

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE YURIMAGUAS

ÍNDICE GENERAL

TITULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

- CAPITULO I:** Delimitación del ámbito de intervención de los Planes de Desarrollo Urbano y Clasificación General del Suelo
- CAPITULO II:** Clasificación General del Suelo
- CAPITULO III:** Clasificación de las zonas de Uso del Suelo

TITULO II DISPOSICIONES GENERALES

- CAPITULO I:** Reglamentación especial para la provisión de estacionamientos.

TITULO III DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

- CAPITULO I:** Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DE YURIMAGUAS

TITULO I DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO Y CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO

Artículo 1°.- Determinación del ámbito de intervención

En los PDM, PDU y EU la determinación del Ámbito de Intervención debe considerar: el área urbana del centro poblado, las áreas requeridas para su expansión urbana y su ámbito de influencia geoeconómica inmediata, que incluye las áreas rurales y de protección del entorno.

Artículo 2°.- Funciones de la clasificación general del suelo

Para fines de ordenar el uso y ocupación sostenible del suelo, con visión de largo plazo, en los PDM, PDU o EO, se establece una clasificación general del suelo del ámbito de Intervención de estos instrumentos, 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.

CAPITULO II CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO

Artículo 3°.- Área Urbana (AU)

a. Definición:

Área ubicada dentro de la jurisdicción municipal de Yurimaguas 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:

AU 1: Área Urbana apta para su consolidación, la que se puede densificar, se encuentra ubicada al norte del ámbito de estudio cerca al nuevo Aeropuerto.

AU 2: 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, está área se encuentra localizada dentro del ámbito urbano en la calle Las Américas.

Artículo 4°.- Área de Expansión Urbana (AEU)

- a. **Definición:** Está constituido por áreas destinadas para el crecimiento de la ciudad. Se sub-clasifica en:
1. **Área de Expansión Urbana Inmediata:** Constituido por el conjunto de áreas factibles a ser urbanizadas en el corto plazo, y ser anexadas al área urbana. Cuenta con factibilidad de servicios de agua, alcantarillado, electrificación, transporte y vías de comunicación y están calificadas como suelo urbanizable. Pueden estar contiguas o separadas del Área Urbana.
 2. **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.

Artículo 5°.- Área Rural (AR)

- a. **Definición:** 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.

b. **Delimitación:**

La delimitación está definida por las áreas que se encuentran adyacentes a la carretera IIRSA-Norte y caminos de trocha que realizan la servidumbre a zonas alejadas del ámbito urbano, establecidas en el Plano de Zonificación y Compatibilidad de Usos de Suelo adjunto al presente reglamento.

c. **Usos permitidos:**

Actividades acuícolas, agropecuarias, y de relación socio-económica.

Artículo 6°.- Área de Protección (AP)

- a. **Definición:** Área en la que ocurre por lo menos una de las circunstancias siguientes:
1. Se encuentra ubicado en zona no ocupada por edificaciones, considerada de alto riesgo no mitigable.
 2. Se encuentra ubicado en área de reserva natural o área protegida.
 3. Se encuentra ubicado en yacimientos arqueológicos o paleontológicos.
 4. Se encuentra ubicado en zona que tiene recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, lagos y ríos.
 5. 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.

6. 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.

En la ciudad de Yurimaguas estas áreas constituyen las que se encuentran aledañas a fajas marginales de ríos y quebradas, Ojos de agua, Humedales, Aguajales, que por sus condiciones físicas y geo-morfológicas constituyen áreas no-aptas para la ocupación urbana, deberán ser forestadas y constituir áreas de monitoreo permanente, son sujetas a proyectos específicos de tratamiento.

Se sub clasifican en:

(AP) 1: Se encuentra ubicada en zona que tiene recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, humedales, puquiales, lagos y ríos.

(AP) 2: Además de la condición de AP1, se encuentra ubicada en zona no ocupada por edificaciones, considerada de alto riesgo no mitigable.

b. Delimitación:

La delimitación está definida por las siguientes áreas: Bandas norte y sur del río Parapapura, su zona nor este y el área sur este del sector Nueva Reforma, todas aquellas áreas que albergan ojos de agua, quebradas, aguajales y humedales, así como las fajas marginales de los ríos Parapapura y Shanusi, así como de la gran variedad de quebradas existentes en el ámbito de intervención.

c. Disposiciones Generales:

No se admitirán ni aprobarán habilitaciones en estas áreas, de existir una ocupación de hecho la municipalidad procederá a su desalojo. En las áreas denominadas críticas por su nivel de peligro frente a los procesos de geodinámica externa (sismos y erosión de las riberas de los ríos generada por la dinámica de estos), de presentarse proyectos de habilitaciones, estos deberán ir acompañados de estudios de geodinámica, geotécnicos y de vulnerabilidad.

CAPITULO II

CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE USO DEL SUELO

Artículo 7°.- 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 de los PDM, PDU y EU, 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 8°.- Zona Residencial de Densidad Baja (RDB)

- a. **Definición:** La Zona Residencial de Densidad Baja (RDB) es el área caracterizada por el uso residencial de tipo unifamiliar, que resulta en una baja concentración poblacional, principalmente en aquellas zonas consolidadas o en proceso de consolidación, con la finalidad de evitar la excesiva concentración poblacional y la consiguiente demanda de servicios que excedan las capacidades ya existentes en aquellas áreas o en las que se encuentran próximas a zonas de valor paisajístico y de preservación ambiental.

En la zonificación de usos de suelo, se destina para este uso un área de 336.42 ha.

- b. **Densidades Normativas:** Se aplicarán las densidades normativas siguientes:

CUADRO N° 1
DENSIDADES NORMATIVAS PARA RDB

UNIFAMILIAR	Densidad Bruta	110 hab./Ha.
	Densidad Neta	165 hab./Ha.
MULTIFAMILIAR / CONJUNTO RESIDENCIAL	Densidad Neta	600 hab./Ha.

Fuente: D.S.N°004-2011-VIVIENDA

- c. **Usos permitidos:** Residencial (RDB, RDM), comercio local, de servicios y Usos Especiales.

- **Usos genéricos:** usos residenciales en sus distintas modalidades: unifamiliar, regulados con los parámetros del presente reglamento.
- **Quintas:** en las zonas RDB se aceptan quintas de acuerdo a lo establecido por el Reglamento Nacional de Edificaciones y las normas correspondientes a la calificación residencial del área urbana respectiva.
- **Uso comercial:** Se permite el uso de comercio local en cualquiera de los lotes siempre que sea complementario del uso residencial unifamiliar, el área destinada a comercio no supere los 50 m² y el uso predominante del lote sea el residencial. El tipo de comercio será el especificado por el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Se permite la actividad profesional individual hasta en un máximo de 30 m², manteniendo el uso predominante de vivienda, debiendo de funcionar a puerta cerrada y sin anuncio o letrero exterior.

Los usos de la actividad comercial y de la actividad profesional no son incluyentes, sólo podrá aplicarse uno o el otro.

- **Usos Especiales:** Además de los indicados, se permitirán todos aquellos establecidos en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas.

- d. **Dimensiones de lote:** Para los efectos de habilitación urbana y subdivisión de lotes deberán considerarse las dimensiones de lote normativas siguientes:

CUADRO N° 2
ÁREA MÍNIMA DE LOTE PARA RDB

USOS	ÁREA MÍNIMA DE LOTE (M2)	FRENTE MÍNIMO DE LOTE (M)
Unifamiliar: Mínimo	300.00	10.00
Unifamiliar: Máximo	300.00	10.00
Multifamiliar / Conjuntos Residenciales	300.00	10.00

Subdivisión de lotes con áreas diferentes a las normativas: En áreas consolidadas (más del 80% de lotes construidos) podrá autorizarse la subdivisión en lotes con áreas y frentes menores a los normativos teniendo en consideración los patrones predominantes.

e. Área Libre: El área libre mínima dentro del lote se calculará con el 40 %.

Las áreas verdes destinadas a recreación pasiva o jardines ornamentales, habilitados sobre sótanos o semisótanos destinados a estacionamientos son computables para los efectos del cumplimiento del porcentaje mínimo del área libre establecido en los parámetros edificatorios.

f. Coeficiente de edificación: 1.2 – 1.8

g. Altura de Edificación: 2 pisos + azotea

h. Retiros:

- Se aplican los siguientes para habilitaciones urbanas nuevas:
 - Frontal:
 - En vía local: 3 m.
 - En vía colectora o de mayor jerarquía así como en vías locales de sección igual o mayor a 22 m. será de 5 m.
 - Retiros lateral y posterior: Los retiros lateral y posterior no son obligatorios, debiendo cercarse en toda su altura los pozos de luz que colinden con otras propiedades.
- Se aplican los siguientes en zonas consolidadas:
 - Frontal:
 - En vía local: la distancia promedio del retiro de las edificaciones existentes de la cuadra donde se ubica la edificación.
 - En vía colectora o de mayor jerarquía: los indicados por el Plano de Vías del presente reglamento.
 - Retiros lateral y posterior: Los retiros lateral y posterior no son obligatorios, debiendo cercarse en toda su altura los pozos de luz que colinden con otras propiedades.
- Para el caso de retiros en las vías sujetas a ensanche según el Plan Vial y que sean mayores a las establecidas en el presente reglamento, se aplicarán los retiros establecidos en el mencionado Plan.
- En caso de proyectarse ventanas o terrazas que pueden registrar a propiedades vecinas, se respetará un retiro mínimo de 2.10 m.

i. Estacionamiento Vehicular:

- La exigencia será teniendo en cuenta lo estipulado por la Reglamentación Especial de Estacionamientos anexo al presente reglamento.
- El estacionamiento será resuelto dentro del área del lote.
- Los procesos de habilitación urbana que consideran lotes con frentes a calles peatonales deberán proveer de áreas comunes de estacionamiento en los que se dispondrá de un (01) espacio por cada unidad de vivienda.
- Para las habilitaciones especiales de promoción de la vivienda (como Techo Propio y Mi Vivienda), donde el estacionamiento no es exigido dentro del área de lote, el diseño de la habilitación urbana deberá proveer de áreas comunes de estacionamiento en los que se dispondrá de un (01) espacio por cada unidad de vivienda. No se permitirá el uso de áreas comunes como parques, vías de cualquier jerarquía, bermas laterales y/o centrales y otro espacio público como estacionamiento permanente de estas unidades de vivienda.

Artículo 9°.- Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM)

- a. **Definición:** Es el área caracterizada por el uso residencial unifamiliar, multifamiliar o de conjunto residencial que permita obtener una concentración poblacional no mayor a las densidades normativas y lotes normativos señalados líneas abajo.

El área propuesta en los planos de zonificación es de 59.88 ha para este uso.

- b. **Densidades Normativas:** Se aplicarán las densidades normativas siguientes:

**CUADRO N° 3
DENSIDADES NORMATIVAS PARA RDM**

UNIFAMILIAR	Densidad Bruta	330 hab./Ha.
	Densidad Neta	1300 hab./Ha.
MULTIFAMILIAR / CONJUNTO RESIDENCIAL	Densidad Neta	2250 hab./Ha.

Fuente: D.S.N°004-2011-VIVIENDA

- c. **Usos permitidos:** Residencial (RDB y RDM), Comercio Vecinal y usos especiales.

- **Usos genéricos:** usos residenciales en sus distintas modalidades: unifamiliar, y multifamiliar regulados con los parámetros del presente reglamento.
- **Quintas:** en las zonas RDM se aceptan quintas de acuerdo a lo establecido por el Reglamento Nacional de Edificaciones y las normas correspondientes a la calificación residencial del área urbana respectiva.
- **Uso comercial:** Se permite el uso comercio vecinal en cualquiera de los lotes siempre que sea complementario del uso residencial unifamiliar, el área destinada a comercio no supere los 50 m² y el uso predominante del lote sea el residencial. El tipo de comercio será el especificado por el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Se permite el uso comercial en aquellos lotes habilitados como comerciales que no aparecen señalados específicamente en el plano de zonificación, debiendo sujetarse su tratamiento a las normas de zonificación comercial correspondiente.

Se permite la actividad profesional individual hasta en un máximo de 30 m², manteniendo el uso predominante de vivienda, debiendo de funcionar a puerta cerrada y sin anuncio o letrero exterior.

Los usos de la actividad comercial y de la actividad profesional no son incluyentes, sólo podrá aplicarse uno o el otro.

- **Usos Especiales:** Además de los indicados, se permitirán todos aquellos establecidos en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas.

- d. **Dimensiones de lote:** Para los efectos de habilitación urbana y subdivisión de lotes deberán considerarse las dimensiones de lote normativas siguientes: Ver Cuadro N° 4.

CUADRO N° 4
ÁREA MÍNIMA DE LOTE PARA RDM

LOTE NORMATIVO	AREA	FRENTE NORMATIVO DE LOTE
Unifamiliar: Mínimo	160 m ²	8.00 m
Unifamiliar: Máximo	160 m ²	8.00 m
Multifamiliar / Conjunto Residenciales	2500 m ²	Resultado del diseño

Subdivisión de lotes con áreas diferentes a las normativas: En áreas consolidadas (más del 80% de lotes construidos) podrá autorizarse la subdivisión en lotes con áreas y frentes menores a los normativos teniendo en consideración los patrones predominantes.

- e. **Área Libre:** El área libre mínima dentro del lote se calculará con los porcentajes que figuran en el cuadro siguiente:

CUADRO N° 5
ÁREA LIBRE PARA RDM

USOS	ÁREA LIBRE MÍNIMA
Unifamiliar	30%
Multifamiliar	30 %
Conjunto Residencial	30 %

Las áreas verdes destinadas a recreación pasiva o jardines ornamentales, habilitados sobre sótanos o semisótanos destinados a estacionamientos son computables para los efectos del cumplimiento del porcentaje mínimo del área libre establecido en los parámetros edificatorios.

- f. **Coefficiente de edificación:** Los coeficientes máximos de edificación son los señalados en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 6
COEFICIENTE DE EDIFICACION PARA RDM

USOS	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN MÁXIMO
Unifamiliar	2.1
Multifamiliar	2.8
Conjunto Residencial	3.5

g. Altura de Edificación: 4 pisos más azotea.

h. Retiros:

- Se aplican los siguientes para habilitaciones urbanas nuevas:
 - Frontal:
 - En vía local: 3 m.
 - En vía colectora o de mayor jerarquía así como en vías locales de sección igual o mayor a 20 m. será de 5 m.
 - Retiros lateral y posterior: Los retiros lateral y posterior no son obligatorios, debiendo cercarse en toda su altura los pozos de luz que colinden con otras propiedades.
- Se aplican los siguientes en zonas consolidadas:
 - Frontal:
 - En vía local: la distancia promedio del retiro de las edificaciones existentes de la cuadra donde se ubica la edificación.
 - En vía colectora o de mayor jerarquía: los indicados por el Plano de Vías del presente reglamento.
 - Retiros lateral y posterior: Los retiros lateral y posterior no son obligatorios, debiendo cercarse en toda su altura los pozos de luz que colinden con otras propiedades.
- Para el caso de retiros en las vías sujetas a ensanche según el Plan Vial y que sean mayores a las establecidas en el presente reglamento, se aplicarán los retiros establecidos en el mencionado Plan.
- En caso de proyectarse ventanas o terrazas que pueden registrar a propiedades vecinas, se respetará un retiro mínimo de 2.10 m hasta los 2 pisos de altura, a partir de la cual toda área techada se retirará dentro de un ángulo de 45º: Las terrazas que pudieran generarse deberán cercarse con parapetos opacos de mínimo 1.00 m de alto.

i. Estacionamiento Vehicular:

- La exigencia será teniendo en cuenta lo estipulado por la Reglamentación Especial de Estacionamientos anexo al presente reglamento.
- El estacionamiento será resuelto dentro del área del lote.
- Los procesos de habilitación urbana que consideran lotes con frentes a calles peatonales deberán proveer de áreas comunes de estacionamiento en los que se dispondrá de un (01) espacios por cada 02 unidades de vivienda.
- Sobre las calles donde un frente presenta el uso exclusivamente residencial, las edificaciones nuevas no presentarán accesos a usos distintos, sino únicamente ingresos a zonas de estacionamientos.
- Para las habilitaciones especiales de promoción de la vivienda (como Techo Propio y Mi Vivienda), donde el estacionamiento no es exigido dentro del área de lote, el diseño de la habilitación urbana deberá proveer de áreas comunes de estacionamiento en los que se dispondrá de un (01) espacio por cada unidad de vivienda. No se permitirá el uso de áreas comunes como parques, vías de cualquier jerarquía, bermas laterales y/o centrales y otro espacio público como estacionamiento permanente de estas unidades de vivienda.

Artículo 10°.- Zona de Comercio Vecinal CV

- a. Definición:** Es el tipo de comercio destinado a ofrecer bienes de consumo diario especialmente alimentos y artículos o servicios de primera necesidad, se localiza a lo largo de los ejes 15 de Agosto, Alfonso Ugarte, Av. Las Américas, Eje Víctor Sifuentes-Circunvalación-Mariscal Cáceres, Jr. Manco Cápac, Av. Jáuregui y Av. Tacna entre otras propuestas en el presente plan, con una extensión de 5504.91 ha.
- b. Nivel de Servicio:** La cantidad de población a nivel de barrio a la cual sirve está comprendida entre 2000 a 7500 habitantes, dentro de un radio de influencia de 200 a 400 metros.
- c. Usos permitidos:**
- **Usos comerciales:** Los señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigentes.
 - **Usos residenciales:** Se permite el uso complementario residencial predominante en el área, debiendo resolverse los accesos independientemente para cada uno de estos usos.

Asimismo, se permitirá la adopción del uso exclusivamente residencial según los usos residenciales predominantes en el área, sin la obligatoriedad del uso comercial, el cual adoptará los parámetros dispuestos en el presente reglamento.
 - **Otros Usos:** Los indicados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente.
- d. Coeficiente de Edificación:** El coeficiente de edificación máximo es 4.0, correspondiendo 1.0 como mínimo para el uso comercial. El 3.0 restante será máximo para el uso de oficinas y/o viviendas.

En caso de adoptarse el uso complementario de residencia en los pisos superiores, se adoptarán los parámetros urbanos señalados en la zonificación residencial correspondiente.
- e. Área de lote mínimo:** Se considera de 250 a 450 m².
- f. Áreas libres mínimas:**
- Uso exclusivamente comercial (tiendas y oficinas): no es exigible dejar área libre en los pisos destinados a uso comercial, siempre y cuando se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación (ver el Reglamento Nacional de Edificaciones).
 - Uso de vivienda: En los pisos dedicados al uso residencial será obligatorio dejar el porcentaje de área libre respectiva, señalada en la zonificación residencial correspondiente.
- g. Altura de edificación:** La altura máxima de edificación será 1,5 veces el ancho de la sección vial en que se ubique el lote más el retiro fronterizo (1,5 a+r).
- h. Retiros:**
- Se aplican los siguientes para zonas no consolidadas:

- Frontal: En vía local: 3 m. En vía colectora o de mayor jerarquía así como en vías locales de sección igual o mayor a 20 m: 5 m.
- Retiro Lateral: No es obligatorio. En caso de proyectarse ventanas o terrazas que pueden registrar a propiedades vecinas, se respetará un retiro mínimo de 2.10 m hasta los 2 pisos de altura, a partir de la cual toda área techada se retirará dentro de un ángulo de 45º: Las terrazas que pudieran generarse deberán cercarse con parapetos opacos de mínimo 1.00 m de alto.
- Retiro posterior: El retiro posterior no es obligatorio hasta los 2 pisos de altura, siempre y cuando se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación (ver el Reglamento Nacional de Edificaciones).

A partir de este límite toda área techada se retirará 2.10 m. Las terrazas que pudieran generarse deberán cercarse con parapetos opacos de mínimo 1.00 m. de alto.

- Se aplican los siguientes en zonas consolidadas:
 - Frontal: En vía local: la distancia promedio del retiro de las edificaciones existentes de la cuadra. En vía colectora o de mayor jerarquía: los indicados por el Plano de Vías del presente reglamento.
 - Retiro Lateral: No es obligatorio. En caso de proyectarse ventanas o terrazas que pueden registrar a propiedades vecinas, se respetará un retiro mínimo de 2.10 m hasta los 2 pisos de altura, a partir de la cual toda área techada se retirará dentro de un ángulo de 45º: Las terrazas que pudieran generarse deberán cercarse con parapetos opacos de mínimo 1.00 m de alto.
 - Retiro posterior: El retiro posterior no es obligatorio hasta los 2 pisos de altura, siempre y cuando se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación (ver el Reglamento Nacional de Edificaciones).

A partir de este límite toda área techada se retirará 2.10 m. Las terrazas que pudieran generarse deberán cercarse con parapetos opacos de mínimo 1.00 m. de alto.

- Cuando se adopte el uso exclusivamente residencial, los retiros serán los normados por la zonificación residencial correspondiente.

i. Estacionamiento vehicular:

- El estacionamiento será resuelto dentro del área del lote.
- El estacionamiento vehicular mínimo se calculará de acuerdo a lo establecido por la Reglamentación Especial de Estacionamientos anexo al presente reglamento.
- Se exigirá un estacionamiento por cada 90 m² de área de ventas o 2 viviendas.

Artículo 11°.- Zona de Comercio Zonal CZ

- a. **Definición:** La Zona de Comercio Zonal es aquella en la que el nivel de servicio sobrepasa el ámbito vecinal distrital, convocando a poblaciones de otras jurisdicciones. En ninguna de las zonas de Comercio Zonal CZ se aceptan edificaciones con uso exclusivamente residencial.

Se localiza principalmente en el Centro histórico, financiero y de gestión, con una extensión de 90.22 ha.

- b. **Nivel de Servicio:** La cantidad de población a nivel de barrio a la cual sirve está comprendida entre 30,000 a 500,000 habitantes.

c. **Usos permitidos:**

- **Usos comerciales:** CV, CZ.

- **Otros Usos:** Los indicados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente.

- d. **Coefficiente de Edificación:** El máximo coeficiente de edificación será de 4.0 a 6.0, correspondiendo 1.0 como mínimo para el uso comercial. El 3.0 a 5.0 restante será máximo para el uso de oficinas.

- e. **Área de lote mínimo:** En las áreas de nuevas habilitaciones el lote normativo mínimo es de 450 m² a 800 m².

- f. **Áreas libres mínimas:** será la resultante de la suma de las áreas libres por concepto de retiros y estacionamientos.

- g. **Altura de edificación:** La altura de edificación estará determinada por la resultante del proyecto arquitectónico y/o ampliación de reglamentos especiales.

h. **Retiros:**

- Se aplican los siguientes para zonas no consolidadas:

- Frontal: En vía local: 3 m. En vía colectora o de mayor jerarquía así como en vías locales de sección igual o mayor a 20 m: 5 m.
- Retiros lateral y posterior: Los retiros lateral y posterior no son obligatorios, debiendo cercarse en toda su altura los pozos de luz que colinden con otras propiedades.

- Se aplican los siguientes en zonas consolidadas:

- Frontal: En vía local: la distancia promedio del retiro de las edificaciones existentes de la cuadra. En vía colectora o de mayor jerarquía: los indicados por el Plano de Vías del presente reglamento.
- Retiros lateral y posterior: Los retiros lateral y posterior no son obligatorios, debiendo cercarse en toda su altura los pozos de luz que colinden con otras propiedades.

i. Estacionamiento vehicular:

- Se exigirá un estacionamiento por cada 90 m² de área de ventas.

Artículo 12°.- Zona de Comercio Especializado CE

- a. Definición:** Es toda actividad comercial – industrial que no pueda considerarse molesta o peligrosa por sus propias características ya sean de volumen, dispositivos de seguridad probadamente efectivos, etc.

Para el caso de la ciudad de Yurimaguas el comercio especializado es el que se propone en el Polígono Industrial, Industria Artesanal y Zona de complementación técnico pecuaria y acuícola con un área de 64.07 ha.

- b. Nivel de Servicio:** La cantidad de población a nivel de barrio a la cual sirve está comprendida entre 1,000 a 200,000 habitantes.

c. Usos permitidos:

- **Usos comerciales:** Los señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente.
- **Otros Usos:** Los indicados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente

- d. Coeficiente de Edificación:** El coeficiente de edificación máximo es 3.0, que es el predominante en este tipo de uso donde predomina el área construida.

e. Área de lote mínimo:

En las áreas de nuevas habilitaciones el lote normativo mínimo es de 450 m², no permitiéndose la subdivisión de lotes en áreas menores de 450 m².

f. Áreas libres mínimas:

- Uso exclusivamente comercial (tiendas y oficinas): el área libre mínima dentro del lote es de 30%.
- Uso de vivienda: En los pisos dedicados al uso residencial será obligatorio dejar el porcentaje de área libre respectiva, señalada en la zonificación residencial correspondiente.

- g. Altura de edificación:** 3 pisos más azotea.

h. Retiros:

- Se aplican los siguientes para zonas no consolidadas:

–Frontal: En vía local: 3 m. En vía colectora o de mayor jerarquía así como en vías locales de sección igual o mayor a 20 m: 5 m.

–Retiros lateral y posterior: Los retiros lateral y posterior no son obligatorios, debiendo cercarse en toda su altura los pozos de luz que colinden con otras propiedades.

- Se aplican los siguientes en zonas consolidadas:
 - Frontal: En vía local: la distancia promedio del retiro de las edificaciones existentes de la cuadra. En vía colectora o de mayor jerarquía: los indicados por el Plano de Vías del presente reglamento.
 - Retiros lateral y posterior: Los retiros lateral y posterior no son obligatorios, debiendo cercarse en toda su altura los pozos de luz que colinden con otras propiedades.

i. Estacionamiento vehicular:

- El estacionamiento será resuelto dentro del área del lote.
- El estacionamiento vehicular mínimo se calculará de acuerdo a lo establecido por la Reglamentación Especial de Estacionamientos anexo al presente reglamento.
- En el caso que exista vivienda, se ceñirá a lo dispuesto para la zonificación residencial correspondiente.

Artículo 13°.- Zona de Industria Liviana I2

a. Definición: Zona destinada para establecimientos que tienen las características siguientes:

- Orientación al mercado local y a la infraestructura vial urbana.
- Venta al por mayor.
- Dimensión económica media.
- No son molestos, ni peligrosos.

El Plan propone la localización de la Zona Industria Liviana (I2) al sur-oeste del ámbito del proyecto, la cual tratará de afianzar mediante tensión espacial el extremo sur del área del proyecto, debido a que se prevé que la fábrica reglamentada de ladrillos tendrá alcance interregional (con la región San Martín) se define el área de 168.03 ha.

b. Usos Permitidos

- Usos Industriales: I2, I3.
- Usos Residenciales: RDM.
- Usos Comerciales: CE.

c. Coeficiente de Edificación

El coeficiente de edificación depende de las necesidades de la industria a establecerse por lo que será el resultante del proyecto.

d. Área de Lote Mínimo: 1000 m²

e. Área Libre Mínima: será la resultante de la suma de las áreas libres por concepto de retiros y estacionamientos.

f. Frente Recomendable: 20 m.

g. Retiros:

- Se aplican los siguientes:

- Frontal: será el señalado por los aspectos normativos del Sistema Vial Urbano en cuanto al diseño de vías y el necesario para resolver la salida de vehículos desde las fábricas y las maniobras de vehículos de gran tonelaje.
- Los retiros laterales y posteriores serán exigidos, si fuera necesario, en función del tipo de proceso industrial en la planta con el fin de evitar molestias o posibles peligros de incendio. Los retiros por razones de seguridad están contenidos en lo dispuesto en el RNE.

h. Altura de Edificación: La altura máxima de edificación estará determinada en función al sistema de niveles establecidos en el Código de Seguridad Industrial.

i. Estacionamiento Vehicular

- Se recomienda un espacio por cada 06 personas ocupadas en el turno principal.
- Todo establecimiento del Tipo I2 deberá contar con un patio de maniobra de carga y descarga con dimensiones y radio de volteo adecuado al tipo y número de vehículos que se utilicen.

Artículo 14°.- Zona de Gran Industria I3

a. Definición: Es la zona destinada para establecimientos industriales que producen insumos para las industrias de apoyo y otras industrias.

Sus características son:

- Industrias de proceso básico en gran escala.
- De gran dimensión económica.
- Orientadas hacia la infraestructura regional y grandes mercados.
- Son molestas con cierto grado de peligrosidad.

La zona de Gran Industria I3, se determinará con la creación de un gran parque industrial que implemente infraestructura para la generación y transformación de productos afines a los comercializados en la plataforma logística de la zona de Nueva Reforma para el desarrollo económico sostenible y sobre el cual se ha generado una gran expectativa, cuenta con un área total de 152.49 ha.

b. Usos Permitidos

Los usos que también serán permitidos en la zona son los siguientes:

- Recreacional para uso de la Zona Agrícola y los señalados en el Índice de Usos.

c. Coeficiente de Edificación

El coeficiente de edificación depende de las necesidades de la industria a establecerse.

d. Área de Lote Mínimo: 3000 m²

- e. **Área Libre Mínima:** Está constituida por todas las áreas no cubiertas, incluyéndose los retiros frontales, laterales y posteriores.
- f. **Frente Recomendable:** 30 m.
- g. **Retiros:**
 - El retiro frontal en la vía pública, entre la línea de propiedad y la vereda es obligatorio para permitir el ingreso y salida de vehículos desde las fábricas y las maniobras de vehículos de gran tonelaje.
 - El retiro frontal es de 10 metros.
 - Los retiros laterales y posteriores serán exigidos, si fuera necesario, en función del tipo de proceso industrial en la planta con el fin de evitar molestias o posibles peligros de incendio o explosiones.
- h. **Altura de Edificación:** La altura máxima de edificación estará determinada de acuerdo al sistema de niveles establecidos en el Código de Seguridad Industrial.
- i. **Estacionamiento Vehicular**

Toda Industria deberá tener un área de estacionamiento dentro del lote, con un espacio de estacionamiento que satisfaga las necesidades de su propio personal y de las actividades de la misma industria, deberá contar además con un patio de maniobras con las dimensiones y radios de volteo apropiados al tipo de vehículos que se utilicen.

Artículo 15°.- Zona de Servicios Públicos de Educación (E1, E2, E3, E4)

- a. **Definición:** Están constituidos por los usos relacionados con la actividad educativa de los niveles básico y superior, tanto existentes como destinados, definiendo los siguientes: (D.S.Nº004-2011-VIVIENDA)

- E1: Educación Básica : Inicial hasta 7,000 hab.
: Primaria y Secundaria hasta 30,000 hab.
- E2: Educación Superior Tecnológica: hasta 50,000 hab.
- E3: Educación Superior Universitaria: más de 50,000 hab.
- E4: Educación Superior Postgrado: más de 50,000 hab.

- b. **Disposiciones Generales de Edificación:**

- Las edificaciones destinadas a usos educativos estarán sujetos a las normatividades establecidas por el Reglamento Nacional de Edificaciones, las disposiciones particulares del Ministerio de Educación y otras normas técnicas de carácter nacional o regional.
- La altura de la edificación será determinada, en cada caso, en base al uso propuesto y al planeamiento integral y estudio volumétrico de la edificación, en relación al contexto urbano circundante y que no perturbe los perfiles urbanos existentes.

- Los retiros serán establecidos de acuerdo al tipo y jerarquía de las vías circundantes, debiendo dejarse las áreas necesarias para la ampliación de la sección vial de ser requerido.
- El número de estacionamientos requeridos será determinado según lo establecido por el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras disposiciones complementarias, debiendo resolverse íntegramente dentro del lote.
- Se propondrán estacionamientos para el público usuario en número y localización según los requerimientos establecidos por el nivel y radio de servicio del equipamiento. Los flujos vehiculares generados a partir de estas actividades no deben perturbar el normal funcionamiento de las vías vehiculares circundantes, los accesos a los edificios y la seguridad pública.

c. Disposiciones Complementarias:

- Las áreas zonificadas para uso educativo no podrán ser subdivididas, disminuir su área normativa ni ser dedicadas a usos diferentes al establecido.
- La localización de estos equipamientos deberá responder a una distribución equilibrada dentro del área urbana, no permitiéndose la instalación de dos locales del mismo tipo a menor distancia de su radio de influencia.
- La localización de nuevos centros educativos se ceñirá al Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo del presente Reglamento.
- En los programas de renovación urbana se reservarán las áreas destinadas a los tipos y niveles de equipamiento educativo correspondiente, como aportes gratuitos a favor del Estado y afectado al Sector Educación.
- En las habilitaciones nuevas estos equipamientos podrán variar de localización dentro del predio por habilitar y en un radio no mayor de 200 m. y sólo por causa debidamente justificada.
- La regularización de los locales educativos existentes, en uso no conforme estará supeditada al cumplimiento de las condiciones que se establecen en el presente reglamento.

d. Usos Compatibles: RDB, RDM, CV, E1, E2, OU.

Artículo 16°.- Zona de Servicios Públicos de Salud (H1, H2, H3)

a. Definición:

Están constituidos por los centros asistenciales en actual funcionamiento y las áreas destinadas a la edificación del nuevo establecimiento propuesto del nuevo Hospital Santa Gema, para satisfacer la demanda de equipamiento de salud, en los siguientes niveles: (D.S.Nº004-2011-VIVIENDA)

- H1: Posta Médica : de 2,000 a 7,000 hab.
- H2: Centro de Salud : de 20,000 a 50,000 hab.

- H3: Hospital General : de 30,000 a 125,000 hab.

b. Disposiciones Generales de Edificación:

- Las edificaciones destinadas a equipamiento de salud estarán sujetas a las normativas establecidas por el Reglamento Nacional de Edificaciones, las disposiciones particulares del Ministerio de Salud y otras normas técnicas de carácter nacional o regional.
- La altura de la edificación será determinada, en cada caso, en base al uso propuesto y al planeamiento integral y estudio volumétrico de la edificación, en relación al contexto urbano circundante y que no perturbe los perfiles urbanos existentes.
- Los retiros serán establecidos de acuerdo al tipo y jerarquía de las vías circundantes, debiendo dejarse las áreas necesarias para la ampliación de la sección vial de ser requerido.
- El número de estacionamientos requeridos será determinado según lo establecido por el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras disposiciones complementarias, debiendo resolverse íntegramente dentro del lote.
- Se propondrán estacionamientos para el público usuario en número y localización según los requerimientos establecidos por el nivel y radio de servicio del equipamiento. Los flujos vehiculares generados a partir de estas actividades no deben perturbar el normal funcionamiento de las vías vehiculares circundantes, los accesos a los edificios y la seguridad pública.

c. Disposiciones Complementarias:

- Las áreas zonificadas para equipamiento de salud no podrán ser subdivididas, disminuir su área normativa ni ser dedicadas a usos diferentes al establecido.
- La localización de estos equipamientos deberá responder a una distribución equilibrada dentro del área urbana, no permitiéndose la instalación de dos locales del mismo tipo a menor distancia de su radio de influencia.
- La localización de nuevas edificaciones destinadas al Equipamiento de Salud deberán estar de acuerdo al Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo del presente Reglamento.
 - En los programas de renovación urbana se reservarán las áreas destinadas a los tipos y niveles de equipamiento de salud correspondiente, como aportes gratuitos a favor del Estado y afectado al Sector Salud.
 - En las habilitaciones nuevas estos equipamientos podrán variar de localización dentro del predio por habilitar y en un radio no mayor de 200 m. y sólo por causa debidamente justificada.

d. Usos Compatibles: RDB, RDM, H1, H2, H3, OU.

Artículo 17°.- Zona de Recreación Pública ZRP

a. Definición:

Son áreas que se distribuyen en las diversas urbanizaciones de la ciudad, siendo destinadas a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: plazas, parques, campos deportivos, juegos infantiles y similares.

Comprende los Parques Zonales, parques del sector, parques de barrio, parques locales, complejo deportivo distrital, estadio distrital, clubes y centros deportivos, que son de uso público irrestricto. Se considera dentro de este uso los parques (de cualquier escala), las plazas y las plazuelas.

b. Normas genéricas:

- No se permitirá bajo ninguna circunstancia la urbanización o destino de estas áreas para otro uso que no sea el de recreación local, vecinal, sectorial, distrital o interdistrital.
- En estas áreas sólo podrán ejecutarse obras para fines recreativos y actividades complementarias, cuyos requisitos normativos están establecidos por el organismo de control respectivo, el Reglamento Nacional de Edificaciones, SERPAR y el IPD.
- Las áreas de aportes para recreación pública que correspondan a las Habilitaciones Urbanas que se desarrollen en el distrito, se entregarán obligatoriamente en terreno debidamente habilitado con fines de recreación pasiva, en áreas destinadas a parques, plazas o plazuelas, **no aceptándose en ningún caso su redención en dinero.**
- Todo proyecto que se realice aprovechando las ventajas paisajísticas y naturales (cursos de agua, bosques, etc.) deberá garantizar el uso público irrestricto de tales ventajas.

En la ciudad de Yurimaguas se han identificado las siguientes zonas de Recreación Pública:

- | | |
|---------------|--|
| ZRP 1: | Áreas recreacionales para recreación activa y/o pasiva como plazas y parques, losas deportivas y parques infantiles, cuenta con una extensión de 18.31 ha. |
| ZRP 2: | Instalaciones recreativas y/o deportivas de cobertura a nivel distrital, su área es de 15.68 ha. |
| ZRP 3: | Parque Ecoturístico, ubicado en el antiguo aeropuerto con un área de 7.39 ha. |
| ZRP 4: | Nodo recreativo (Reglamentación especial), aledaños al Puerto La Boca y Puerto ENAPU, su área es de 3.81 ha. |

Artículo 18°.- Zona de Usos Especiales OU.

- ### **a. Definición:**
- son áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente, tales como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; y Servicios Públicos como instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía

eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas.

Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno. Para la ciudad de Yurimaguas estas zonas ocupan un total de 178.56 ha y se clasifican en:

- a. La zona este (zona Moralillos) del vacío urbano generado con el traslado del terminal aeroportuario, en donde se propone la creación de establecimientos culturales y el centro cívico de la ciudad.
- b. El espacio que se generará con el traslado de los depósitos de Petroperú y el puerto La Boca a las instalaciones del nuevo puerto internacional.
- c. Los nuevos equipamientos urbanos que corresponderán a esta modalidad tanto en el ámbito urbano consolidado como en el área industrial de la zona de Nueva Reforma.

b. Disposiciones Generales de Edificación:

- La altura de la edificación será determinada, en cada caso, en base al uso propuesto y al planeamiento integral y estudio volumétrico de la edificación, en relación al contexto urbano circundante y que no perturbe los perfiles urbanos existentes.
- Los retiros serán establecidos de acuerdo al tipo y jerarquía de las vías circundantes, debiendo dejarse las áreas necesarias para la ampliación de la sección vial de ser requerido.
- El número de estacionamientos requeridos será determinado según lo establecido por el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras disposiciones complementarias, debiendo resolverse íntegramente dentro del lote.
- Se propondrán estacionamientos para el público usuario en número y localización según los requerimientos establecidos por el nivel y radio de servicio del equipamiento. Los flujos vehiculares generados a partir de estas actividades no deben perturbar el normal funcionamiento de las vías vehiculares circundantes, los accesos a los edificios y la seguridad pública.

c. Disposiciones Complementarias:

- La localización de estos equipamientos deberá responder a una distribución equilibrada dentro del área urbana, no permitiéndose la instalación de dos locales del mismo tipo a menor distancia de su radio de influencia.
- Las áreas zonificadas como de Usos Especiales no podrán ser subdivididas ni ser dedicadas a usos diferentes a los establecidos.
- En los programas de renovación urbana se reservarán las áreas destinadas a los tipos y niveles de equipamiento de usos especiales correspondiente, como aportes gratuitos a favor del Estado.
- En las habilitaciones nuevas estos equipamientos podrán variar de localización dentro del predio por habilitar y en un radio no mayor de 200 m. y sólo por causa debidamente justificada.

- Las edificaciones destinadas a usos especiales estarán sujetos a las normatividades establecidas por el Reglamento Nacional de Edificaciones, las disposiciones particulares del ministerio correspondiente y otras normas técnicas de carácter nacional o regional.
- Las edificaciones destinadas a instalaciones complementarias de las infraestructuras de servicios como plantas de potabilización, plantas de tratamiento de agua, centrales de energía y otros relacionados, se sujetarán a las especificaciones técnicas, normas de edificación y de localización propias de la actividad y/o otras normativas de carácter local, nacional o internacional (de no existir las dos primeras).
- Para la propuesta destinada a la reubicación del aeropuerto se tomara en consideración lo establecido según el MTC (Ministerio de Transportes y Comunicaciones).

Artículo 19°.- Zona de Reglamentación Especial (ZRE)

a. 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. En esta clasificación se encuentran las riberas de los ríos Huallaga y Parapapura plausibles de ser intervenidas con acciones de regeneración urbana, del mismo modo, las primeras cuadras adyacentes a estas de las calles que las integran al tejido urbano consolidado.

b. Objetivos:

Se caracterizará por constituir el área de la riberas de los ríos Huallaga y Parapapura, las cuales poseen un alto valor natural, paisajista y alto potencial turístico que ofrece sus atractivos naturales, a la población local y visitante, por lo que tenderá a:

- Proteger su entorno natural.
- Embellecer sus edificaciones en armonía al paisaje que la rodea.
- Evitar los elementos físicos o las actividades que generen impacto negativo en la conservación del área.
- Poner en valor los espacios naturales y el paisaje que predomina en el área.
- Permitir la instalación y funcionamiento de actividades compatibles que generen ingresos a la población que lo requiere y se obtenga la mejoría de su calidad de vida.

Son espacios de valores y características singulares en los cuales se proponen actividades recreativas pasivas y de turismo.

- ##### **c. Delimitación:**
- La Zona de Reglamentación Especial, corresponde al Área ocupada por las riberas de los ríos Huallaga y Parapapura. Las mismas que se encuentran también delimitadas en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo.

a. Usos permitidos:

- **Otros usos:** Se permitirá el uso relacionado con actividades turísticas y características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, para ello se elaborara un plan específico que mediante estudios técnicos de riesgos, suelos y otros estudios ambientales determinen las características específicas de su arquitectura.

Artículo 20°.- Zona Monumental (ZM)

- a. Definición:** Es la zona donde se ubican las edificaciones o conjuntos de edificaciones que poseen valor artístico intrínseco o interés histórico significativos para la historia del arte y la arquitectura de la Nación y que es preciso conservar y restaurar.

b. Delimitación:

La Zona Monumental se encuentra delimitada mediante Resolución Directoral Departamental N° 020-96-INC-DL, dada el 27 de marzo de 1996.

En los cuales se ha declarado como Zona Monumental de Yurimaguas las Edificaciones con frente en las calles Sargento Lores, Arica, Comercio, Bolívar, Mariscal Castilla, Jáuregui, Teniente Cesar López, las Plazas de Armas e Iglesia Matriz, establecidos en el Plano de Zonificación de Usos de Suelo adjunto al presente reglamento.

c. Disposiciones Generales:

- Constituyen un tipo específico de ZRE, en donde se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Las intervenciones en este tipo de zonas se rigen según lo dispuesto en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación. En esta denominación se encuentra la Zona Monumental, de Patrimonio Arquitectónico así como los sectores comprendidos en la Ordenanza Municipal Provincial y las Resoluciones emitidas por el Ministerio de Cultura
- Zona que debe ser reglamentada con parámetros especiales orientados a la protección, conservación y promoción turística del Patrimonio Cultural de la ciudad de Yurimaguas.

TITULO II **DISPOSICIONES GENERALES**

CAPITULO I **REGLAMENTACIÓN ESPECIAL PARA LA PROVISIÓN DE ESTACIONAMIENTOS**

Artículo 21°.- Consideraciones Generales

- Es requisito indispensable que cada unidad inmobiliaria (vivienda, comercio, industria, servicios, etc.) cuente con espacio suficiente que permita cubrir las demandas actuales de estacionamientos dentro del lote, ya que el actual déficit de zonas de parqueo conlleva a la ocupación indebida de áreas públicas como: frentes de lotes de propiedades colindantes, bermas, pistas, parques, etc., causando problemas de desorden y malestar a la población vecina.
- Por ello es necesario establecer pautas técnicas que cubran la demanda existente, regulando la dotación de estacionamientos dentro de cada lote de acuerdo al uso de la edificación y según las características del mismo.

Artículo 22°.- Requerimiento de Estacionamientos

a. Inmuebles ubicados en las Áreas de Zonificación Residencial RDB y RDM

- Los estacionamientos deberán ser resueltos dentro del área de cada lote.
- Se recomienda, como mínimo, el siguiente número de estacionamientos vehiculares para cada tipo de densidad residencial:
 - RDB: 01 estacionamiento por cada unidad de vivienda.
 - RDM: 01 estacionamientos por cada dos unidades de vivienda
- El cómputo final del número de estacionamientos deberá considerar el número y los requerimientos de los usuarios.
- No se podrá utilizar las vías públicas, bermas centrales y laterales u otro espacio público como estacionamiento permanente de las unidades residenciales.
- Las nuevas edificaciones multifamiliares en lotes de 15 m. o más de frente, podrán utilizar hasta un 80% del frente del lote para estacionamiento privado, porcentaje que incluye el acceso vehicular a la zona de estacionamiento dentro del lote.
- El diseño de las puertas de acceso (batientes) no deberá invadir las veredas o áreas públicas en ningún caso.
- El espacio para estacionamiento deberá tener individualmente senderos de circulación y salida a la vía pública totalmente libre de obstrucciones (fijas o móviles). No se permitirán los estacionamientos uno detrás del otro como cómputo, para diferentes unidades de vivienda.
- En el caso de usar semisótanos, el ancho libre del ingreso para automóviles no será menor a 3.00 m. La construcción del primer nivel deberá elevarse a una altura máxima de 1.50 m sobre el nivel de la vereda, incluyendo el área de retiro.

- En el caso de sótanos o semisótanos se podrá utilizar para estacionamiento la totalidad del área del terreno, con excepción en el caso de semisótanos del ochavo respectivo en lotes ubicados en esquina, en las edificaciones ubicadas en las vías locales. En las vías preferenciales o de mayor jerarquía los semisótanos deberán respetar los retiros reglamentarios incluso de ser necesario deberán estos ser rellenados para cumplir con dicho requisito.
- Los sótanos y semisótanos sólo se utilizarán para estacionamientos. No se permitirá el uso mixto de vivienda y estacionamiento en sótanos y semisótanos.
- Las edificaciones nuevas y las remodelaciones por cambio de uso deberán sujetarse a lo establecido en la presente norma.
- En caso de ampliaciones de edificaciones existentes, el requerimiento de estacionamiento correspondiente a la ampliación deberá sujetarse a lo establecido en la presente norma.
- Las habilitaciones urbanas que consideren lotes con frente a calles peatonales deberán proveer de áreas comunes de estacionamiento, en las que se dispondrá de un espacio por cada unidad de vivienda.
- Para edificaciones con cambio de uso o ampliación (que requieran de un mayor número de estacionamientos que el previsto originalmente) o cuando el inmueble tiene frente a vías de circulación peatonal, la Comisión Calificadora podrá autorizar se provea de los estacionamientos faltantes fuera del lote en las siguientes condiciones:
 - La adquisición por parte del propietario de la edificación, de espacios para estacionamiento colectivo.
 - La construcción de espacios de estacionamiento en terrenos de propiedad del dueño de la edificación.
 - El alquiler de estacionamientos en edificios o playas de estacionamiento colectivo. Esta alternativa se aplicará para obtener licencia de funcionamiento cuando se trate de proveer de estacionamiento a locales comerciales alquilados que por cambio de uso han devenido en deficitarios de estacionamientos.
 - En cualquiera de los casos señalados, el estacionamiento a proveer fuera del lote deberá ubicarse a una distancia no mayor a 300 m de recorrido peatonal del inmueble que lo motiva.
- Para el caso de edificaciones destinadas a uso residencial, que por la compatibilidad de usos se lleven a cabo actividades comerciales, se adicionará al estacionamiento requerido por las unidades de vivienda, el número de estacionamientos que corresponda a la actividad comercial (de acuerdo al RNE), siendo de aplicación las demás condiciones establecidas en el presente numeral.
- Los retiros utilizados como áreas de estacionamiento vehicular no se podrán encementar; solo se permitirá huellas de losetas de cemento, o cualquiera otro material, que se serán colocados con una separación no menor de 10 centímetros unos de otros, de tal forma que permita el sembrado de césped entre éstos. El área de césped en estas zonas de retiros, no será inferior al 33% del área utilizada para estacionamientos.

b. Inmuebles ubicados en las Áreas de Zonificación Comercial CV, y CE.

- Para el estacionamiento vehicular en los lotes comerciales se exigirá un (01) estacionamiento por cada unidad comercial hasta 40 m2 de área techada total y un (1) por cada 40m2 adicional de área techada.
- Para el caso de edificaciones destinadas a uso residencial, que por la compatibilidad de usos se lleven a cabo actividades comerciales, se adicionará al estacionamiento requerido por las unidades de vivienda, el número de estacionamientos que corresponda a la actividad comercial, siendo de aplicación las demás condiciones establecidas en el presente numeral.
- En las edificaciones con usos comerciales, se considerará un estacionamiento por cada:

CUADRO Nº 11
NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DE ACUERDO AL USO COMERCIAL

USO COMERCIAL	PARA PERSONAL	PARA PUBLICO
Tienda independiente	1 estacionamiento cada 6 personas	1 estacionamiento cada 10 personas
Tienda por departamentos	1 estacionamiento cada 5 personas	1 estacionamiento cada 10 personas
Centro comercial	1 estacionamiento cada 5 personas	1 estacionamiento cada 10 personas
Complejo comercial	1 estacionamiento cada 10 personas	1 estacionamiento cada 10 personas
Mercado mayorista	1 estacionamiento cada 10 personas	1 estacionamiento cada 10 personas
Supermercado	1 estacionamiento cada 10 personas	1 estacionamiento cada 10 personas
Mercado minorista	1 estacionamiento cada 20 personas	1 estacionamiento cada 20 personas
Restaurante	1 estacionamiento cada 10 personas	1 estacionamiento cada 10 personas

c. Inmuebles ubicados en las Áreas de Usos Especiales OU y de Servicios Públicos (E y H)

- En estas edificaciones se preverá:
 - Oficinas: un estacionamiento por cada 40 m2 de área techada total.
 - Cine, teatros y locales espectáculo: un estacionamiento por cada 15 butacas.
 - Locales culturales, Clubes, Instituciones y similares: un estacionamiento por cada 40 m2 de área techada total.
 - Locales deportivos o coliseos: un estacionamiento por cada 15 espectadores.
 - Academias: un estacionamiento por cada 20 m2 de área techada total.
 - Salas de baile y discotecas: un estacionamiento por cada 20 m2 de área techada total.
 - Usos comunales: uso general, un estacionamiento cada 6 personas (para el personal) y un estacionamiento cada 10 personas (para el público usuario).
 - Locales con asientos fijos: un estacionamiento cada 15 asientos.

- Hospitales, Clínicas y Sanatorios: un estacionamiento por cada 25 m² de área techada total.
 - Policlínicos, Postas Sanitarias y Emergencias: un estacionamiento por cada 30 m² de área techada total.
 - Centro Médico, Laboratorios: un estacionamiento por cada 40 m² de área techada total.
 - Consultorios Individuales: un estacionamiento por cada 40 m² de área techada total.
 - Hoteles y hostales: de 5 estrellas, 30% del área del número total de dormitorios, de 4 estrellas, 25% del área del número total de dormitorios y de 3 estrellas 20% del área del número total de dormitorios.
 - Apart hoteles: de 5 estrellas, 30% del número total de dormitorios, de 4 estrellas, 25% del número total de dormitorios y de 3 estrellas 20% del número total de dormitorios.
- La relación de establecimientos que figura en el presente cuadro es referencial más no limitativa, debiendo aplicarse a locales de uso similar.
 - En los edificios existentes, el requerimiento de estacionamientos será el correspondiente a la norma original con la que fuera aprobado el proyecto en su debida oportunidad.
 - Para el caso de edificaciones en zonas residenciales destinadas a actividades comerciales, parcial o totalmente, se requerirá el mismo número de estacionamientos que se requiere para zonas comerciales.
 - En los casos no previstos por el presente reglamento, se considerarán las normas establecidas por el Reglamento Nacional de Edificaciones.

TITULO III
DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

CAPITULO I
ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS

CUADRO Nº 12
ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS

TIPO		Nº	ACTIVIDADES	RDB	RDM	CV	C E	C Z	I2	I3	ZM	O U	E	H	ZRP	ZRE	
RESTAURANTES Y HOTELES	Establecimiento de comida y bebidas	001	Restaurantes, restaurantes turísticos y restaurantes especializados (chifas, pollerías, cevicherías y otros)		x	x		x							x		
		002	Cafeterías, salones de té, comidas al paso, juguerías		x	x		x								x	
		003	Bares y cantinas			x							x				
		004	Hotel y Apart hotel		x	x		x									
	Hoteles y otros lugares de	005	Hostal	x	x	x		x									
		006	Casa de huéspedes, pensión albergue		x	x		x									

CUADRO Nº 13
ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS

TIPO	Nº	ACTIVIDADES	RDB	RDM	CV	CE	CZ	I2	I3	ZM	OU	E	H	ZRP	ZRE			
COMERCIO AL POR MENOR	Bienes de Consumo Directo	007	Minimarkets	x	x	x		x							x			
		008	Abarrotes	x	x	x		x									x	
		009	Bodegas, panaderías, lecherías, florerías	x	x	x		x										x
		010	Repuestos eléctricos y electrónicos, ferretería, vidriería, pintura, plásticos, computadoras, discos artículos informáticos, ópticas				x	x	x	x	x							
		011	Muebles de acero, madera u otros electrodomésticos, línea blanca, y otros artefactos eléctricos					x	x	x	x							
		012	Farmacias, librerías, antigüedades, artesanías	x	x	x	x	x	x	x								
		013	Bazares, telas, mercería, pasamanería, zapatería, artículos de cuero, ropa, confecciones, boutiques, joyería, relojería, artículos de fantasía.				x		x									
		014	Venta de gasolina, lubricantes, derivados del petróleo, no grifos*					x			x							
		015	Expendio de gas licuado, no grifos*					x			x							
	Servicios Conexos	016	Venta de vehículos nuevos o usados				x			x								
		017	Reparación, mecánica general de vehículos, planchado y pintura					x			x							
		018	Servicios eléctricos, afinamiento, mecánica menor, servicio de llantas, servicio de cambio de aceite					x	x	x	x							
		019	Alquiler de vehículos				x	x										
	Servicios Comerciales	020	Administración de empresas, inmobiliarias, corretajes, agencias de aduanas, notarías, agencia de empleo y/o servicio doméstico, agencias de avisos periodísticos, agencias de seguridad				x			x								
		021	Tele comercio (comercio por telecomunicación sin exhibición ni almacén en local)				x			x								

CUADRO N° 14
ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS

TIPO		N°	ACTIVIDADES	RDB	RDM	CV	CZ	CE	I2	I3	ZM	OU	E	H	ZRP	ZRE	
Administración Pública y defensa	Administración Pública y defensa	022	Cuna, guardería, CEI	x	x	x	x					x					
		023	Gobiernos centrales, provinciales, municipales o locales		x	x	x					x	x				
		024	Comisarías	x	x	x	x						x				
		025	Instalaciones Militares										x				
SERVICIOS SOCIALES Y OTROS SERVICIOS COMUNALES CONEXOS	Instrucción Pública	026	Colegios primarios y secundarios, institutos técnicos y universidades		x	x								x			
		027	Enseñanza y preparación pre-universitaria			x							x	x			
		028	Academias de baile, artes marciales		x	x	x						x				
		029	Escuelas para aprender a guiar vehículos automotores			x		x	x								
		030	Deportes al aire libre		x		x						x			x	
	Instituciones Científicas	031	Instituciones dedicadas a la investigación básica y general en ciencias biológicas (siempre que no utilice agentes nocivos) físicas y sociales , institutos meteorológicos e instituciones dedicadas a investigaciones médicas				x						x	x			x
	Médicos y Otros serv.	032	Servicios médicos, odontológicos y quirúrgicos. Optómetras y oculistas. Cirujanos y otros profesionales de medicina	x	x	x	x								x		
		033	Servicios de sanidad: hospitales, sanatorios, clínicas y otras instituciones												x		
		034	Servicios de veterinaria		x	x	x			x							
	Inst. Asistencia	035	Cruz roja, organizaciones dedicadas a la colecta y distribución de donativos para fines benéficos				x						x		x		

CUADRO Nº 15
ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS

TIPO	Nº	ACTIVIDADES	RDB	RDM	CV	CZ	CE	I2	I3	ZM	O U	E	H	ZRP	ZRE	
SERVICIOS SOCIALES Y OTROS SERVICIOS COMUNALES CONEXOS	Asociaciones comerciales, profesionales y laborales	036	Asociaciones mercantiles como cámara de comercio, juntas reguladoras de comercio, asociaciones comerciales y de agricultores, organizaciones profesionales, sindicatos, asociaciones laborales análogas.			x	x				x					
		037	Colegios profesionales		x	x	x					x				
		038	Estudios de abogados	x	x	x	x									
		039	Acupuntura	x	x	x	x									
		040	Acústica, artes gráficas	x	x	x	x						x			
		041	Arquitectos, ingenieros	x	x	x	x									
		042	Contadores, auditores	x	x	x	x									
		043	Servicios de computación, servicios de fax	x	x	x	x									
		044	Contratistas de obras			x	x	x								
		045	Agencias de publicidad			x	x						x			
		046	Agencias de tramitación			x	x						x			

CUADRO Nº 16
ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS

TIPO	Nº	ACTIVIDADES	RDB	RDM	CZ	CV	CE	I2	I3	ZM	OU	E	H	ZRP	ZRE			
SERVICIOS SOCIALES Y OTROS	Servicios de comunicaciones y otros conex.	047	Telégrafo, teléfono, telecomunicaciones (cabines de internet, locutorios), radio, correo.	x	x	x	x	x										
		048	Iglesias, mezquitas, sinagogas, templos	x	x		x				x	x						
		049	Organizaciones públicas, cívicas, sociales, y fraternidades, clubes históricos y sociedades literarias.		x							x	x					
SERV. DIVERSIÓN, ESPARCIMIENTO Y SERV. CULTURALES	Películas, servicios de Esparcimiento y otros servicios Culturales	050	Producción de películas			x												
		051	Distribución y exhibición de películas			x	x											
		052	Estaciones de radio y televisión (sin antena)			x	x						x					
		053	Cines			x	x						x					
		054	Teatros, salas de convenciones			x	x					x	x					
		055	Producción teatral, agencias de contratación de actores y obras teatrales, artísticas, conciertos y servicios de escenografía, iluminación y demás equipos. Agencias de venta de boletos de teatro			x	x											
		056	Restaurante-peña, restaurante-show			x	x											
		057	Discotecas, video pubs			x												
		058	Salas de reuniones sociales			x	x											
		059	Bibliotecas, centros de información, museos, galerías de arte, y otros Servicios Culturales	x	x	x	x						x	x				
060	Jardines Botánicos	x	x	x														
SERVICIOS PERSONALES Y DE HOGARES	Servicios de reparación	061	Escuelas de equitación, clubes de béisbol, críquet, jockey, fútbol, hipódromos, canódromos, ferias, polígonos, circo campo de atletismo, coliseos, estadios, y promotores de deportes, pistas de patinaje.															
		062	Reparación, servicios e instalación de electrónica, radios y televisión				x			x								
		063	Reparaciones eléctricas en general				x			x								

CUADRO Nº 17
ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS

TIPO	Nº	ACTIVIDADES	RDB	RDM	CZ	CV	CE	I2	I3	ZM	OU	E	H	ZRP	ZRE	
SERVICIOS PERSONALES Y DE LOS HOGARES	Servicios de reparación	064	Reparaciones de maquinarias diversas				x	x								
		065	Reparación de automóviles y motocicletas				x	x								
		066	Reparación de relojes y joyas				x		x							
		067	Reparación y servicio de bicicletas, máquinas de escribir, cámaras fotográficas, instrumentos musicales, plumas estilográficas, juguetes, cuchillos y tijeras, paraguas y bastones				x		x							
		068	Lavanderías y servicios de lavandería, establecimiento de limpieza y teñido	x	x	x	x									
	Servicios personales directo	069	Peluquerías y salones de belleza	x	x	x	x									
		070	Salones de masajes y baños turcos			x	x									
		071	Gimnasios, academias de natación, tenis y gimnasia (spas, saunas)		x	x	x								x	
		072	Campos deportivos		x	x									x	
		073	Estudios fotográficos		x		x									
	Servicios personales	074	Crematorios									x				
		075	Cementerios									x				
		076	Funerarias				x					x				
		077	Lápidas y similares				x					x				
		078	Salones de velatorio				x					x				
	Servicios diversos	079	Copiadoras	x	x		x									
		080	Estudios fotográficos (laboratorios de revelados)		x	x	x									
		081	Alquiler de video casetes - DVD	x	x	x	x									
082		Impresiones menores	x	x		x										
083		Oficinas administrativa	x	x	x						x					
084		Ofic. Profesionales independientes	x	x		x					x					
085		Viveros	x	x	x	x					x			x	x	
086		Venta de mascotas				x										