamentación Especial), en donde se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Las intervenciones en este tipo de zonas se rigen según lo dispuesto en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y su reglamento.

- Zona Monumental de Piura (ZM1), declarada con R.M. 774-87 por el Ministerio de Cultura (Ex INC); delimitada por las Av. Bolognesi, Av. San Teodoro, Av. Loreto y Malecón Eguiguren. La Zona Monumental de la ciudad de Piura, cuenta con los siguientes ambientes monumentales (AM) declarados Patrimonio Cultural de la Nación por el Ministerio de Cultura:

- AM1:** Plaza de Armas.
- AM2:** Plazuela Francisco Pizarro.
- AM3:** Plazuela Hnos. Meléndez.
- AM4:** Plaza Miguel Grau (Ovaló Grau).
- AM5:** Plaza Francisco Bolognesi.
- AM6:** Plazuela Ignacio Merino.
- AM7:** Plazuela Cruz del Norte.

La ZM1, cuenta con el siguiente número de monumentos declarados con resolución por el Ministerio de Cultura (Ex INC) que a la fecha son: 97 Casas de estilo colonial-republicano, 11 Ambientes Urbano Monumentales, 06 Iglesias de estilo colonial-republicano y 01 Cementerio.

Esta zona de reglamentación especial será desarrollada del **Plan Específico N°01**.

- **Zona Monumental de Catacaos (ZM2):** Declarada con R.J. 284-1988-INC/J del 12/11/88; por el Ministerio de Cultura (Ex INC); delimitada de acuerdo al plano N°88-0090-INC. Las intervenciones urbanas y arquitectónicas en este tipo de zonas se rigen según lo dispuesto en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y su reglamento. Esta zona de reglamentación especial será desarrollada a través del **Plan Específico N°02.**
- **Zona Monumental de Narihualá (ZM3):** Declarada con RDN N° 076/INC-2003 del 19/02/2003, por el Ministerio de Cultura (Ex INC). Esta zona de reglamentación especial será desarrollada a través del **Plan Específico N°03.**

#### **CAPITULO IX: INDUSTRIAL (I) Artículo 32.- INDUSTRIAL**

**Definición.-** Son las áreas urbanas destinadas predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos.

#### **Artículo 33.- ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL (I1)**

Es aquella zona destinada para establecimientos industriales no molestos ni contaminantes y de apoyo a la industria de mayor escala, compatible con el área urbana. Dentro de este tipo de locales industriales se incluyen todos aquellos que por su magnitud y función, no representan peligro de contaminación ambiental para el área urbana y que sin embargo deben tener un cierto aislamiento con las otras zonas urbanas residenciales y comerciales, pero con las restricciones del caso en cumplimiento de las Ordenanzas Municipales vigentes.

#### **Artículo 34.- ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA (I2)**

Es aquella zona destinada para establecimientos industriales no molestos ni contaminantes orientada al área del mercado local y la infraestructura vial urbana, compatible con el área urbana. Dentro de este tipo de locales industriales se incluyen todos aquellos que por su magnitud y función, no representan peligro de contaminación ambiental para el área urbana y que sin embargo, deben tener un cierto aislamiento con las otras zonas urbanas residenciales y comerciales pero con las restricciones del caso en cumplimiento de las Ordenanzas Municipales vigentes.

#### **Artículo 35.- ZONA DE GRAN INDUSTRIA (I3)**

Es aquella zona donde se concentran establecimientos industriales con utilización de gran volumen de materia prima, que constituyen -por sus niveles operacionales- Industrias molestas que pueden ser compatibles con ciertas actividades urbanas pero con las restricciones del caso en cumplimiento de las Ordenanzas Municipales vigentes. Son las que producen un grado de contaminación ambiental para el área urbana, requiriendo ubicarse en zonas previstas en el Plan.

#### **Artículo 36.- ZONA DE INDUSTRIA PESADA (I4)**

Actividad Industrial de gran escala, de gran dimensión económica, orientada hacia la infraestructura vial Regional y grandes mercados.

#### **CAPITULO X: SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS Artículo 37.- SERVICIO PÚBLICO COMPLEMENTARIO**

**Definición.-** Las Zonas de Servicios Públicos Complementarios, son las áreas destinadas para la localización del equipamiento de educación y salud, de sector o subsector de la ciudad.

Comprenden usos urbanos existentes y propuestos, destinados a albergar actividades de servicio, apoyo y complemento a los usos residencial, comercial e industrial.

En los planos de Zonificación consignan lo siguiente:

**37.1 Tipos.-** El Plano de Zonificación General de Uso del Suelo consignan los dos (02) tipos de servicio público complementario que son los siguientes:

- Equipamiento de Educación.
- Equipamiento de Salud.

#### **Artículo 38.- EDUCACION (E)**

**Definición.-** Son aquellas áreas destinadas a la localización y funcionamiento de locales educativos en todos sus niveles.-Está constituido por los niveles siguientes:

- **Educación Básica (E1):** Instituciones Educativas inicial, primaria y secundaria; públicos y

privados, del Área Metropolitana: Piura, Castilla y Catacaos.

- **Educación Superior Tecnológica (E2):** Institutos Tecnológicos y de Capacitación Profesional, públicos y privados del Área Metropolitana: Piura, Castilla y Catacaos.

- **Educación Superior Universitaria (E3):** Universidades Nacionales y Particulares; públicos y privados de las ciudades de Piura y Castilla.

- **Educación Superior Post Grado (E4):** Sedes de Post Grado de las Universidades, públicas y privadas de las ciudades de Piura y Castilla.

#### **38.1 Normas Genéricas**

- Las áreas destinadas a usos de equipamiento educativo no podrán subdividirse, ni reducirse debiendo sujetarse a las normas específicas para este tipo de locales. En cambio sí podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.
- Las edificaciones de uso educativo, además de ceñirse al Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.) y disposiciones particulares del Ministerio de Educación, deberán respetar las disposiciones urbanísticas en lo referente a retiros, altura y coeficiente de edificación y volumetría del área en el cual se localizan.
- Los centros educativos requeridos en las áreas de Reserva Urbana Inmediata, podrán localizarse en las áreas de aportes de las nuevas habilitaciones.
- La localización de nuevos centros educativos se ceñirán al Modelo de Desarrollo Urbano y al Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano Piura, Castilla y Catacaos al 2,032.
- Los terrenos que requieran ser destinados a Centros Educativos Iniciales Particulares y/o Pronei deberán ser ubicados en áreas destinadas a Usos Vendibles, no podrán ser utilizados en lotes de uso residencial.

#### **Artículo 39.- SALUD (H)**

**Definición.-** Son aquellas áreas destinadas exclusivamente a la localización y funcionamiento de establecimientos de salud en todos sus niveles y son los siguientes:

- **Posta Médica (H1):** Establecimiento de salud donde se brinda una atención primaria pudiendo pertenecer al Ministerio de Salud o a una entidad Privada y se encuentran en el Área Metropolitana: Piura, Castilla y Catacaos.
- **Centro de salud (H2):** Establecimiento de salud que cuenta con atención ambulatoria de diversas especialidades y que su campo de acción es mayor al de una Posta Médica. Generalmente pertenece al Ministerio de Salud y están dispersos dentro del Área Metropolitana: Piura, Castilla y Catacaos.
- **Hospital General (H3):** Brinda atención general en las áreas de Medicina, Cirugía, Pediatría, Ginecología y Odontología, y se encuentran dentro del Área Metropolitana: Piura, Castilla y Catacaos.
- **Hospital Especializado (H4):** Brinda atención de alta especialización a casos seleccionados, y solo se tiene uno en el Área Metropolitana ubicado en la ciudad de Catacaos.

#### **39.1 Normas Genéricas**

- Las áreas destinadas al equipamiento de salud no podrán subdividirse, ni reducirse. En cambio sí podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.
- Las edificaciones para uso de equipamiento de salud, además de ceñirse a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.) y las disposiciones del Ministerio de Salud, deberán respetar las disposiciones urbanísticas municipales en lo referente a retiros, alturas y coeficientes de edificación y volumetría del área del área en que se ubican.
- Los Centros de Salud y las Postas Sanitarias requeridas en las áreas de expansión urbana, podrán localizarse en las áreas de aporte de las nuevas habilitaciones.
- La localización de nuevas edificaciones destinadas al equipamiento de salud deberán ubicarse de acuerdo al Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo y al Plano de Equipamiento Urbano del Plan de Desarrollo Urbano Piura, Castilla y Catacaos al 2,032.
- No podrán utilizarse terrenos destinados a uso residencial para uso de salud, estos deberán considerarse en áreas públicas de uso vendible en las Habilitaciones Urbanas. Por lo que queda prohibido el cambio de uso residencial a comercial en lotes que forman parte de una manzana de uso netamente residencial.



f) **CAPÍTULO XI: ZONAS DE REGLAMENTACION ESPECIAL (ZRE)**

**Artículo 40.- DEFINICIÓN**

Son áreas urbanas y de expansión urbana, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, que serán desarrolladas urbanísticamente mediante Planes Específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano-ambiental. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.

Asimismo, se consideran aquellas zonas afectadas por el Fenómeno recurrente "El Niño", evidenciadas los años 1983 y 1997, por lo que se requieren Estudios de suelo, Evacuación Pluvial especializados para establecer las normas técnicas que definan su uso.

**40.1 Tipos:** El Plano de Zonificación General de Uso del Suelo se consigna seis (06) zonas de Reglamentación Especial, que son las siguientes:

- ✓ Zona de Reglamentación Especial 1 (ZRE1)
- ✓ Zona de Reglamentación Especial 2 (ZRE2)
- ✓ Zona de Reglamentación Especial 3 (ZRE3)
- ✓ Zona de Reglamentación Especial 4 (ZRE4)
- ✓ Zona de Reglamentación Especial 5 (ZRE5)
- ✓ Zona de Reglamentación Especial 6 (ZRE6)

**Artículo 41.- ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (ZRE1)**

Son áreas urbanas consolidadas, que tienen calidad Histórica, Monumental, Cultural o Arquitectónica; zonas de valor paisajístico natural, de interés turístico o de conservación.

- a) En el caso de la ciudad de Piura, la ZRE1 se estructura en 3 áreas: A1, A2, A3 y siete (07) ejes cada uno de los cuales se le ha asignado un uso o grupo de usos comunes.

La ZRE1 de Piura, Está delimitada por las Av. Don Bosco (Ex Integración), Av. Sullana, Av. de San Teodoro, Av. Bolognesi, Av. Sánchez Cerro y Malecón Eguiguren. Esta área cuenta con tres (03) sub-áreas de estructuración Urbana: A-1 (Sur), A-2 (Centro), A-3 (Norte):

**A-1: Área de Mayor Homogeneidad de Función:** Con uso residencial en mayor escala y de menor intensidad comercial. La misma que se delimita desde el Norte: Av. Francisco Bolognesi, Sur: Av. Don Bosco, Este: Malecón Eguiguren, Oeste: Av. Sullana.

**A-2: Área de Mayor Heterogeneidad de Función:** De mayor intensidad comercial e institucional con uso residencial. La cual se delimita desde el Norte: Av. Luis Sánchez Cerro, Sur: Av. Francisco Bolognesi, Este: Malecón Eguiguren, Oeste: Av. Sullana.

**A-3: Área Heterogénea en Consolidación:** De tendencia residencial e institucional y de menor intensidad comercial. Cuyos límites comprende desde el Norte: Av. Luis Alberto Eguiguren, Av. Luis Sánchez Cerro, Este: Malecón Eguiguren, Oeste: Av. Loreto.

Asimismo, dichas áreas de estructuración comprende siete (07) ejes o corredores comerciales, los cuales se detallan a continuación:

- ✓ **Eje 01:** Av. Don Bosco (Ex Integración).
- ✓ **Eje 02:** Av. Francisco Bolognesi.
- ✓ **Eje 03:** Av. Miguel Grau.
- ✓ **Eje 04:** Av. Luis Sánchez Cerro.
- ✓ **Eje 05:** Av. Luis Antonio Eguiguren.
- ✓ **Eje 06:** Av. Loreto.
- ✓ **Eje 07:** Av. Sullana.

- b) Para el caso específico de la ciudad de Castilla, su ZRE1 se ha contemplado en virtud de la calidad arquitectónica que tienen algunas de sus edificaciones, que de ser tratadas y revaloradas serán de interés Turístico y Cultural.

- c) Para el caso específico del distrito de Catacaos la ZRE1 coincide con su ZM (Zona Monumental), la que se encuentra bajo la protección de la Ley N° 28296 Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y su reglamento.

- d) En el caso del Centro Poblado de Narihualá, la ZRE1 incluye su Zona Arqueológica denominada también Zona Monumental; y están bajo el régimen especial de protección de la Ley N° 28296 Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y su reglamento.

Las ZRE1 están delimitadas en el Plano de Zonificación General de Uso del Suelo y serán desarrolladas mediante el **Plan Específico N°04**.

**Artículo 42.- ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (ZRE2)**

**Definición.-** Es la zona de terrenos naturales con características especiales (condiciones de riesgo por inundación o empozamientos, cuencas ciegas, etc.) por la tendencia urbana para la recuperación y/o incorporación como habitacional. En los cuales deberá cumplirse lo recomendado por la Evaluación o Estimaciones de Riesgos emitido por INDECI en lo siguiente:

- ✓ Mejoramiento, rellenos técnicos o elevación de nivel de terreno.
- ✓ Estabilización de Taludes.
- ✓ Construcción previa de Vías evacuadoras u obras de ingeniería que faciliten la evacuación pluvial.
- ✓ Otros procedimientos técnicos que permitan o faciliten el Informe Técnico de levantamiento de Vulnerabilidad del área materia de la habilitación.

Estos sectores requieren un monitoreo especial para orientar y facilitar dichos procesos en beneficio de la ciudad y el seguro asentamiento poblacional.

En esta zona, para cualquier tipo de uso previsto se requerirá del Informe Técnico de Vulnerabilidad o Estimación de Riesgos emitido por Estimadores de Riesgos designados por el Gobierno Regional Oficina de Defensa Civil, de ser favorable y de haber cumplido las disposiciones y/o recomendaciones se podrá autorizar el uso para:

Actividades de turismo, recreación, deporte, donde podrán localizarse equipamientos tales como: jardines públicos, lagunas, bosques, e infraestructura necesaria para facilitar la realización de las funciones propias de dichas actividades, las mismas que complementarán los usos urbanos.

Las actividades Habitacionales: Únicamente de Densidad Baja uso para viviendas en ladera, Tipo Club, Temporal o Vacacional.

Los proyectos que previamente hayan contado con informe de riesgo favorable serán materia de evaluación y verificación física previa al proceso de aprobación y además en esta zona se requerirá la elaboración de estudios de impacto vial y estudios de impacto ambiental; asimismo se deberá respetar la normativa del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Además podrá establecerse actividad comercial relacionada con restaurantes y afines.

Las Habilitaciones Urbanas y/o construcciones que se ejecuten en estos sectores deberán contar con la resolución de aprobación municipal, para lo cual deberá haber cumplido con levantar las observaciones realizadas por la Oficina de Defensa Civil Gobierno Regional de Piura.

**En la ciudad de Piura:**

En el sector Norte se considera al área destinada a Recreación Pública (ZRP) "Parque Metropolitano" y la aledaña; delimitada en el Plano General de Uso del Suelo.

En el Sector Sur se considera el Parque Kurt Beer y los terrenos comprendidos en el "Programa de Expansión Urbana" creado por Resolución de Alcaldía N° 1233-200-A/MPP de fecha 17/10/2000. Dichos terrenos fueron cedidos por la Primera Región Militar mediante Acta de Acuerdo N° 001-PRM/10.00 Acta de Transferencia del Terreno de Coscomba.

**En la ciudad de Castilla:**

En este caso se considera la Laguna del Gallo y alrededores; delimitada en el Plano General de Uso del Suelo.

La Municipalidad Provincial de Piura está facultada en realizar un proceso absolutamente sumario y de carácter especial a fin de evitar que se ejecuten construcciones sin cumplir lo establecido en el presente reglamento, en salvaguarda de la seguridad física de los habitantes. Esta zona posee particulares detalles en cuanto a su actual uso y/o actividades. La ZRE2 está delimitada en el Plano de Zonificación General de Uso del Suelo y será desarrollada mediante el **Plan Específico N°05**.

#### Artículo 43.- ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (ZRE3)

**Definición.-** Para optimizar el uso de las ZRE2, y generar los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar los procesos de desarrollo urbanístico. En este caso los alrededores del Parque Kurt Beer y las áreas de expansión urbana delimitadas en el Plano de Zonificación de General uso de Suelo, que generalmente se encuentra en áreas aledañas a la ZRE2 y será desarrollada mediante el **Plan Específico N°06.**

#### Artículo 44.- ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (ZRE4)

**Definición.-** Se considera así a las áreas que por la naturaleza de las disposiciones técnicas y legales de la Autoridad para la Aeronáutica Civil así lo dispongan, con el fin de regular específicamente prohibiciones que pudieran afectar el desarrollo y operación normal del Aeropuerto Capitán FAP Guillermo Concha Iberico de Piura.

Estas áreas por su naturaleza especial, podrán ser destinadas a usos ornamentales con acceso restringido de público, y mantenidas por la entidad que administra el espacio aéreo y que con ello implica la coordinación a fin de mitigar los efectos urbanos que genera.

En estas áreas no está permitido efectuar ningún tipo de construcción o edificación, cercos de material de concreto u otro material. Excepcionalmente se puede autorizar la instalación de cercos de seguridad a fin de no permitir el acceso de elementos de mal vivir o que sirva de botadero de basura. Las instalaciones existentes de luces de navegación y elementos de seguridad y complementarios que ayuden o fuesen necesarias para mejorar el tráfico aéreo, deberán ser protegidas por el concesionario o autoridad competente en un plazo no mayor de 180 días. De no ser así, serán absolutamente responsables de mantener la limpieza, el orden, la seguridad y responsables civiles en caso se atente contra la seguridad del tráfico aéreo. La ZRE4 está delimitada en el Plano de Zonificación General de Uso del Suelo y será desarrollada mediante el **Plan Específico N°07.**

#### Artículo 45.- ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (ZRE5)

**Definición.-** Zona de reutilización de infraestructuras urbana y vial del área del actual Aeropuerto de Piura, Castilla y Catacaos. La ZRE5 está delimitada en el Plano de Zonificación General de Uso del Suelo y será desarrollada mediante el **Plan Específico N°08.**

#### Artículo 46.- ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (ZRE6)

**Definición.-** Se considera como tal a las áreas urbanas previamente identificadas y con características especiales en relación al uso preferencial que poseen, como es el caso áreas agrícolas en producción o en decadencia, las cuales sin embargo están expuestas por su cercanía a las zonas urbanas a la tendencia al uso urbano residencial y en algunos casos a consolidaciones de hecho producto de la invasión o lotización informal. En ellas y a fin de no permitir o alentar la conversión de este tipo de áreas, se determina que deberán someterse al incremento del área recreacional hasta el 200 % de aporte obligatorio, como parte de la mitigación ambiental que pudieran generar por convertirse al uso residencial.

Podrán estar ubicadas posteriores a las áreas de franja forestal, Vía de Evitamiento y Parque Lineal, colindantes del Río Piura y/o en áreas de características similares establecidas en el Plano General de Uso del Suelo.

En estas áreas se permitirá la ejecución de habilitaciones urbanas especiales bajo los parámetros normativos de densidad media (RDM) a excepción de los aportes normativos establecidos por el RNE, para este caso la habilitación urbana deberá contemplar:

#### CUADRO N° 5: PORCENTAJE DDE APORTES NORMATIVOS

Fuente: Elaboración Propia-Oficina OPT-Municipalidad Provincial de Piura 2012.

Aportes Normativos (Porcentaje %)					
Tipo	Total %	Recreación Pública %	Parques Zonales %	Educación %	Otros Fines %
RDM	20.00	16.00	1.00	1.00	2.00

La ZRE6 está delimitada en el Plano de Zonificación General de Uso del Suelo y será desarrollada mediante el **Plan Específico N°09.**

#### CAPITULO XII: PRE URBANA (PU) Artículo 47.- PRE URBANA

**Definición.-** Son las señaladas en el Plan de Desarrollo Urbano como las destinadas a la habilitación de tierras para usos de huertas o granjas.

47.1 **Clasificación:** Está constituido por áreas destinadas para el crecimiento de la ciudad. Se sub-clasifica en:

- ✓ Área de Expansión Urbana Inmediata.
- ✓ Área de Expansión Urbana de Reserva.

#### Artículo 48.- ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA INMEDIATA

**Definición.-** Constituido por el conjunto de áreas factibles a ser urbanizadas en el corto plazo, y ser anexadas al área urbana. Cuenta con factibilidad de servicios de agua, alcantarillado, electrificación, transporte y vías de comunicación y están calificadas como suelo urbanizable. Pueden estar contiguas o separadas del Área Urbana.

#### Artículo 49.- ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DE RESERVA

**Definición.-** Constituido por áreas con condiciones de ser urbanizadas en el mediano y largo plazo, delimitándose como áreas de reserva para el crecimiento urbano, pudiendo ubicarse contigua o separada del Área Urbana. Estas áreas deberán contar con factibilidad de servicios de agua, alcantarillado, electrificación y vías de comunicación para el transporte, seguridad y prevención de riesgos, para su respectivo horizonte temporal de ocupación.

#### CAPITULO XIII: AREA DE PROTECCIÓN (AP) Artículo 50.- ÁREA DE PROTECCIÓN

**Definición.-** Área en la que ocurre por lo menos una de las circunstancias que se describen en cada clase de AP.

50.1 **Tipos:** Los Planos de Zonificación consignan seis (06) tipos de áreas de protección:

- a) **ÁREA DE PROTECCIÓN 1 (AP1):** Se encuentra ubicado en zona ocupada por edificaciones, considerado de alto riesgo no mitigable.

• **En el caso de la ciudad de Piura:**

En el sector Norte se considera al área de la cuenca ciega del Centro Poblado La Mariposa; y la cuenca ciega del Centro Poblado Los Ejidos ambas delimitadas en el Plano General de Uso del Suelo.

En el Sector Sur se considera el área que incluye la Laguna Santa Julia aledaña a los terrenos comprendidos en el "Programa de Expansión Urbana" aprobado con Resolución Municipal n° 104-2000-C/PPP del 31/08/2000, adjudicados con Resolución de Alcaldía N° 1233-00-A/MPP de fecha 04/12/2000. "Programa de Expansión Urbana" involucra a tres sectores: **Los Polvorines, La Península y Aledaños Kurt Beer.** Así mismo el Estudio Definitivo del Diseño Urbano del Proyecto de Expansión Urbana se aprueba con Resolución de Alcaldía N° 065-2002-C/CPP y con Resolución Jefatural N° 016-2010-OAH/MPP del 24/03/2010, se aprueba la Subdivisión del Predio en los Sub lotes: Área 1, Área 2 y Área 3; correspondientes al terreno del Terminal Terrestre, el Asentamiento Humano Villa Piura y el Sector Los Polvorines. Dichos terrenos fueron cedidos por la Primera Región Militar mediante Acta de Acuerdo N° 001-PRM/10.00, Acta de Transferencia del Terreno de Coscomba, incluyendo en esta zonificación el área de la Laguna Negra (Ex Laguna de Oxidación de la ciudad de Piura).

Resolución Jefatural N° 024-2011-OAH/MPP, de Agosto del 2011, terrenos ocupados por el Programa de Expansión Urbana "Coscomba" Sector Los Polvorines (Zonas B y C), se encuentran ubicados en el sector Suroeste del distrito  
Resolución Jefatural N° 035-2011-OAH/MPP, del 10/11/2011, Aprobar la formalización de las Zonas B y C del Programa de Expansión Urbana "Coscomba" Sector Los Polvorines se encuentran ubicados en el sector Suroeste del distrito.

- b) **ÁREA DE PROTECCIÓN 2 (AP2):** Se encuentra ubicado en área de reserva natural o área protegida.- En la actual área de estudio (área metropolitana) no se ha encontrado características que sustenten esta zonificación.
- c) **ÁREA DE PROTECCIÓN 3 (AP3):** Se encuentra ubicado en yacimientos arqueológicos o paleontológicos.
- **En el caso de la ciudad de Piura:**  
En el Sector Sur (Ex Coscomba) se considera el área rodeada por AP1 y ZRE2.
  - **En el caso de la ciudad de Castilla:**  
En el Sector Norte se considera al área aledaña a la ZRE4.
  - **En el caso de la ciudad de Catacaos:**  
La zona monumental de Narihualá, declarada con RDN N° 076 INC/2003, de fecha 19/02/2003; por el Ministerio de Cultura (Ex INC).
- d) **ÁREA DE PROTECCIÓN 4 (AP4):** Se encuentra ubicado en zona que tiene recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, lagos y ríos.
- **En el caso de la ciudad de Piura:**  
En el Sector Norte se encuentra ubicada entre los Ejidos de Huán y Rio Seco.
  - **Área de Protección 5 (AP5):** Se encuentra bajo un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana de acuerdo al Plan de Acondicionamiento Territorial y de escala superior o planes y/o legislación sectorial pertinente, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales y agrícolas. En esta zonificación se incluye las zonificaciones AP3 y ZM antes descritas y delimitadas en el Plano General de Uso del Suelo; en virtud de su protección legal Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y su reglamento.
  - **Área de Protección 6 (AP6):** Se encuentra considerado como incompatible con el modelo de desarrollo territorial y/o urbano adoptado, o sujeto a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.  
En la actual área de estudio (área metropolitana) no se ha encontrado características que sustenten esta zonificación.

#### **CAPITULO XIV: ZONA AGRÍCOLA (ZA) Artículo 51.- ZONA AGRÍCOLA**

**Definición.-** Constituida por las áreas rurales.

**51.1 Clasificación:** El Plano de Zonificación General de Uso del Suelo se consigna un (01) área bajo la denominación de Áreas Rurales.

**51.2 Áreas Rurales (AR):** Son las áreas establecidas en los Instrumentos de Planificación Territorial que está fuera de los límites urbanos o de expansión urbana. En el presente Plan las Áreas rurales o Zonas Agrícolas se indican en el Plano General de Uso del Suelo, y se caracteriza por tierras, aguas y bosques que son susceptibles de aprovechamiento en explotación agraria, ganadera, forestal, de fauna silvestre, piscícola o mineral dentro del Área Metropolitana.

#### **CAPITULO XV: ZONA ERIAZA Artículo 52.- ÁREAS ERIAZAS (AE)**

**Definición.-** Son suelos cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros poblados, mediante procesos de habilitación urbana.

**No se consideran suelos eriazos:**

- a) Las lomas y praderas, y tierras de protección,
- b) Las que constituyen patrimonio arqueológico,
- c) Las destinadas a la defensa o seguridad nacional,
- d) Las tierras de aptitud forestal,
- e) Los cauces, riberas y fajas marginales de los ríos, lagos y lagunas.

Las zonas eriazas son las Áreas que se han destinado y/o reservado para expansión urbana dentro del Área Metropolitana.

#### **CAPITULO XVI: DE LOS PLANES ESPECIFICOS**

##### **Artículo 53.- DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECÍFICO**

53.1.- El Plan Específico es el instrumento técnico-normativo cuyo objetivo es complementar la planificación urbana de las localidades, facilitando la actuación u operación urbanística, en un área urbana o de expansión urbana, cuyas dimensiones y condiciones, ameriten un tratamiento integral especial:

- a) Por su calidad histórica, monumental, cultural o arquitectónica, zonas de valor paisajístico natural, de interés turístico o de conservación;
- b) Por ser áreas de recuperación, protección o de conservación de áreas naturales, zonas urbanas con niveles de riesgo medio o alto; y/o
- c) Para optimizar el uso de las mismas, y generar los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar los procesos de desarrollo urbanístico.

**53.2.-** El Plan Específico se desarrolla en aquellas áreas identificadas y delimitadas en el Plan de Desarrollo Urbano Piura, Castilla y Catacaos al 2032 como Zonas de Reglamentación Especial, a fin de ser intervenidas mediante acciones de reajuste de suelos, de reurbanización, de renovación urbana, entre otras, a través de las Unidades de Gestión Urbanística.

**53.3.-** Los proyectos de renovación urbana de predios tugarizados localizados dentro de las áreas destinadas para Planes Específicos, se rigen por lo señalado en la Ley N° 29415, Ley de Saneamiento Físico-Legal de Predios Tugarizados con Fines de Renovación Urbana y el Decreto Legislativo N° 696 – Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana, y sus respectivos Reglamentos.

##### **Artículo 54.- REQUISITOS Y RESPONSABLES DE LA PROPUESTA DE PLANES ESPECÍFICOS 54.1.-**

Para el establecimiento de las áreas destinadas para Planes Específicos, deberán tener en cuenta el modelo de desarrollo urbano y la Clasificación General de Uso del Suelo, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Piura, Castilla y Catacaos al 2032.

**54.2.-** En aquellas áreas identificadas y delimitadas en el Plan de Desarrollo Urbano Piura, Castilla y Catacaos al 2032 para Planes Específicos y/o Planes de Ordenamiento Urbano, corresponde a la Municipalidad Provincial de Piura su formulación y aprobación. Los planes específicos y/o Planes de ordenamiento Urbano a desarrollar de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Piura, Castilla, 26 de Octubre y Catacaos al 2032 los cuales se encuentran en orden prioritario de ejecución y son los siguientes:

- PLAN ESPECÍFICO 01: ZM1 y AP5
- PLAN ESPECÍFICO 02: ZM2 y AP5
- PLAN ESPECÍFICO 03: ZM3, AP3 y AP5 Narihualá
- PLAN ESPECÍFICO 04: ZRE1
- PLAN ESPECÍFICO 05: ZRE2
- PLAN ESPECÍFICO 06: ZRE3
- PLAN ESPECÍFICO 07: ZRE4
- PLAN ESPECÍFICO 08: ZRE5
- PLAN ESPECÍFICO 09: ZRE6
- PLAN ESPECÍFICO 10: Actualización del P.E. del Caserío Los Ejidos del Norte.
- PLAN ESPECÍFICO 11: AP1: Norte: Área de la cuenca ciega del Centro Poblado La Mariposa.
- PLAN ESPECÍFICO 12: AP1: Norte: Área de la cuenca ciega del Centro Poblado Los Ejidos.
- PLAN ESPECÍFICO 13: AP1: Sur: Área que incluye la Laguna Santa Julia.
- PLAN ESPECÍFICO 14: AP1: Sur: Área de la Laguna Negra (ex Laguna de Oxidación).
- PLAN ESPECÍFICO 15: AP3: Sur: Ex Coscomba, área rodeada por AP1 y ZRE2.
- PLAN ESPECÍFICO 16: AP3: Norte: Huaca El Bosque, área aledaña a la ZRE4.
- PLAN ORDENAMIENTO URBANO 1: AP4: Norte: Rio Piura entre los Ejidos de Huán y Rio Seco.
- PLAN ORDENAMIENTO URBANO 2 : Los Ejidos de Huán.
- PLAN ORDENAMIENTO URBANO 3: Caserío Miraflores
- PLAN ORDENAMIENTO URBANO 4: Simbilá
- PLAN ORDENAMIENTO URBANO 5: Terela
- PLAN ORDENAMIENTO URBANO 6: Rio Seco

- PLAN ORDENAMIENTO URBANO 7 : La Legua
- PLAN ORDENAMIENTO URBANO 8 : San Jacinto
- PLAN ORDENAMIENTO URBANO 9: Las Mercedes
- PLAN ORDENAMIENTO URBANO 10 : La Piedra
- PLAN ORDENAMIENTO URBANO 11: Paredones
- PLAN ORDENAMIENTO URBANO 12: La Rinconada
- PLAN ORDENAMIENTO URBANO 13: Mocará
- PLAN ORDENAMIENTO URBANO 14: Monte Sullón

**54.3.-** Para los casos no previstos en el Plan de Desarrollo Urbano Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, en la solicitud de Plan Específico y/o Plan de Ordenamiento Urbano se debe considerar el cambio de zonificación de la zona o área a intervenir, a Zona de Reglamentación Especial (ZRE). Estas solicitudes serán atendidas después de transcurridos dos (02) años de haberse aprobado el Plan de Desarrollo Urbano Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032.

## **NORMAS BASICAS DE EDIFICACIÓN**

### **TITULO SEGUNDO:**

**Art. 55.-** Se tomará en cuenta lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y modificatorias a la fecha, así como también lo que dispone las ordenanzas aprobadas por la Municipalidad Provincial de Piura a la fecha.

Para todas las edificaciones de uso residencial será obligatorio considerar la ventilación cruzada de los ambientes principales destinados a usos de social, dormitorios y estar y/o bibliotecas u oficinas.

### **TITULO TERCERO:**

## **HABILITACIONES URBANAS**

**Art. 56.-** Lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) Título II: Habilitaciones Urbanas y lo estipulado en la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitación Urbanas y de Edificación, su Reglamento y modificatorias a la fecha.

### **TITULO CUARTO:**

## **NORMAS DEL SISTEMA VIAL**

### **Art. 56.- GENERALIDADES**

La determinación de los ejes elementales de desarrollo e infraestructura vial obedece fundamentalmente a criterios técnicos de consolidación de vías existentes y al Modelo de Desarrollo Urbano del presente Plan. Se ha optado por dos grupos de secciones de vías principales: las que se encuentran en la zona urbana consolidada y las que están en las zonas de expansión urbana.

### **Art. 57.- CLASIFICACIÓN**

La clasificación utilizada para la definición del sistema vial provincial es el tipo **funcional**. Las funciones básicas son dos: función de "paso" (vía expresa) y función de acceso (vía local); de la combinación de ambas funciones se obtienen todas las demás clasificaciones, arterial y colectoras.

- a) **Función de paso.-** Permite la libre y directa circulación de vehículos sin interferencias longitudinales o transversales (de vehículos y de peatones), el ingreso y salida hacia las aéreas urbanas adyacentes se realizan sin interferencias y mediante infraestructura especial (rampas a desnivel, puentes, etc.). Las vías expresas son la que tiene exclusivamente la función de paso.
- b) **Función de acceso.-** Permite la realización de todos los movimientos; giros a la derecha, a la izquierda, en forma de "U", estacionamientos, entre otros; el cruce de peatones se realiza en todas las direcciones. Las vías locales son las que tienen exclusivamente la función de acceso.

### **Art. 58.- JERARQUIZACION VIAL**

- **Vía Expresa Nacional – Regional;** son las que tienen una función nacional, regional y sub regional, que sirven además al tránsito de camiones de carga pesada entre las ciudades. Están destinadas fundamentalmente para el transporte interprovincial y de carga y el diseño es para una carretera fuera del área urbana.

En el plan, estas vías son todas las que se interconectan a la ciudad de Piura con las ciudades de Paita, Sullana, Chulucanas y Chiclayo. Las velocidades de circulación son elevadas, 80 km/h y 100 km/h.

- **Vías Expresas Metropolitanas;** son aquellas que conectan la red vial nacional, regional y sub regional con los ejes viales urbanos dentro de la ciudad. Se conectan con vías arteriales y colectoras mediante pasos a desnivel o intercambios viales. Los cruces peatonales transversales deben ejecutarse a través de infraestructura a desnivel. Existen tres vías clasificadas vías expresas metropolitanas:
  - La Panamericana Norte que al ingresar a la ciudad de Piura.
  - La Autopista del Sol que se desarrolla por el lado Sur Este de la ciudad y que se proyecta hacia la ciudad de Sullana.
  - La IIRSA Norte que se desarrolla por el lado Nor-Oeste y se proyecta hacia el puerto de Paita.

### **Art. 59.- APLICACION**

El Plan establece tres grupos de secciones:

- a) **Secciones para zonas de expansión urbana:** Debe de aplicarse obligatoriamente en los proyectos de habilitación urbana las secciones establecidas en función de lo reglamentado y/o en función a un análisis preciso de uso y aprovechamiento racional de las vías.
- b) **Secciones para las zonas consolidadas:** Debe aplicarse necesariamente como solución establecida en el presente Plan Vial y deberá optarse como criterio de diseño a otras vías que se localizan como problemática. Por un criterio Urbanístico – imagen urbana - y Paisajístico se está recomendando en algunos casos realizar un proceso de alineamiento, con el fin de obtener un trazo más uniforme en la configuración de la Manzana.
- c) **Secciones para calles locales:** Debe aplicarse necesariamente en el proceso de habilitación en las áreas de expansión urbana y en otros por consolidarse, de conformidad a lo establecido por las normas vigentes.
  - ✓ En las secciones locales que se haya considerado jardines de Aislamiento (J.A), será obligatorio ejecutar el sardinel que determine este jardín así también la arborización por parte del urbanizador.
  - ✓ En los separadores centrales y laterales será necesario y obligatorio implementar jardines en anchos de 2.00 m hasta 3.00m; y en anchos mayores a 3.00 m arborización, a fin de mitigar los impactos de los rayos solares y el calor en el espacio urbano.
  - ✓ Para proceder al trazado de las vías en obra es necesario que se aprueben los estudios definitivos.
  - ✓ Para otorgar los certificados de recepción de obra en las habilitaciones urbanas será necesario que se presente el certificado de capacidad portante del pavimento rígido y/o flexible ejecutado de acuerdo a las normas y los requisitos establecidos de acuerdo a la normatividad vigente.
  - ✓ En la sección vial el retiro en las zonas especificadas en el Plan Vial y en el presente plan, en avenida será de 3.00 ml. y/o 5.00 ml, El retiro en calles, jirones y/o pasajes será de 2.00 ml, únicamente en las zonas consolidadas con más del 50% de lotes alineados y con una configuración urbana de la manzana, se realizara una monitoreo o calificación y será posible disminuir el retiro o aplicar el criterio de consolidación urbanístico.
  - ✓ Para los casos no contemplados en el presente reglamento se tomara en cuenta lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y modificatorias a la fecha.
  - ✓ En proyectos nuevos de vías, adyacentes a las pistas se debe acondicionar estacionamientos y de permitirlo el ancho, recién irán jardines. Ocasionalmente se podría acondicionar estacionamientos con arborización ubicado en los límites de propiedades.
  - ✓ En las vías existentes, los rediseños deben acondicionarse a lo indicado anteriormente, debiendo mantenerse las ubicaciones de la arborización; a no ser que deban ser reubicados por necesidad de accesibilidad o cercanía a la pista o vereda.
  - ✓ La diferencia de altura entre las pistas y estacionamiento debe ser máximo 10 cm y el sardinel que los separa debe ser en la parte superior con forma redondeada o achaflanada que permita fácil acceso vehicular.

## **TITULO QUINTO: TRATAMIENTO DE ANUNCIOS Y AVISOS PUBLICITARIOS**

**Art. 60.-** Lo dispuesto por la O.M. N°83-00-CMPP de fecha 29 de octubre de 2011 y O.M. N°83-01-CMPP del fecha 17 de febrero de 2012, que modifica el artículo 60; incluyendo el Área Urbana de Catacaos con la convalidación conceptual del D.S. 004-2011-VIVIENDA, en materia de Zonificación y Uso del Suelo.

## **TITULO SEXTO:**

### **CONSERVACION MEDIOAMBIENTAL Art. 61.- GENERALIDADES.**

Las actividades de conservación, preservación y protección del medio ambiente, deberá realizarse en diversos programas para su implementación y puesta en funcionamiento, de mano de la ciudadanía debidamente organizada, promovida por la Municipalidad Provincial de Piura y las Municipalidad Distritales de Castilla y Catacaos.

#### **Art. 61.- FOMENTO DE LA CULTURA MEDIO AMBIENTAL**

- a) En todos los ámbitos sociales de la comunidad deberán desarrollarse programas de capacitación para la conservación del medio ambiente, medidas que implicaran campañas de sensibilización para el cuidado de los parques, árboles y especies vegetales, así como para la deposición de los residuos sólidos y el aprovechamiento sostenible de nuestros recursos.
- b)
- c) La formación de valores ciudadanos con fines medio ambientales, deberá implementarse como una política educativa de carácter local, específicamente en los colegios y centros de enseñanza temprana.
- d) Las instituciones de cualquier naturaleza, organizaciones sociales, empresas y representantes de comercios locales que realicen auspicios para las diversas campañas en pro del medio ambiente, recibirán en compensación tratamientos especiales respecto a las autorizaciones de publicidad, licencias de funcionamiento, servicios, y diversos programas que la Municipalidad Provincial deberá implementar para el fomento de la conservación, preservación y protección del medio ambiente.
- e) Instaurar Oficialmente la celebración de actividades orientadas a difundir la cultura ambiental, haciendo hincapié en las fechas de carácter local y regional.

#### **Art. 62.- FORTALECIMIENTO DEL PROYECTO DE ELIMINACION DE RESIDUOS SÓLIDOS.**

Las municipalidades Provincial de Piura y Distritales de Castilla y Catacaos, deberán implementar de manera prioritaria, mecanismos, estrategias, y campañas de sensibilización integral para el manejo de residuos sólidos; así mismo fortalecer de carácter obligatorio el cumplimiento de las siguientes disposiciones:

- a) Se prohíbe arrojar residuos sólidos (basura) de cualquier naturaleza en el Río Piura, áreas urbanas como parques, plazas, terrenos vacíos, espacios urbanos abandonados o sin uso, laderas de lomas, acequias, áreas agrícolas colindantes, etc.
- b) Únicamente deberá hacerse uso del botadero público establecido por la Municipalidad Provincial o Distrital.
- c) Los vehículos que transporten cualquier tipo de producción agrícola deberán evitar en lo posible arrojar restos o residuos sólidos producto del deshecho o deterioro de su carga.
- d) Los infractores de las normas de aseo urbano estarán sujetas de ser multados drásticamente, así mismo serán denunciados de acuerdo a ley por atentar contra la salud pública.
- e) Los Municipios, Provincial de Piura y Distritales de Castilla, Veintiséis de Octubre y Catacaos, deberán gestionar la firma de alianzas estratégicas, convenios y financiamiento para implementar a futuro programas de selección de materiales reciclables, y su aprovechamiento integral en beneficio de la comunidad.
- f) Los Municipios, Provincial de Piura y Distritales de Castilla, Veintiséis de Octubre y Catacaos, deberán fomentar, asesorar y monitorear permanentemente cualquier tipo de comercio e industria que se dedique al reciclamiento de desechos sólidos en el centro poblado, a fin de orientar el uso del suelo urbano compatible con esta actividad y el desarrollo armónico de sus actividades.

#### **Art. 63.- EJECUCION DE PROGRAMAS DE FORESTACION.**

- a) Fortalecer el desarrollo del "Vivero Municipal" y promover viveros distritales en Castilla y Catacaos, de

carácter prioritario, para permitir la dotación y campañas masivas de forestación en las ciudades, así como de plantas ornamentales para las áreas verdes. Además se deberá cultivar plantas en peligro de extinción, como el zapote y difundir el sembrío de frutales como el tamarindo y cítricos.

- b) Fomentar el sembrado de plantas y árboles especialmente en lotes de frente amplio o superiores a 200.00 m2.
- c) Implementar los programas de forestación en diferentes sectores de la ciudad, especialmente en las áreas destinadas para forestación del Plan de Desarrollo Urbano y en las áreas previstas para parques, plazuelas o islas de las intersecciones viales.
- d) Especial atención deberá tener la forestación de las áreas colindantes al Río Piura, específicamente en su área reservada e intangible de conformidad a la Ley General de Aguas, con el fin de prevenir el desborde y deterioro de su cauce producto de la erosión y socavamiento de las aguas que discurren.
- e) Realizar periódicamente campañas de limpieza forestal del cauce del Río Piura, con el fin de permitir su funcionamiento óptimo y evitar que en la maleza se reproduzcan animales e insectos peligrosos para la comunidad.
- f) Exigir que los arboles propuestos en las habilitaciones urbanas nuevas sea: el algarrobo, molle, ponciana o tamarindo que de sombra y protección de los rayos del sol.

## **TITULO SETIMO:**

**Art. 64.- CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME (CIU), de todas las actividades Económicas.** Elaboradas según lo dispuesto en Resolución Jefatural N°024-2010-INEI del 29 de enero de 2010, en su Revisión 4; y, descritas en el **Anexo 01** y **Anexo 02**, del presente Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano Piura Castilla Catacaos al 2032

COMPLEMENTARIAMENTE A ESTE DOCUMENTO SE ACOMPAÑA:

- 1) Propuesta de Rehabilitación y Mejoramiento Casco Central
- 2) Anexo 001-Reglamento PDU-Índice de Usos Piura
- 3) Anexo 002-Reglamento PDU-Índice de Usos ZRE
- 4) Anexo 003-Reglamento PDU-Clasificación General del Suelo