



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES

ADJUDICACIÓN DIRECTA SELECTIVA Nº 22-2012-CEP/AD/MDM I CONVOCATORIA

CONVENIO DE ASISTENCIA TÉCNICA Nº 075-2012-VIVIENDA MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

“PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CIUDAD MAJES – VILLA EL PEDREGAL 2012 - 2021”



VOLUMEN C

INSTRUMENTOS TÉCNICO – NORMATIVOS DEL PLAN

JULIO 2013



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES

“PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CIUDAD MAJES – VILLA EL PEDREGAL 2012 - 2021”

ANEXO C1

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN CIUDAD MAJES

JULIO 2013



INDICE GENERAL

	PAG.
TITULO INTRODUCTORIO:	4
CAPITULO I : GENERALIDADES	4
CAPITULO II : DEFINICION DE TERMINOS	7
TITULO PRIMERO:	13
CAPITULO I : CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO	13
CAPITULO II : DE LA ZONIFICACIÓN	14
CAPITULO III : ZONA RESIDENCIAL	19
CAPITULO IV : VIVIENDA TALLER (I1-R)	22
CAPITULO V : COMERCIAL (C)	23
CAPITULO VI : ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA (ZRP)	23
CAPITULO VII : USOS ESPECIALES (OU)	29
CAPITULO VIII : INDUSTRIAL (I)	29
CAPITULO IX : SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS	30
CAPITULO X : ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (ZRE)	31
CAPITULO XI : PRE-URBANA (PU)	33
CAPITULO XII : AREA DE PROTECCIÓN (AP)	35
CAPITULO XIII : ZONA AGRÍCOLA (ZA)	35
CAPITULO XIV : ZONA ERIAZA (ZE)	36
CAPITULO XV : DE LOS PLANES ESPECÍFICOS	36
TITULO SEGUNDO:	37
NORMAS BASICAS DE EDIFICACIÓN	
TITULO TERCERO:	37
HABILITACIONES URBANAS	
TITULO CUARTO:	38
CLASIFICACION INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME (CIU), de todas las actividades Económicas.	



TITULO INTRODUCTORIO:

CAPITULO I: GENERALIDADES

El Reglamento del PLAN DE DESARROLLO URBANO de Ciudad Majes- El Pedregal 2012-2021 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 Distrital de Majes a través del modelo de desarrollo urbano del Área de Intervención del Plan.
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.
5. Establecer el Plan Vial del Área del Plan 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.
9. Establecer las necesidades o requerimientos actuales y futuras de saneamiento, ambiental y de infraestructura de servicios básicos del Área del Plan.
10. Identificar, delimitar y normar sus Áreas de preservación.
11. Identificar y delimitar las áreas de protección, conservación, prevención y reducción de riesgos, o recuperación y defensa del medio ambiente. Programar acciones para la protección y conservación ambiental y mitigación de desastres.
12. 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.
13. Establecer los mecanismos de gestión urbana respecto de las determinaciones adoptadas en el Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Majes- El Pedregal.
14. Establecer los mecanismos de seguimiento y evaluación de los resultados de la ejecución del Plan de Desarrollo Urbano al 2021.

El ámbito de aplicación del presente Reglamento abarca toda la superficie incluida dentro del límite del Área de Intervención del Plan constituido por Ciudad Majes y El Pedregal



Artículo 1.- BASE LEGAL

La Constitución Política del Perú en el artículo 194º 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 9º 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 urbanos 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 Metropolitano 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. El presente reglamento podrá ser complementado mediante ordenanzas u otro tipo de disposiciones municipales, siendo aprobado por la Municipalidad Provincial de Caylloma.

Artículo 2.- OBJETIVO

Orientar y promover el crecimiento urbano, agro-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 del Plan.

Artículo 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El territorio sobre el que tendrá aplicación este Reglamento comprende básicamente a los núcleos urbanos de Ciudad Majes – El Pedregal conformado por las habilitaciones de Ciudad Majes denominadas módulos, el Centro Poblado El Pedregal y sus ampliaciones Pedregal Norte, Pedregal Sur, Pedregal Sur-Oeste, el Centro Poblado El Pionero, las habilitaciones industriales “Vivienda Taller”, AMEIM y sus respectivas áreas de expansión urbana. Se incluye también el Parque Industrial denominado Plataforma de Negocios ubicado al SO del área del Plan.

Artículo 4.- VIGENCIA DEL PLAN

El presente reglamento del Plan de Desarrollo Urbano Ciudad Majes – El Pedregal al 2021 tendrá, de acuerdo al D.S.004-2011-VIVIENDA, una vigencia de 08 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 Caylloma 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 la Municipalidad Distrital de Majes (MDM).

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 Ciudad Majes- El Pedregal al 2021.

Cualquier modificación de la zonificación, posterior a la aprobación del Plan de Desarrollo Urbano 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 Ciudad Majes- El Pedregal al 2021. Sin embargo se podrá solicitar cambios de zonificación que se consideren justificadamente necesarios y de interés distrital, provincial. 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 del Plan.
- **Tercera.-** Están obligados a solicitar todo acto administrativo, como por ejemplo: licencia de edificación, licencias de funcionamiento, certificado de zonificación y vías, certificado de parámetros urbanos y edificatorios, 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 Caylloma 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 TÉRMINOS

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.

- **Residencial Densidad Baja (RDB):** Es la zona que tiene baja resistencia de suelo, peligro de licuación de origen sísmico o posible incremento de agua de la napa freática. En esta zona se permiten viviendas o residencias que con una baja concentración poblacional, tales como las residencias tratadas en forma individual: Viviendas Unifamiliares.
- **Residencial Densidad Media (RDM):** Es la zona que tiene media resistencia de suelo, que cuenta con versatilidad, flexibilidad para una posibilidad de densificación futura. En esta zona se permiten tipologías de viviendas o residencias que permiten una concentración poblacional media; tales como las residencias tratadas individualmente o en conjunto: Unifamiliares y Multifamiliares.
- **Residencial Densidad Alta (RDA):** Es la zona que tiene alta resistencia de suelo, cuya ubicación se plantea frente a las avenidas como corredores de Alta densidad. 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.



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 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 Pública (ZRP)

Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas. Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles, lozas deportivas 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 botadero municipal.

6) Industrial (I)

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

- **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.



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/o vial que determinen las características que deben tener las vías circundantes.
- 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.
- Zona de Comercio Vecinal (CV): Proporciona servicios de uso diario de compra-venta de productos y servicios a los sectores residenciales de la ciudad.

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.

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.

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. Las áreas de protección se incluyen en esta clasificación.

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, 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 ubicada 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 ubicada en yacimientos arqueológicos o paleontológicos.
- **Área de Protección 4 (AP4):** Se encuentra ubicada 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 (Norma G.040 del R.N.E).

15) Altura de Edificación

Altura máxima en metros que puede alcanzar una edificación a partir del nivel promedio de la vereda pública.

16) Área Libre de Lote

Es la superficie de terreno sin proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies encerradas dentro de los linderos de las poligonales definidas por las áreas techadas circundantes o por los límites de la propiedad.

17) 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.



18) 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.

19) 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.

20) Línea Municipal de Fachada

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

21) Retiros

Es 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.

22) 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.

23) 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.

24) Plano de Zonificación Urbana

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

25) 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 del Plan), 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.

26) 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.

27) Área de Expansión Urbana

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

28) Habilitación Urbana

Es el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de 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.

29) Habilitación Urbana para Uso Residencial

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

30) Habilitación Urbana para Usos Industriales

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

31) 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, y que es cedida a título gratuito por el propietario de un terreno rústico.

32) 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.

33) 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 = N° Habitantes/N° Ha

34) 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: Densidad Bruta = N° Hab/N° Ha

35) 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: Densidad Neta = N° Hab/N° Ha

36) 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.

37) Uso Compatible

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



38) 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.

39) 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.

TITULO PRIMERO:

CAPITULO I: CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO

Artículo 9.- DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

- El presente Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano, tiene como Ámbito de Intervención: el área urbana de Ciudad Majes- El Pedregal ; 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 del Plan) 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.
- 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. Cuentan 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 habilitada 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 habilitada.

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**

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 Especializado		CV CZ 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		I1 I2 I3	Contempladas y delimitadas en el Plano de Zonificación General de Uso del Suelo.
Servicios Públicos Complementarios	Educación E	Básica Superior Tecnológica Superior Universitaria	E1 E2 E3	Contempladas y delimitadas en el Plano de Zonificación General de Uso del Suelo.
	Salud H	Posta médica Centro de Salud Hospital General	H1 H2 H3	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.



Zonas de Recreación Pública	Zonas de Recreación Pública	ZRP	Parques Campos deportivos Juegos Infantiles Losas deportivas y similares
Área de Protección	Área de Protección 1	AP1	Se encuentra ubicada en zona ocupada por edificaciones o áreas consideradas de alto riesgo no mitigable. Aplicable a las laderas ocupadas del Cerro Sutton.
	Áreas de Protección 2	AP2	Se encuentra ubicada en área de reserva natural o área protegida. No aplica
	Áreas de Protección 3	AP3	Se encuentra ubicada en yacimientos arqueológicos o paleontológicos. No aplica.
	Áreas de Protección 4	AP4	Se encuentra ubicado en zona que tiene recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, lagos y ríos. - La Quebrada Hospicio y sus laderas donde se ubica la faja marginal, son áreas que recorren de NE a SO el distrito de Majes. - La Laguna de Oxidación .y sus alrededores - Los vasos reguladores. - La Quebrada Desaforo, sus laderas y faja marginal.
	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. <u>Áreas agrícolas de la Irrigación Majes –I Etapa</u>
	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.- No aplica.



Zona de Reglamentación Especial	<p>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 urbanoambiental.</p> <p>Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.</p> <p>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.</p>	<p>ZRE1</p> <p>Por su calidad Histórica, Monumental, Cultural o Arquitectónica; zonas de valor paisajístico natural; de interés turístico o de conservación.</p> <p>Se califica así al Cerro Sutton, por ser zona de interés natural, de interés turístico o de conservación, sujeto a estudios geotécnicos y sísmicos para evaluar la calidad de su suelo.</p>
		<p>ZRE2</p> <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>Áreas a recuperar</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modulo central "A" Ciudad Majes - Área Central de El Pedregal Norte - Renovación urbana zona mercados Pedregal Centro - Renovación urbana AAHH Las Malvinas - Renovación urbana Zona I1-R sobre la Av. Los Colonizadores <p>Zonas con nivel de riesgo</p> <ul style="list-style-type: none"> - Asoc ASPROPENTUCO - Asoc Chumbivilcanos - Asoc Residentes Apurimeños - Laderas de Quebrada Desaforo - Quebrada Hospicio
		<p>ZRE3</p> <p>Para optimizar el uso de las ZRE2, y generar los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar los procesos de desarrollo urbanístico. 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Área Central del módulo "A" de Ciudad Majes - Área Central de El Pedregal Norte - Mercado Central - Terminal Terrestre
		<p>ZRE4</p> <p>Zonas de riesgo por cono de vuelo Disposición de Aeronáutica Civil. Ley N° 28525 y su reglamento (CORPAC). No aplica</p>
		<p>ZRE5</p> <p>Zona o área de reutilización de infraestructuras urbana y vial No aplica.</p>



		ZRE6	Zonas para habilitaciones urbanas especiales con incremento al 200 % del aporte recreacional. Aplicable a aquellas zonas consolidada que se convierten de ZA a urbanas. - Predios agrícolas (ZA) a uso urbano ubicados sobre el Eje Urbano, Av. El Pedregal y Av. 3 de Octubre. - Terrenos eriazos (PU) a uso urbano
Zona Agrícola	Áreas Rurales	ZA	Fuera de los límites urbanos y de expansión urbana. Se refiere a los predios agrícolas ubicados en la Irrigación Majes – Siguanaba I Etapa.
Zona Eriaza	Áreas Eriazas	ZE	Fuera de los límites urbanos y de expansión urbana. 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.

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:

- a)** Si 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).
- b)** Si 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.

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 (25m²); asimismo, la edificación deberá estar asentada, como mínimo, en el cincuenta por ciento (50%) del área total del terreno.



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

a) 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 y vivienda unifamiliar donde el uso predominante es de vivienda. Solamente en las áreas de aporte se podrán establecer otros usos compatibles normados por el presente reglamento.

b) Utilización de las Densidades:

Para el caso de habilitación Urbana, se aplicará las densidades indicadas en el cuadro normativo de Zonificación Residencial (**Cuadro N°1**).

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

c) Retiros:

En las zonas con un alto grado de consolidación residencial, entendiéndose como tal a la construcción del 70% de viviendas con materiales tales como ladrillo, cemento y concreto; se respetará el alineamiento de las fachadas predominantes en función de la secciones viales del Plan de Desarrollo Urbano al 2021, previa evaluación y conformidad de la Municipalidad Distrital de Majes.

En las Zonas no consolidadas serán de estricta aplicación los retiros establecidos según el Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Majes- El Pedregal al 2012, en su Planificación Vial (Plano de Vías y secciones de viales).

Asimismo, lo establecido en el Capítulo II: Relación de la Edificación con la vía pública, de la Norma A.010 Condiciones Generales de Diseño del vigente Reglamento Nacional de Edificaciones (Junio 2006), de carácter obligatorio.

Artículo 18.- RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA (RDB)

Definición.- Es el uso del suelo identificado que tiene baja resistencia del suelo, peligro de licuación de origen sísmico o posible incremento de la napa freática por efecto de la presencia de aguas de quebradas o de vasos reguladores o aguas subterráneas cerca del Área Urbana.

En esta zona se permiten viviendas o residencias con una baja concentración poblacional, tales como las residencias tratadas en forma individual: viviendas unifamiliares.

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, Número de estacionamiento, Porcentaje mínimo de área libre, Uso Predominante se indican en el **Cuadro N° 01**.

Retiros.- Para todos aquellos lotes residenciales cuya área sea entre 1,000 – 200 m² se respetarán:



- Retiro de 3 ml. mínimo en las avenidas
- Para lotes que tengan un área mayor o igual a 1,000m², 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 lote matrices donde se obtengan como resultante áreas menores a 200 m².
- Para lotes que tengan un área de 190-200m² no es exigible el retiro frontal.

Artículo 19.- RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)

Definición.- Es el uso del suelo identificado que tiene media resistencia de suelo, que cuenta con versatilidad, 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, Número de estacionamiento, Áreas Libres, Porcentaje mínimo de área libre, Uso Predominante se señalarán en el **Cuadro N° 02** de Zonificación Residencial.

Retiros.- Para todos aquellos lotes individuales cuya área sea menor a 400 m² se respetará:

- Retiro de 3 ml. mínimo, en las avenidas.
- Retiro de 2 ml. Mínimos, en pasajes peatonales de carácter secundario y local.

Área Libre.- Según **Cuadro N° 1** de Zonificación Residencial.

Artículo 20.- RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA)

Definición.- Es el uso del suelo identificado que tiene alta resistencia de suelo, cuya ubicación se plantea frente a las avenidas como corredores de Alta densidad.

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.

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, N° de estacionamiento, Porcentaje mínimo de área libre, Uso Predominante se indican en el **Cuadro N° 02**.

Retiros.- Para lotes individuales entre 400 m² y 600 m², el retiro frontal será de 3 ml. en avenidas, calles, jirones y pasajes peatonales de carácter secundario y local; para lotes entre 601 m² y 800 m², el retiro frontal será de 5 ml. en avenidas, calles, jirones y pasajes peatonales de carácter secundario y local.

Para lotes menores de 400 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.

Para lotes menores de 400 m², en zonas urbano consolidadas; que sean individuales y medianeros, no se exigirá retiro lateral colindante con vecinos; y su retiro frontal en avenidas será de 3 ml.



Para todos los lotes acumulados, medianeros y en esquina, de 1000 m² a más, el retiro frontal será de 5.00 ml. mínimo en avenidas; y 3ml. mínimo de retiro lateral (por cada lado del lote) con los vecinos colindantes.

Área Libre.- Para todos aquellos lotes acumulados de 1000 m² a más el área libre exigible será de 50%, destinando la mitad de ésta para jardines, recreación y áreas comunes.

Artículo 21.- DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS PARA LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

- 23.1** En los lotes con áreas menores que las normativas correspondientes a zonas de densidad media (RDM) y que colinden con edificios existentes, se permitirá mayor coeficiente de edificación (teniendo como máximo 1.8) para fines de adecuación volumétrica con las edificaciones colindantes sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas establecidas.
- 23.2** 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.
- 23.3** En los casos de Habilitación 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.
- 23.4** Las edificaciones en zonas consolidadas que tengan un frente inferior al normativo, estarán condicionadas a una adecuada solución arquitectónica.
- 23.5** El estacionamiento podrá proveerse dentro de cada lote o en áreas comunes convenientemente solucionadas (Habilitaciones nuevas).
- 23.6** 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.
- 23.7** 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 las áreas de aporte 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.



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 funcionarán en el primer nivel y sus características se sujetarán 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.

Área y Frente de Lote.-

Área de Lote : Mínimo 160m²

Frente de Lote : Mínimo 8 ml.

Subdivisión De Lotes.-

Sólo se permitirá subdivisión cuando el lote matriz tenga un área superior a 480m², 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.

Coeficiente de Edificación.-

El coeficiente máximo de edificación de la zona de Vivienda Taller es de 1.0

Retiros.-

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00 ml frente a vías urbanas principales; 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.-

No es exigible la provisión de estacionamiento dentro del lote.



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 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 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.

El Cuadro resumen de Zonificación Comercial se señala en el Cuadro N° 3

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, el área destinada a edificaciones administrativas, de servicios culturales no podrá exceder el 10% 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 Distrital de Majes.



**CUADRO Nº 2
CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION RESIDENCIAL**

ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA	USOS	DENSIDAD NETA (Hab/Ha)	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (ml)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA(pisos)	AREA LIBRE MÍNIMA	RETIRO FRONTAL MINIMO(ms)	COEFICIENTE DE EDIFICACION	ESTACIONAMIENTO MINIMO
RDA Residencial de Alta Densidad	Multifamiliar	600	400(*)	12	4 y 5 (3)	40%(5)	3	2.0	1 cada 2 viv.
	Conjunto Residencial	750	1000	20	5	50%	5	3.0	1 cada 3 viv.
RDM Residencial de Densidad Media	Unifamiliar	250	190-200	6	3	30%	-	1.8	No exigible
	Bifamiliar	400		8 - 10	3(1)	30%	-	1.5	1 cada 2 viv.
	Multifamiliar(1)	400	200-400	8	4(1)	30%	3	1.8	1 cada 2 viv.
	Conjunto Residencial	750	1000	20	4 (3)	40%	5	2.5	1 cada 2 viv.
RDB Residencial de Densidad Baja	Unifamiliar	150	190-200	10	2 pisos + azotea(2)	35%	No exigible (4)	1.0	1 cada vivienda
PU (6) Peri Urbano	Casa Granja Casa Huerta	50	1,000	15	1 - 2	70%	3	0.25	1 cada vivienda
I1-R Vivienda-Taller	Unifamiliar y Multifamiliar	-	160	8	3(2)	35%	-	1.0	Los que se requiera

(1) Frente a Parques y Avenidas con ancho mayor a 20mts.

(2) Si se destina el lote a uso de vivienda exclusivamente, se podrá construir hasta la altura señalada para el uso Residencial de Densidad Bajo en el presente Cuadro, según tamaño del lote y ubicación.

(3) Frente a Avenidas con ancho mayor de 20 mts.

(4) Salvo en las vías en las que la Municipalidad Distrital de Majes disponga la exigencia de retiro frontal.

(5) En caso de doble frente o lotes de esquina se permitirá 35% de área libre mínima.

(6) Se incluye este uso dentro del cuadro de Zonificación Residencial, para el caso especial de las Casas Huertas y Casas Granjas.

(*) Se recomienda acumular 2 o más lotes de 200 m2.

(***) Si se concreta la acumulación de lotes.

En Habilitación y Construcción Urbana Especial referida a proyectos bajo los Programas Pilotos de Vivienda (Techo Propio, Mi Vivienda y similares) los parámetros urbanísticos y edificatorios se ajustarán a sus normas específicas vigentes de alcance nacional (D.S. Nº 030-2002-MTC del 28.06.2002) en materia de retiros es OPCIONAL los retiros.



Notas:

- a. *Se considera un área mínima de 75 m² para departamentos de 3 dormitorios. Se podrán incluir departamentos de 2 y 1 dormitorios con área y en porcentaje a definir.
Se contará como dormitorio todo ambiente cuyas dimensiones permita dicho uso.*
- b. *En zonas Residenciales se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90 m².*
- c. *La calificación Vivienda Taller permite el uso mixto de vivienda y/o de talleres, según el índice de Usos y los niveles de operacionales.
En zona de Vivienda Taller se permitirá la permanencia de aquellos establecimientos exclusivamente industriales que actualmente existen, los demás deberán adecuarse a las condiciones de funcionamiento y plazos que se definan para tal efecto.*
- d. *La Municipalidad Distrital podrá proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente cuadro para su ratificación.*



CUADRO N° 3
CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION COMERCIAL

ZONIFICACIÓN		ALTURA EDIFICACIÓN (m)	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	TAMAÑO DE LOTE	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO (1)
CZ	Comercio Zonal	3	RDA-RDM	Existente o Según Proyecto	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejaran el área libre que se requiere según el uso residencial compatible	1 cada 50m2 (2)
CV	Comercio Vecinal	3	RDM-RDB	Existente o Según Proyecto		1 cada 80m2 (2)
CE	Comercio Especializado	3	RDA-RDM	Existente o Según Proyecto		1 cada 80m2 (2)

(1) El requerimiento de estacionamiento para establecimientos especiales se regirá por lo señalado en las especificaciones normativas.

(2) La Municipalidad Distrital de Majes podrá proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente cuadro.

CUADRO N° 4
CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION INDUSTRIAL

ZONIFICACIÓN		LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION	AREA LIBRE	% USOS INDUSTRIALES
I3	Gran Industria	2500 m2	30m	Según proyecto y según entorno	Según actividades específicas y	100%
I2	Industria Liviana	1000m2	20m	Según proyecto y según entorno	Según actividades específicas y	100%
I1	Industria Elemental	300m2	10m	Según proyecto y según entorno	Consideraciones Ambientales	50%

(1) Se considera estacionamientos a razón de un espacio por cada 6 personas empleadas.



**CUADRO Nº 5
CUADRO DE NIVELES OPERACIONALES PARA FINES INDUSTRIALES**

PARAMETROS DETERMINANTES	ZONAS RESIDENCIALES				ZONAS COMERCIALES			ZONAS INDUSTRIALES		
	RDA	RDM	RDB	VT	CV	CZ	CE	I1	I2	I3
Fuerza Motriz Y Personal Ocupado	2 HP Hasta 4 personas			5 HP 10 pers.	2 HP 4 pers.	5HP 15 pers.	10 HP 15 pers.	LO QUE REQUIERA LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL COMPATIBLE		
Horario y Turnos de Trabajo	DE 8 A 18 HORAS				DE 6 A 22 HORAS					
	EXCEPTO PANADERIAS									
Movimiento de Vehículos Relacionados con la Industria	En horas de trabajo y restringido a usar como estacionamiento sólo el frente de Lote en las Zonas Residenciales, el movimiento de vehículos de uso industrial será prohibido entre las 7 y 20 horas.							Lo que requiere la actividad industrial compatible. El almacenamiento de materiales inflamables o explosivos, se efectuará en locales cerrados, debidamente aislados y acondicionados, debiendo contar con un sistema protector contra incendios.		
Almacenamiento (Materias Primas, Productos, Elaborados, Combustibles, Desperdicios y otros)	Restringido a las necesidades inmediatas de la industria y dentro del Local industrial o áreas de uso industrial; está terminantemente prohibido el almacenamiento de materiales de Autocombustión o altamente inflamable.									
Ruidos Molestos	HASTA 50 DECIBELES				HASTA 60 DECIBELES			HASTA 90 DECIBELES		
	No se aceptarán establecimientos que emitan ruidos perceptibles fuera de la Unidad de Vivienda, en todos los casos de sobrepasar los niveles establecidos, la Empresa deberá tomar las provisiones necesarias. Estos niveles serán medidos en el interior del Local. El control estará a cargo de los Ministerios de Salud y de la Municipalidad.									
Vibraciones	No son permitidos en estas Zonas, el uso de maquinarias o instrumentos de trabajo que produzcan vibraciones que puedan ser detectados fuera del local de trabajo.				En ningún caso los niveles de vibraciones deben alcanzar valores de 2,000 a 3,000 golpes al minuto, ni frecuencias de 40 a 125 ciclos por segundo, para vibraciones con amplitud de onda mayores de 100 micrones que se estiman perjudiciales para el ser humano.			Toda actividad industrial que produzca vibraciones, humos y partículas de materias, olores, gases e intenso resplandor o calor serán debidamente aisladas, de acuerdo a las Normas que se dicten		
					Las maquinarias que produzcan vibraciones serán debidamente instaladas sobre apoyos apoyos que las absorban.					



<p>Humos, Polvos, Fumes, Nieblas, Olores Molestos y Gases Tóxicos</p>	<p>No se permiten aquellos que sean detectados fuera del establecimiento industrial y que produzcan molestia al vecindario.</p> <p>En el interior del Local los niveles permisibles, serán determinados de acuerdo a las Normas elaboradas por el Ministerio de Salud y Ministerio de Industria</p>	<p>por los Ministerios de Salud e Industrias (MICTI) a fin de no afectar las propiedades vecinas.</p> <p>En los lotes industriales cercanos a Zonas Residenciales se deberán</p>
<p>Intensidad de Luz y Calor</p>	<p>No se permitirán industrias que produzcan resplandor o calor, en grado tal que atenten contra las propiedades vecinas; o aquellas que produzcan radiaciones ionizantes.</p>	<p>tomar las medidas necesarias en las instalaciones de maquinarias a fin de no perjudicar el desarrollo de las actividades residenciales.</p>



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.
- Orfanatos.
- 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: INDUSTRIAL (I)

Artículo 31.- INDUSTRIAL

Definición.- Son las áreas urbanas destinadas predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos. Ver cuadros N° 4 y N° 5.

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.

CAPITULO IX: SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 36.- 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.
- **Educación Superior Tecnológica (E2):** Institutos Tecnológicos y de Capacitación Profesional, públicos y privados.
- **Educación Superior Universitaria (E3):** Universidades Nacionales y Particulares; públicas y privadas.

38.1 Normas Genéricas

- a) 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.
- b) 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.
- c) Los centros educativos requeridos en las áreas de Reserva Urbana Inmediata, podrán localizarse en las áreas de aportes de las nuevas habilitaciones.
- d) 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 de Ciudad Majes-El Pedregal al 2021.

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.
- **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, y se encuentran dentro del Área del Plan.

39.1 Normas Genéricas

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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 de Ciudad Majes- El Pedregal al 2021.

CAPITULO X: 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 que 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): No aplica
- Zona de Reglamentación Especial 5 (ZRE5): No aplica
- 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.

Se refiere a las laderas y área del Cerro Sutton que divide a la Irrigación Majes en sus secciones Este y Oeste, ubicado cercano a las áreas urbanas del CP El Pionero y de la Zona Vivienda Taller e Industrial.

Las ZRE1 está delimitada en el Plano de Zonificación General de Uso del Suelo y será desarrollada mediante el **Plan Específico N°01**.



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 Evaluación de Riesgos emitido por INDECI, 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 para uso de viviendas en ladera, TipoClub, 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 se 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 podrán 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 INDECI.

En el caso de las laderas de las quebradas deberán contar además con el Informe Técnico de la Autoridad Local del Agua (ALA) que fijará entre otros el ancho de la franja marginal correspondiente a cada caso.

Se han identificado a las siguientes áreas:

- Asoc Chumbivilcanos
- Asoc Residentes Apurimeños
- Asoc Aspropentuco
- Ocupaciones informales sobre las laderas de la Quebrada Hospicio
- Ocupaciones informales sobre las laderas de la Quebrada Desaforo

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 corresponde a las habilitaciones urbanas principales de Ciudad Majes y El Pedregal delimitadas en el Plano de Zonificación de General Uso de Suelo, y que será desarrollada mediante los **Planes Específicos** N°2,3,4,5,6,7,8 respectivamente, que detallamos:

- Habilidadación del Área Central modulo "A" Ciudad Majes
- Habilidadación del Área Central El Pedregal Norte
- Renovación urbana del área de mercados de El Pedregal Centro
- Renovación urbana AAHH Las Malvinas
- Renovación urbana zona I1-R a CE sobre Av. Eje Urbano



- Construcción del Mercado Central
- Construcción del Terminal Terrestre

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 de los Aeropuertos. No aplica

Artículo 45.- ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (ZRE5)

Definición.- Zona de reutilización de infraestructuras urbana y vial. No aplica

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 agrícolas de franja forestal, y/o de vías principales 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° 6

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°7**.

- Estudio y reglamentación para el cambio de uso de predios rústicos (ZA) y eriazos a uso urbano, de las áreas consolidadas con uso urbano cercanas al centro de El Pedregal y que se ubican sobre las Av. Los Colonizadores. Av. Pedregal y Av. 3 de Octubre.

CAPITULO XI: PRE URBANA (PU)

Artículo 47.- PRE URBANA

Definición.- Son las zonas o extensiones inmediatas al área urbana; en donde, pueden ser habilitadas para granjas o huertas. Corresponden a las áreas de expansión urbana inmediata.

a) TIPOS

Las habilitaciones pre-urbanas pueden ser de dos tipos:

- Pecuaria, destinadas a granjas y/o los usos permitidos en el tipo Huertas; y
- Huertas, destinadas básicamente a la horticultura, fruticultura o floricultura.



b) CONDICIONES GENERALES

- Estas habilitaciones se realizarán sobre un área bruta mínima de 15 Has., salvo que el área total del predio sea menor.
- En cada parcela se permitirá la construcción de una sola vivienda para el conductor, con un área techada máxima de 200m², bajo licencia y control de la Municipalidad Distrital de Majes.

c) CONDICIONES DE DISEÑO

- Las parcelas tendrán 1,000 m² como área mínima, con acceso a vía pública de tránsito vehicular.
- Las vías internas tendrán un ancho mínimo de 12mts.

d) EXIGENCIAS Y ESPECIFICACIONES MINIMAS DE LAS OBRAS

Las especificaciones mínimas de las obras serán las siguientes:

d.1 TIPO PECUARIO:

- Servicio de agua potable de red pública y/o pozo.
- Desagüe por redes públicas o sistemas propios, a juicio de la Comisión Técnica Municipal. En los casos en que se adopten sistemas de pozos sépticos, estos podrán ser ejecutados cuando se efectúen las obras de habilitación o cuando se lleven a cabo las construcciones internas en las parcelas, en cuyo caso serán recepcionadas por el Concejo Municipal respectivo, conjuntamente con dichas construcciones.
- El servicio eléctrico particular de las parcelas será exigible cuando la habilitación esté dentro de la Zona de Concesión de la Empresa Administradora del servicio eléctrico de la localidad.
- El tratamiento de las vías de la habilitación será fijado por la Municipalidad Distrital de Majes, de acuerdo con las características de cada circunscripción, conforme al Anexo de Pavimentos del Reglamento Nacional de Edificaciones.

d.2 TIPO HUERTA

- Servicio de agua potable y desagüe con sistemas propios para la vivienda del conductor, recepcionados por la Municipal Distrital de Majes conjuntamente con la construcción.
- El tratamiento de las vías será fijado en conformidad a las características de cada circunscripción y al Anexo de Pavimentos del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Servicio de agua de regadío que asegure la dotación y el drenaje suficientes para todas y cada una de las parcelas, ciñéndose a la disposiciones del Anexo de Aguas de Regadío de la Autoridad del Valle de Majes.

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.- Constituida 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, se refieren a los módulos "D", "E", "F", "G" y "H" de Ciudad Majes.



Artículo 49.- ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DE RESERVA

Definición.- Constituida 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.

Se refieren a las áreas ubicadas al SO de la Zona Vivienda Taller o Zona industrial y a las áreas ubicadas al NE cercanas a la carretera a Huambo.

CAPITULO XII: 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 ubicada en zona ocupada por edificaciones, considerado de alto riesgo no mitigable.
 - Se refiere a las laderas del Cerro Sutton.
 - Se refiere a las laderas de la Quebrada Hospicio
 - Se refiere a las laderas de la Quebrada Desaforo
- b) **ÁREA DE PROTECCIÓN 2 (AP2):** Se encuentra ubicada en área de reserva natural o área protegida. No aplica
- c) **ÁREA DE PROTECCIÓN 3 (AP3):** Se encuentra ubicada en yacimientos arqueológicos o paleontológicos. No aplica
- d) **ÁREA DE PROTECCIÓN 4 (AP4):** Se encuentra ubicada en zona que tiene recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, lagos, ríos y quebradas. Se refiere a:
 - La Quebrada Hospicio
 - La Quebrada Desaforo
 - Lagunas de Oxidación
 - Vasos reguladores y canales de regadío.
 - Bosque El Retoño
- e) **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. Se refiere a las áreas rurales de la Irrigación Majes – I Etapa, por sus valores agrícolas.
- f) **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. No aplica

CAPITULO XIII: 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 en estudio y que corresponden a las áreas agrícolas de la Irrigación Majes –Sigvas I Etapa.

CAPITULO XIV: 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 del Plan.

CAPITULO XV: 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 de Ciudad Majes- El Pedregal al 2021 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 tugurizados 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 Tugurizados 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 al 2021.



54.2.- En aquellas áreas identificadas y delimitadas en el Plan de Desarrollo Urbano al 2021 para Planes Específicos, corresponde a la Municipalidad Distrital de Majes su formulación y aprobación. Los planes específicos a desarrollar de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Majes- El Pedregal al 2021, los cuales se encuentran en orden prioritario de ejecución y son los siguientes:

- Plan Específico N°1** : Estudio geotécnico del suelo del Cerro Sutton.
- Plan Específico N°2** : Habilitación del Área Central modulo "A" Ciudad Majes.
- Plan Específico N°3** : Habilitación del Área Central El Pedregal Norte.
- Plan Específico N°4** : Renovación urbana del área de mercados del Pedregal Centro.
- Plan Específico N°5** : Renovación urbana del área de Vivienda Taller sobre el Eje Urbano.
- Plan Específico N°6** : Renovación urbana AAHH Las Malvinas.
- Plan Específico N°7** : Construcción del Mercado Central.
- Plan Específico N°8** : Construcción del Terminal Terrestre.

54.3.- Para los casos no previstos en el Plan de Desarrollo Urbano

TITULO SEGUNDO:

NORMAS BASICAS DE EDIFICACIÓN

Art. 55.- Lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y modificatorias a la fecha; así como también lo que disponen las ordenanzas aprobadas por la Municipalidad Provincial de Piura a la fecha.

TITULO TERCERO:

HABILITACIONES URBANAS

Art. 56.- Lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) Titulo 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.

Art. 57.- EJECUCION DE PROGRAMAS DE FORESTACION.

- a) Fortalecer el desarrollo de "Viveros Municipales", para permitir la dotación y campañas masivas de forestación en la ciudad y sus centros poblados y centros de servicio, así como de plantas ornamentales para las áreas de recreación pública. Fomentar el sembrado de plantas y árboles especialmente en lotes de frente amplio o superiores a 180.00 m². de área.
- b) Implementar los programas de forestación en diferentes sectores de la ciudad, especialmente en las áreas destinadas para forestación en los bordes o límites del área urbana del Plan de Desarrollo Urbano y en las áreas previstas para parques, plazuelas o islas de las intersecciones viales, así como de las ciclovías que conducen hacia los caminos rurales.
- c) Especial atención deberá tener la forestación de las áreas colindantes a la Quebrada Hospicio y Quebrada Desaforo, 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 o podrían discurrir.
- d) Realizar periódicamente campañas de limpieza forestal del cauce de la Quebrada Hospicio y Quebrada Desaforo, con el fin de permitir su funcionamiento óptimo y evitar que en la maleza se reproduzcan animales e insectos peligrosos para la comunidad.
- e) Exigir que los árboles propuestos en las habilitaciones urbanas nuevas sean compatibles con el clima y suelo de Majes y que brinden sombra y protección de los rayos del sol.



TITULO CUARTO:

Art. 58.- 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 de Ciudad Majes – El Pedregal al 2021
Ver Cuadro N° 7, 8, 9 y 10

Art. 59.- COMPATIBILIDAD DE USOS URBANOS
Ver Cuadro N° 11