



---

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MOCHE**  
SUB GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL

# **REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DEL DISTRITO DE MOCHE**

**(ORDENANZA MUNICIPAL N°24-2016-MDM)**

**DICIEMBRE - 2016**

**CONTENIDO**

**TÍTULO I**

**GENERALIDADES**

Capítulo I: Consideraciones básicas.....	2
Capítulo II: Marco legal y normativo.....	2
Capítulo III: Definición de términos.....	3
Capítulo IV: Derechos y responsabilidades.....	4
Capítulo V: De las infracciones y sanciones.....	4

**TÍTULO II**

**ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS DEL SUELO URBANO Y RURAL**

**DISPOSICIONES GENERALES**

Capítulo I: La zonificación.....	5
Capítulo II: Habilitación urbana.....	5
Capítulo III: Planeamiento integral.....	7
Capítulo IV: Edificación.....	7
Capítulo V: Independización de predio rustico.....	8
Capítulo VI: Subdivisión de lote urbano.....	8
Capítulo VII: Certificado de Parámetros urbanísticos.....	8

**TÍTULO III**

**TIPOS DE ZONAS Y DE USOS DE SUELO**

Capítulo I: Zonificación Residencial.....	11
Capítulo II: Zona de Habilitación Recreacional.....	11
Capítulo III: Zonificación Comercial.....	12
Capítulo IV: Zonificación Industrial.....	13
Capítulo V: Zonas de Usos Especiales (OU).....	14
Capítulo VI: Zonas de Reglamentación Especial.....	14
Capítulo VII: Zonas de Equipamiento Urbano.....	16
Capítulo VIII: Cuadros de zonificación.....	17
Capítulo IX: Cuadro de Zonificación y Compatibilidad de Usos de Suelo.....	18

## TÍTULO I

### GENERALIDADES

#### CAPÍTULO I: CONSIDERACIONES BÁSICAS

**Artículo 1°.-** El presente Reglamento constituye el instrumento técnico-normativo y legal, que permite promover y orientar un crecimiento urbano y rural ordenado del distrito de Moche, para el cual, tiene por objeto regular el uso del suelo, la zonificación, ocupación y los criterios técnicos de diseño, a fin de garantizar una mejor ejecución de las habilitaciones urbanas y las edificaciones.

**Artículo 2.-** El presente Reglamento es de aplicación obligatoria para quienes desarrollen procesos de cambio de zonificación, habilitación urbana y edificación en todas sus modalidades en el ámbito Distrital, cuyo resultado es de carácter permanente, público o privado, así como para los funcionarios y autoridades municipales inmersos en dichos procesos.

**Artículo 3°.-** El presente Reglamento establece las características, clasificación y compatibilidades de los diferentes usos y Actividades urbanas, en cada una de las Zonas establecidas en el Plano de Zonificación Urbana del Distrito de Moche.

**Artículo 4°.-** El ámbito de aplicación del presente Reglamento abarca la jurisdicción del Distrito de Moche.

#### CAPITULO II: MARCO LEGAL Y NORMATIVO

**Artículo 1.-** Para la formulación del presente reglamento se ha considerado como base lo siguiente:

- La CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ, establece en su Artículo 192 inciso 5: “Las Municipalidades tienen competencia para: Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, y ejecutar los planes y programas correspondientes”.
- La ley orgánica de municipalidades, en el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972 establece que los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral sostenible y armónico de su circunscripción; en el artículo 79° del mismo cuerpo legal otorga funciones exclusivas a las Municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, dentro de las cuales se encuentran el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas, construcción, remodelación y demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, entre otros;

**Artículo 2.-** El presente Reglamento está concordado con el Reglamento Nacional de Edificaciones, en adelante R.N.E., aprobado por D.S. 011-2006-VIVIENDA y con el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en adelante R.A.T.D.U., aprobado por D.S. N°004-2011-Vivienda. Incluye normas complementarias a la normativa nacional, en función del Principio General del propio Reglamento.

### CAPITULO III: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

**Artículo 1°.-** Para los efectos de un mejor entendimiento del presente Reglamento se entiende por:

**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, para localizar actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, comercio, transporte y comunicaciones.

**HABILITACIÓN URBANA:** Es el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente podrá contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones. Las Habilitaciones Urbanas pueden ser ejecutadas de manera progresiva.

**PLANEAMIENTO INTEGRAL:** Es un instrumento técnico normativo mediante el cual se complementan lo dispuesto por el plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) y/o el Plan de Desarrollo Urbano (PDU), en los procesos de Habilitación Urbana y en la parcelación o Independización de Terrenos rústicos. Comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana y según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

**EDIFICACIÓN:** Obra de carácter permanente cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

**INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO:** Es el proceso de parcelación de un predio rústico de dos a mas parcelas.

**SUBDIVISIÓN DE LOTE URBANO:** Es la partición de terrenos habilitados (URBANOS) en fracciones destinadas al mismo uso del lote matriz.

**CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:** Es el documento emitido por las Municipalidades Distritales y Provinciales, donde se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación de un predio urbano.

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN:** Procedimiento regular de secuencias técnicas que permite evaluar, aprobando o desaprobando las solicitudes que presentan los propietarios para modificar la zonificación que tiene sus inmuebles.

**USO DE SUELO:** Es la determinación del tipo de actividades que se pueden realizar en las edificaciones que se ejecuten en cada lote según la zonificación asignada a los terrenos urbanos, de acuerdo a su vocación y en función de las necesidades de los habitantes de una ciudad. Puede ser residencial, comercial, industrial o de servicios.

## CAPITULO IV: DERECHOS Y RESPONSABILIDADES

**Artículo 1.-** Los principales actores que intervienen en el diseño y la ejecución de los procedimientos regulados en el presente reglamento son: El Propietario, El Promotor Inmobiliario, los Profesionales Responsables del Proyecto, las Personas Responsables de la Construcción, las Personas Responsables de la Revisión de Proyectos, y las Municipalidades.

**Artículo 2.-** Los actores que intervienen en la ejecución de los procedimientos regulados por el presente reglamento, asumen derechos y responsabilidades, los mismos que se determinarán de acuerdo a lo que se establece en el presente reglamento, así como en el R.N.E. – Norma G.030; la Ley del Procedimiento Administrativo General, que regula las responsabilidades del personal y funcionarios de la administración pública; el Código Civil, el Código Penal, y las demás disposiciones especiales que no se opongan al presente reglamento y que les sean aplicables. También se determinaran derechos y responsabilidades del Contrato en el que acuerdan su intervención los actores de los procedimientos regulados por el presente reglamento.

**Artículo 3.-** La Municipalidad Distrital de Moche (MDM) es la principal Fiscalizadora de los actores que intervienen en la ejecución de los procedimientos regulados por el presente reglamento, debiendo de observar las buenas prácticas en la ejecución y aplicación de las normas que contiene el presente reglamento, promoviendo su correcta aplicación. Es obligación de la M.D.M. hacer cumplir las normas del presente Reglamento.

**Artículo 4.-** Los actores que intervienen en la ejecución de los procedimientos regulados por el presente reglamento, están obligados a acatar y cumplir con las normas contenidas en el, toda vez que las mismas representan derecho y responsabilidades que asumen los mismos.

## CAPÍTULO V: DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

**Artículo 1.-** Los actores que intervienen en la ejecución de los procedimientos regulados por el presente reglamento, sin sujeción a las disposiciones previstas en el, incurrirán en violación del Código de Ética Profesional y deberán ser sancionados por sus respectivos Colegios Profesionales, sin perjuicio de las sanciones que se encuentren normadas en la legislación administrativa, civil y penal.

**Artículo 2.-** Las infracciones derivadas del incumplimiento del presente Reglamento, se regulan de acuerdo al cuadro de Infracciones y sanciones y al correspondiente Procedimiento Administrativo Sancionador de competencia de LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MOCHE (RAS) en la cual se ejecutan y aplican las normas contenidas en el.

**Artículo 3.-** Todo aquello que no esté previsto en el presente Reglamento, respecto a las infracciones y sanciones de naturaleza administrativa, civil y penal, éstas se sujetan a lo normado en la legislación especial vigente sobre cada materia.

**TÍTULO II**  
**ZONIFICACIÓN GENERAL DE USOS DEL SUELO URBANO Y RURAL**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I: LA ZONIFICACIÓN**

**Artículo 1.-** La zonificación regula el uso y la ocupación del suelo. Así mismo, La zonificación está en función de las demandas sociales, físicas, económicas y ambientales de los centros urbanos y rurales en su ámbito, para localizar de modo armónico, equilibrado y compatible, actividades con fines de vivienda, recreación, equipamiento, producción industrial, comercio, turismo, transporte, comunicaciones, protección y desarrollo ambiental y cultural, y de defensa civil.

**Artículo 2.-** La zonificación regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al mismo. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y arquitectónicos para cada zona); y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación.

**CAPÍTULO II: HABILITACIÓN URBANA**

**Artículo 1.-** Es el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente podrá contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones. Las Habilitaciones Urbanas pueden ser ejecutadas de manera progresiva.

**Artículo 2.-** Los proyectos de habilitación urbana deberán desarrollarse dentro de las áreas de expansión que norma el plano de Usos de Suelo del Distrito de Moche, las mismas que se rigen por las normas establecidas en el presente Reglamento, y por las disposiciones contenidas en el Título II Habilitaciones Urbanas del RNE.

**Artículo 3.-** Los procesos de habilitación de tierras para fines urbanos se clasifican según su uso, de acuerdo a lo establecido en el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones y el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en:

- a) Habilitaciones Residenciales
- b) Habilitaciones para uso Comercial
- c) Habilitaciones para uso Industrial
- d) Habilitaciones para Usos Especiales
- e) Habilitaciones en Riberas y Laderas
- f) Reurbanización
- g) Reajuste de Suelos

**Artículo 4.-** Se deberá respetar los porcentajes para áreas de aportes reglamentarios, en concordancia con el Título II Habilitaciones Urbanas del RNE, establecido en el presente Reglamento.

**Artículo 5.-** En las habilitaciones urbanas, los aportes para cada entidad, siendo el área mínima la siguiente:

- Recreación Pública: 800 m<sup>2</sup>.
- Ministerio de Educación: Lote normativo.

- Otros Fines: Lote normativo.
- Parques Zonales: Lote normativo.

Cuando el área de los aportes resulte menor que los mínimos establecidos, podrán redimirse en dinero, calculándose el monto de la redención al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano.

**Artículo 6.-** El ancho mínimo del aporte para recreación pública será de 25 m. sin considerar las veredas que forman parte de la sección transversal de la vía; y su distancia a los lotes no debe exceder los 300 m.

**Artículo 7.-** Para los casos en que el área bruta a habilitarse sea mayor a 10 has. (100,000 m<sup>2</sup>), deberá considerarse un parque con una superficie no menor al 30% del área total del aporte a recreación pública.

**Artículo 8.-** En el cálculo de áreas de aportes no debe considerarse las áreas comprendidas dentro de los lados de ángulos menores de 45 grados hasta una línea perpendicular a la bisectriz ubicada a 25 m. del vértice del ángulo, ni las áreas de servidumbre que se encuentran debajo de las líneas de alta tensión.

**Artículo 9.-** Cuando los separadores centrales de vías principales tengan un ancho mayor a 25 m, podrán ser computados como áreas de recreación pública.

**Artículo 10.-** Los aportes para recreación pública no podrán transferirse a terceros, debiendo ser aportados para uso público debidamente implementados con jardines, veredas interiores, iluminación, instalaciones para riego y mobiliario urbano; el 30% del área podrá destinarse para recreación activa.

**Artículo 11.-** En el caso que dentro del área por habilitar, el Plan de Desarrollo Urbano haya previsto obras de carácter metropolitano o distrital, tales como vías colectoras, principales, intercambios viales o equipamientos urbanos, los propietarios de los terrenos están obligados a reservar las áreas necesarias para dichos fines. Dichas áreas podrán ser utilizadas por los propietarios con edificaciones de carácter temporal, hasta que estas sean adquiridas por la entidad ejecutora de las obras.

**Artículo 12.-** Cuando una vía de colectora de integración metropolitana, principal o un intercambio vial, afecte un área por habilitar de propiedad privada, el propietario podrá formular una solución vial alternativa que sea eficiente o, en su defecto, deberá ejecutar únicamente las obras correspondientes a la parte de vía destinada al servicio de la habilitación de su propiedad, dejando reservadas las áreas para la ejecución de las vías colectoras, principales o de tránsito rápido (calzadas, separador central, alumbrado y otras), las que constituyen obras viales de carácter metropolitano o distrital. La entidad ejecutora de las obras viales o de equipamiento urbano deberá abonar el justiprecio del valor del terreno reservado, según lo determinado por el Consejo Nacional de Tasaciones, previamente a su ejecución.

**Artículo 13.-** Las características de las obras estarán de acuerdo al tipo de habilitación urbana, en concordancia con el Título II Habilitaciones Urbanas del RNE, establecido en el presente Reglamento.

### CAPITULO III: PLANEAMIENTO INTEGRAL

**Artículo 1.-** El Planeamiento Integral, en adelante PI, es el instrumento técnico-normativo mediante el cual se complementa lo dispuesto por los PDU y/o el PDM o el EU respectivo, de ser el caso, en los procesos de Habilitación Urbana y en la Parcelación o Independización de terrenos rústicos.

Su objetivo es establecer las características que deberán tener los proyectos de habilitación urbana a realizarse. Tiene vigencia de 10 años, debe ser inscrito obligatoriamente en los Registros Públicos y es condición previa para la aprobación de los Proyectos de Habilitación Urbana, establecida en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus Reglamentos.

**Comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como, de ser el caso, una propuesta de integración a la trama urbana más cercana.**

**Artículo 2.-** Los Planeamientos Integrales son aprobados por las Municipalidades Distritales en los casos en que el área por habilitar:

- se encuentre en el ámbito del PDU ó EU respectivo, y
- se desarrolle en etapas, o
- ésta no colinde con zonas habilitadas, o
- se plantee la independización o parcelación del predio rústico.

**Artículo 3.-** Los Planeamientos Integrales son aprobados por la Municipalidad Provincial mediante Ordenanza Municipal cuando la localidad no esté inserta en el ámbito de un PDU o de un EU, siguiendo el procedimiento para la aprobación de un PDU. En este caso, el PI deberá comprender además las zonificaciones.

**Artículo 4.-** Toda propuesta de PI de un área por habilitar debe tener como zonificación general la de Zona de Reglamentación Especial –ZRE- en la modalidad que corresponda, la misma que estará conformada por sub-zonas de acuerdo a los parámetros urbanísticos establecidos en este reglamento o propuestos para tal fin.

**Artículo 5.-** El PI podrá establecer servidumbres de paso a través de propiedad de terceros para permitir la provisión de servicios públicos de saneamiento y energía eléctrica al predio por habilitar. Cuando los terrenos rústicos materia de habilitación se encuentren cruzados por cursos de agua de regadío, éstos deben ser canalizados por vías públicas.

#### **CAPITULO IV: EDIFICACIÓN**

**Artículo 1.-** Toda edificación que se construya dentro del área urbana establecida, deberá contar con Licencia de Obra; caso contrario se someterá a las sanciones que determina la Municipalidad Distrital de Moche.

**Artículo 2.-** Toda edificación que se construya en predios rústicos ubicados dentro de la expansión urbana; deberá acreditar que el predio cuente por lo menos con la Resolución de licencia de Habilitación Urbana aprobada. La inscripción registral individualizada de un predio urbano es requisito indispensable para el otorgamiento de la Conformidad de Obra. Caso contrario se someterá a las sanciones que determina la Municipalidad Distrital de Moche.

**Artículo 3.-** Para la obtención de la Licencia de Obra, la obra a ejecutar deberá ser regulada por los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, aprobada por la Ley N° 29090 y sus modificatorias (Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificación), sus Reglamentos y Modificatorias; así mismo se deberá



cumplir con los requisitos establecidos en las normas del presente Reglamento; y complementariamente con el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y demás disposiciones vigentes.

## **CAPÍTULO V: INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO RÚSTICO**

**Artículo 1.-** La independización de terrenos rústicos, o parcelaciones, que se ejecuten en áreas urbanas o de expansión urbana, deberán tener parcelas superiores a una (1) hectárea. Debe contar con o ser parte de un PI.

**Artículo 2.-** La independización o parcelaciones de predios rústicos; ubicados frente a caminos, trocha o predios afectos a vías proyectadas o en proceso de consolidación, etc., deberán respetar las secciones viales establecidos por la municipalidad distrital de moche, debiendo así, dejar su área de aporte vial para cumplir con la sección establecida.

**Artículo 3.-** Las vías que habiliten a los predios independizados, deberán acogerse a las secciones viales establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Capítulo II – Diseño de Vías.

**Artículo 4.-** La independización o parcelación podrán efectuarse simultáneamente con la ejecución de los proyectos de habilitación urbana, para una o varias de las parcelas independizadas.

**Artículo 5.-** En caso que el predio se encuentre sólo parcialmente dentro de los límites del área de expansión, la independización se aprobará solo sobre esta parte. No se autorizará independización de predio fuera del área de expansión urbana.

## **CAPÍTULO VI: SUBDIVISIÓN DE LOTE URBANO**

**Artículo 1.-** La subdivisión de lotes urbanos sólo se permitirá cuando el área y frente de los lotes resultantes, sean iguales o mayores al mínimo normativo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación. El lote subdividido mantiene la zonificación asignada al lote matriz.

**Artículo 2.-** La subdivisión constituye la partición de un predio ya habilitado, y se sujeta a las condiciones propias de los lotes normativos de cada zonificación.

Estas pueden ser de dos tipos:

- Sin Obras: Cuando no requieren la ejecución de vías ni redes de servicios públicos.
- Con obras: Cuando requieren la ejecución de vías y redes de servicios públicos.

## **CAPÍTULO VII: CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

**Artículo 1.-** El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento emitido por la municipalidad distrital de Moche, donde se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano.

**Artículo 2.- Usos:** son las actividades establecidas para cada edificación de acuerdo al tipo de zonificación.

**Artículo 3.- Retiro Municipal:** Retiro, en general, es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación dentro de un lote urbano. Se establece lo siguiente:

- . Avenida: 3.00 mt. Voladizos máximo: 0.75 mt.
- . Calles: 2.00 mt. Voladizos máximo: 0.50 mt.
- . Pasaje: sin retiro Voladizos máximo: sin voladizo.
- Casco urbano de moche: sin retiro Voladizos máximo: 0.50 mt.

**Artículo 4.- Área Libre:** Es el área no techada del lote. Se establece el mínimo obligatorio como porcentaje del área total del lote de acuerdo a lo establecido para cada tipo de zonificación, según los cuadros de zonificación. Está conformada por la parte no techada de los retiros y por los pozos para acondicionamiento ambiental natural. Dichos pozos están normados el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), Norma A.010, Capítulo III y VII. En edificaciones destinadas a uso mixto (vivienda y comercio) no es exigible dejar el área libre en los pisos destinados a uso comercial, siempre y cuando se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación (ver Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma A.070, Capítulo II), en los pisos superiores destinados a uso residencial, será obligatorio dejar el área libre mínima según la zonificación correspondiente.

**ARTICULO 5.-Estacionamientos:** Es el número mínimo de plazas de estacionamiento que debe contar toda edificación obligatoriamente, dentro del lote

## **CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS OBLIGATORIOS**

**AL INTERIOR DEL PREDIO**

USOS	Un (1) Estacionamiento por cada:		
	Cantidad	Unidad	Parámetro
Academias, Locales Pre-universitarios, Institutos	20	M2	Área Techada Total
Apart Hotel	20	%	Número de Dormitorios
Bancos, Instituciones Financieras diversas	20	M2	Área Techada Total
Cafeterías y Comidas al paso	20	M2	Área Techada Total
Casinos, Bingos, Tragamonedas y similares	15	M2	Área Techada Total
Cines, Teatros, Locales de Espectáculos, de Conferencias y similares	15		Butacas
Centros Educativos (educación básica regular)	30	M2	Área Techada Total
Gimnasios, academias de deportes y similares	25	M2	Área Techada Total
Hospitales, Clínicas, Sanatorios, Policlínicos y similares	30	M2	Área Útil
Hoteles de 3, 4 ó 5 estrellas	30	%	Número de Dormitorios
Hostales	30	%	Número de Dormitorios
Instituciones Públicas en general	30	M2	Área Útil
Laboratorios clínicos y similares	40	M2	Área Techada Total
Locales Culturales, Clubes, Instituciones y similares	40	M2	Área Techada Total
Locales de Culto, Iglesias, Instituciones Religiosas y similares	40	M2	Área Techada Total
Locales Deportivos, Coliseos (aforo < 2,000 espectadores)	20		Espectadores
Locales Deportivos, Coliseos (aforo > 2,000 espectadores)	30		Espectadores
Mercados, Galerías FERIALES y similares	25		Puestos
Oficinas	40	M2	Área Útil
Restaurantes, Peñas y similares	20	M2	Área Techada Total
Salas de Baile, Discotecas y similares	20	M2	Área Techada Total
Salas de Reuniones Sociales y similares	20	M2	Área Techada Total
Supermercados, Hipermercados, Galerías Comerciales, Tiendas de Autoservicios y similares	50	M2	Área Construida Total (exceptuando zonas de almacenamiento)

En los casos requeridos, deberá proveerse un mínimo de espacios para estacionamiento de vehículos de carga de acuerdo al análisis de necesidades del establecimiento. En caso de no contarse con dicho análisis se empleará la siguiente tabla:

De 1 á 500 m2 de área techada 1 estacionamiento

De 501 á 1,500 m2 de área techada 2 estacionamientos

De 1,500 á 3,000 m2 de área techada 3 estacionamientos

Más de 3,000 m2 de área techada 4 estacionamientos

Además, para locales de asientos fijos se solicitará un (1) estacionamiento por cada 15 asientos.

**TITULO III**

**TIPOS DE ZONAS Y USOS DE SUELO**

## CAPÍTULO I: ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, pudiendo tolerar además otros usos compatibles en concordancia al Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo. El plano de Zonificación consigna: Residencial de Densidad Baja (RDB 1), Residencial de Densidad Baja (RDB 2), Residencial de Densidad Media (RDM 3), Residencial de Densidad Media (RDM 4) y Residencia Taller (RT).

**Artículo 1.- Residencial de Densidad Baja RDB 1** - Es la zona que contiene el uso identificado con la Vivienda Unifamiliar. Presenta baja concentración poblacional, con densidad neta desde una vivienda por lote hasta 200 habitantes por hectárea.

**Artículo 2.- Residencial de Densidad Baja RDB 2** - Es la zona que contiene el uso identificado con la Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar y Conjunto Residencial. Presenta baja concentración poblacional, con densidad neta desde una vivienda por lote hasta 600 habitantes por hectárea.

**Artículo 3.- Residencial de Densidad Media RDM 3** - Es la zona que contiene el uso identificado con la Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar o Conjunto Residencial. Permite máximos de altura de edificación desde tres pisos hasta 5 pisos, según el uso y la ubicación. Permite máximas densidades netas desde 1,300 hasta 2,250 habitantes por hectárea. Se aplican las restricciones y las tolerancias de promoción a la densificación, indicadas en el parámetro "Densidad Neta", en función a las condiciones señaladas.

**Artículo 4.- Residencial de Densidad Media RDM 4** - Es la zona que contiene el uso identificado con la Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar o Conjunto Residencial. Permite máximos de altura de edificación desde tres pisos hasta 5 pisos, según el uso y la ubicación. Permite máximas densidades netas desde 1,300 hasta 2,250 habitantes por hectárea. Se aplican las restricciones y las tolerancias de promoción a la densificación, indicadas en el parámetro "Densidad Neta", en función a las condiciones señaladas.

**Artículo 5.- Residencia Taller RT** - Es la zona destinada a vivienda compatible con industria elemental y complementaria, asignado a áreas que se inician como uso de vivienda y que por motivos varios, de ubicación, de grupo socio económico que albergan, de dinámica urbana, tienden a incorporar el uso de la pequeña industria, industria familiar, la artesanía y el comercio complementario a este, correspondientes al comercio de micro-empresas.

## CAPÍTULO II: ZONAS DE HABILITACIÓN RECREACIONAL

**Artículo 1.- Zona de Habilitación Residencial Campestre ZHRC** - Es la zona destinada a vivienda de playa o campo -Tipo Club-, a desarrollarse en forma individual o agrupada en condominio con áreas recreativas y sociales de uso común. Presenta muy baja concentración poblacional, con densidad neta de hasta 50 habitantes por hectárea en lotes de área mínima de 1,000 m<sup>2</sup> por vivienda.

**Artículo 2.- Zona de Habilitación Recreacional Metropolitana ZHR-M** - Zona con fines recreacionales como restaurante-peña, restaurante-show, club nocturno, discoteca, video pub o

similares, que se caracterizan por concentrar actividades que por su dinamismo ocasionan concentración masiva de población y ocasionan altos niveles de ruido. Incompatibles con zonas y usos residenciales o comerciales.

### **CAPÍTULO III: ZONIFICACIÓN COMERCIAL**

Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra – venta de productos y servicios. El plano de Zonificación consigna:

**Artículo 1.- Comercio Vecinal CV** - Actividad comercial destinada a venta al por menor de bienes de consumo diario, bienes intermedios y servicios de mediana magnitud y diversidad de artículos, que atiende a las vecindades y/o Barrios (hasta 7,500 habitantes). Se ubica preferentemente en Avenidas y es compatible con zonificación residencial RDM en el 60% del área total techada.

**Artículo 2.- Comercio Zonal CZ** - Actividad comercial destinada a venta al por menor y mayor, de bienes de consumo preferentemente no perecibles, bienes intermedios y servicios de mediana magnitud y diversidad de artículos, que atiende a los Sectores y Distritos (hasta 150,000 habitantes). Se ubica preferentemente en Avenidas o en el cruce de ellas, tendiendo a crecer en forma lineal o por Sectores. Requiere diseño vial correspondiente. Es compatible con zonificación residencial RDA en el 50% del área total techada.

**Artículo 3.- Comercio Especializado CE** - Concentra actividad comercial y de servicios y/o industrial que no pueda considerarse molesta vinculada a ciertos rubros: automotriz, calzado, construcción, entre otras; su configuración se da a lo largo de avenidas, aunque también adopta configuraciones puntuales extendidas. Su área de influencia es Distrital. Es compatible con zonificación residencial RDA en el 30% del área total techada.

**Artículo 4.- Comercio Metropolitano CM** - Contiene una variedad y diversidad de oferta minorista y mayorista de bienes y servicio, incluyendo los financieros, coexistiendo con Equipamientos Mayores o Intermedios de diversos tipos, sedes de gobierno o áreas centrales de Distrito. Su área de influencia es Metropolitana y Regional. Requiere diseño vial correspondiente. Es compatible con zonificación residencial RDA en el 30% del área total techada.

## CAPÍTULO IV: ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL

Son las áreas urbanas destinadas predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos. El plano de Zonificación consigna:

**Artículo 1.- Industria Elemental I1** - Es la zona destinada para establecimientos de industria de bienes no esenciales para las necesidades de la población y de insumos a la industria de mayor escala, en cuyo proceso no produzcan ruidos o vibraciones molestas o se provoquen situaciones peligrosas.

**Artículo 2.- Industria Liviana I2** - Zona destinada para establecimientos industriales de apoyo, productoras de bienes esenciales para la población y de bienes insumos para las actividades productivas. Tienen las siguientes características:

- Orientación al área de mercado local y a la infraestructura vial urbana.
- Posee contacto con el área central.
- Venta al por mayor
- Dimensión económica media
- No son molestos, ni peligrosos.
- Permite hasta el 20% de uso I1

**Artículo 3.- Gran Industria I3** - Zona destinada para establecimientos de industrias productoras, a gran escala, de bienes de capital y otros insumos para la industria de apoyo. Corresponde a este nivel industrial la fabricación de productos de Caucho e Industrias Manufactureras, entre las que se indican en el Índice de Usos.

Tienen las siguientes características:

- Conforman concentraciones industriales, con utilización de gran volumen de materia prima.
- Orientación hacia la infraestructura vial regional.
- Las áreas periféricas satisfacen mejor sus necesidades.
- Las economías externas, su complementariedad y relaciones Ínter industriales favorecen su concentración.
- Son molestas y/o con cierto grado de peligrosidad.
- Permite hasta el 10% de uso I1 y 20% de uso I2.

**Artículo 4.- Industria Pesada I4** - Zona destinada para establecimientos industriales que producen insumos para las industrias de apoyo y otras industrias. Tienen las siguientes características:

- Industrias de proceso básico en gran escala. De gran dimensión económica.
- Orientadas hacia la infraestructura regional y grandes mercados.
- Son molestas y peligrosas (producen ruidos o vibraciones o provocan humos, vapores, gases, malos olores, etc. También aquellas industrias que usan materiales altamente inflamables o detonantes.
- No permite ningún otro tipo de uso.

## CAPÍTULO V: ZONAS DE USOS ESPECIALES (OU)

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. Se rigen por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno

**Artículo 1.-** Otros usos especiales son:

1. **Mercado**  
Corresponde a las áreas destinadas para los establecimientos de intercambio comercial de víveres y de productos de bazar, preferentemente.  
- Mercado Zonal **MZ**
2. **Terminal Terrestre de Pasajeros TT**  
Corresponde a las áreas destinadas al embarque y desembarque de pasajeros terrestres interurbanos e interprovinciales, y servicios afines de Terminal Terrestre.
3. **Coliseo**
4. **Policía Nacional del Perú – PNP**
5. **Cementerio**
6. **Iglesia**
7. **Municipio**
8. **Biblioteca**
9. **Museo**
10. **Instituto Peruano del Deporte – IPD**
11. **Servicios Comunales.**

## CAPÍTULO VI: ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

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

**Artículo 1.- ZRE Histórico-Arqueológico ZRE (HA)** - Es la zona central del núcleo tradicional de Moche, en donde aún se mantienen algunas edificaciones de valor arquitectónico e histórico (La Iglesia Santa Lucía de Moche) y espacios urbanos tradicionales y de manejo paisajista, tales como la Plaza Central principal y la vía alameda O' Donovan, respectivamente; esta última constituida a lo largo del Canal La General, proveniente de la Campiña Alta de Moche y que cruza el área urbana. El potencial turístico de esta zona, amerita un tratamiento especial para su promoción, consolidación y desarrollo; y su integración al constituir un solo eje de desarrollo turístico-recreativo: Campiña de Moche (Huacas del Sol y de La Luna), zona antigua de Moche y el recurso playa y su contexto en Las Delicias.

**Artículo 2.- ZRE Zona de Riesgo ZRE (R)** - Es la zona urbana que por seguridad física (fenómenos naturales: maretaos, napa freática, erosión marina) es necesario proteger y establecer parámetros edificatorios y urbanísticos específicos para evitar mayores daños y efectos negativos sobre la infraestructura existente en esta zona. Se han definido dos sub zonas: la sub zona más cercana al molón, que además de estar en evidente peligro ante un maretao, presenta niveles de elevación de la napa freática peligrosos, es decir se puede encontrar agua a menos de 1 m de profundidad; y la sub zona contigua a la primera, donde además de su vulnerabilidad ante maretaos, los problemas de erosión marina han venido afectando igualmente la playa e infraestructura.

**Artículo 3.- ZRE Protección y Tratamiento Ecológico ZRE (PE/TE)** - Es la zona comprendida por aquellas áreas de valor ecológico o ambiental, que, resultan imprescindibles proteger y conservar. Las áreas calificadas dentro de esta zona, entre las principales, son:

- La Bocana del Río Moche (Propuesta de Humedales)
- Lomas, áreas y/o depresiones con vegetación natural.
- Área de influencia de plantas de tratamiento.

**Artículo 4.- ZRE Recreación Pública Costera – Paso Libre (ZRE/ RP)** - Ubicada en zona extraurbana y comprende la franja costera del litoral de Moche. Su fin es la recreación para uso público irrestricto.

**Artículo 5.- Zona de Barrera o Amortiguamiento (ZB)** - Constituye la zona de protección entre el Río Moche y las zonas: agrícola de uso extensivo y del complejo arqueológico Cerro Blanco-Cerro Chico.

Límites y Superficie

Comprende la ribera izquierda del Río Moche (denominada en el PETA como área sin uso) y el terreno para el parque Ecológico Metropolitano. La ribera izquierda del Río Moche tiene un área de 55.60 Ha.

**Artículo 6.- Zonificación Agrícola (ZA)** - Está constituida por las áreas rurales, destinadas exclusivamente para actividades agrícolas, pecuarias, forestales y/o análogas y amparadas en la Ley N° 28611-Ley General del Ambiente y sus normas complementarias. No incluye terrenos eriazos. No son aptas para uso urbano, por lo que no están sujetas a parámetros edificatorios. Se prohíbe el cambio de uso e incorporación al Área de crecimiento Urbano. No se permitirán ningún tipo de edificaciones, a excepción de infraestructura de uso agrícola.



## CAPÍTULO VII: ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO

Estas zonas comprenden a los usos urbanos existentes y los destinados a albergar actividades de diversos tipos y categorías; principalmente de Educación, Salud, Usos Especiales y de Recreación y Deportiva. En el Plano de Zonificación se identifica el equipamiento en la siguiente forma:

**Artículo 1.- EDUCATIVO (E)** - Son aquellas áreas destinadas al funcionamiento de locales educativos constituido por los siguientes niveles:

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

**Artículo 2.- SALUD** - Son aquellas áreas destinadas al funcionamiento de establecimientos de salud en todos sus niveles.

- Posta Médica (H1)
- Centro de Salud/ Policlínico (H2)

**Artículo 3.- RECREACIÓN PÚBLICA** - 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, tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.

**Artículo 4.- PARQUE ZONAL** - Estas áreas dan a la ciudad y al sector urbano un ambiente natural de características propias. Son de gran extensión y varían en importancia según la magnitud de sus servicios de recreación.

CAPÍTULO VIII: CUADROS DE ZONIFICACIÓN

CUADRO N° 1

CUADRO N° 1: NORMAS DE ZONIFICACION RESIDENCIAL													
PARAMETROS URBANISTICOS							PARAMETROS EDIFICATORIOS						
ZONIFICACIÓN	Area de lote minimo M2	Frente minimo M.	APORTES REGLAMENTARIOS				USOS	DENSIDAD HAB / HA	COEFICIENTE DE EDIFICAC.	ALTURA DE EDIFICACIÓN (Máximo)	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO	RETIROS
			RECREACION PUBLICA	PARQUES ZONALES	SERV. PUB. COMPLEM.								
					EDUCACION	OTROS USOS							
Residencial de Densidad Baja RDB 1	450.00 m2	15.00 m	8%	2%	2%	1%	Unifamiliar	Una viv. 200.00	1.20 m	2 pisos (2)	40%	1 E@ viv.	AVENIDA: 3.00 m
Residencial de Densidad Baja RDB 2	300.00 m2	10.00 m	8%	2%	2%	1%	Unifamiliar	Una viv. 600.00	1.20 m	3 pisos (2)	40%	1 E@ viv.	
	600.00 m2	15.00 m					Conj. Residencial	600.00	2.80 m				
Residencial de Densidad Media RDM 3	160.00 m2	8.00 m	8%	1%	2%	2%	Unifamiliar	1300.00	libre	3 pisos	30%	1 E@ viv.	CALLES Y CAMINOS : 2.00 m
	200.00 m2	9.00 m					Conj. Residencial			2250.00		Calle: 4 pisos	
	600.00 m2	15.00 m								Avenida: 5 pisos			
Residencial de Densidad Media RDM 4	90.00 m2	6.00 m	8%	-	2%	3%	Unifamiliar	1300.00	libre	3 pisos	30%	1 E@ viv.	
	140.00 m2	7.00 m					Conj. Residencial			2250.00		Calle: 4 pisos	1 E@ 2 viv.
	1000.00 m2	15.00 m								Avenida: 5 pisos			
Residencial Taller R T	160.00 m2	8.00 m	8%	1%	2%	2%	Unifamiliar	1300.00	libre	3 pisos	30%	1 E@ viv.	
							Multifamiliar					1 E@ 2 viv.	

**CUADRO N° 2**

CUADRO N° 2: ZONA DE HABILITACIÓN RECREACIONAL														
ZONIFICACIÓN	USOS	Área de lote mínimo M <sup>2</sup>	Frente mínimo M	ÁREA MÍNIMA TECHADA	ÁREA VERDE MÍNIMA	COEFICIENTE DE EDIFIC.	ALTURA DE EDIFICACIÓN (Máximo)	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO	DENSIDAD HAB / HA	RETIROS	APORTES REGLAMENTARIOS		
												RECREACIÓN PÚBLICA	SERV. PUB. COMPLEM. MIN. DE EDUC. MUNIC. DISTRITAL	
Habilitación Residencial Campestre ZHRC	Unifamiliar	1,000.00	25.00	500.00 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup> /p	0.50 m	2 pisos	60 %	1 E@ viv.	60.00 60.00	AVENIDA 3.00 m CALLES Y	---	1 %	1 %
	Condominio	3,000.00	40.00	450.00 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup> /p	0.60 m	2 pisos	60 %						
Habil. Recreac. Metropolitano ZHR-M	Recreación	1,000.00	20.00	--	--	1.20 m	3 pisos	60 %	1 E. cada 20 m <sup>2</sup> de Área TECHADA	--	CAMINO 2.00 m	---	1 %	1 %

**CUADRO N° 3**

CUADRO N° 3: NORMAS DE ZONIFICACIÓN COMERCIAL									
PARAMETROS URBANISTICOS				PARAMETROS EDIFICATORIOS					
ZONIFICACIÓN	LOTE NORMATIVO M <sup>2</sup>	APORTES REGLAMENTARIOS	NIVEL DE SERVICIO	USO COMPATIBLE	LOTE NORMATIVO	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA	RETIRO	ÁREA LIBRE
COMERCIO METROPOLITANO (CM)	5,000.00	NO EXIGIBLE	METROPOLITANO Y REGIONAL	---	RESULTANTE SEGÚN PROYECTO	8.0	1.5(a+t)	AVENIDA: 3.00 m.  CALLES Y CAMINOS: 200 m.	No exigible para uso comercial. Los usos destinados a <u>viv.</u> Dejarán el área libre que requiere el uso residencial compatible.
COMERCIO ESPECIALIZADO (CE)	450.00	NO EXIGIBLE	DISTRITAL	RDA / RDM	RESULTANTE SEGÚN PROYECTO	7.5	1.5(a+t)		
COMERCIO ZONAL (CZ)	450.00	NO EXIGIBLE	Sector y Distrito HASTA 150,00 habitantes	RDA / RDM	RESULTANTE SEGÚN PROYECTO	6.5	1.5(a+t)		
COMERCIO VECINAL (CV)	RESULTANTE SEGÚN PROYECTO	NO EXIGIBLE	Vecindad y Barrio HASTA 7,500 habitantes	RDA / RDM	RESULTANTE SEGÚN PROYECTO	3.0	1.5(a+t)		

CUADRO N° 4

<b>CUADRO N° 4: NORMAS DE ZONIFICACION INDUSTRIAL</b>				
ZONIFICACIÓN	Area de lote minimo M2	Frente minimo M.	APORTES REGLAMENTARIOS	
			PARQUES ZONALES	OTROS FINES
ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA <b>I-1</b>	300.00 M2	10.00 m	1%	2%
ZONA DE INDUSTRIA MEDIANA <b>I-2</b>	1000.00 M2	20.00 m	1%	2%
ZONA DE GRAN INDUSTRIA <b>I-3</b>	2500.00 M2	30.00 m	1%	2%
ZONA DE INDUSTRIA PESADA BÁSICA <b>I-4</b>	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	1%	2%

**CUADRO N° 5**

<b>Zonas</b>	<b>Usos</b>	<b>Características Principales</b>
<b>Histórico Arqueológico ZRE (HA)</b>	Determinado por el Proyecto Huacas del Sol y de la Luna e INC-LL y la Huaca Estrella (Huaca Chica)	Son las áreas que por las evidencias de restos arqueológicos deben ser preservadas manteniendo su intangibilidad como legado a las futuras generaciones.
<b>ZRE Protección y Tratamiento Ecológico ZRE (PE/TE y Zona de Barrera o Amortiguamiento (ZB) Usos productivos y de conservación ambiental</b>	Viveros Forestales y Frutales(VF)	Producción masiva de árboles forestales y frutales.
	Turismo Ecológico (TE)	Se aprovechan los paisajes escénicos naturales para actividades de contemplación y campesino.
	Espacios Privados de Recreación Social (RS)	Zonas con un uso recreativo con predominancia de paisajes naturales abiertos, en los cuales se permita la construcción de instalaciones para el deporte, la cultura y recreación.
	Forestales(F)	Zonas arbóreas y de bosque para actividades de recreación pasiva y activa (picnic).
	Parques Ecológicos Metropolitanos(PM)	Zona para actividades de cultura, recreación, esparcimiento y deporte, así como los servicios para el mantenimiento de instalaciones y recursos naturales.
	Andadores Ecológicos(AE)	Zona de conservación ambiental ubicada en las márgenes de ríos. Operan como vías de comunicación (senderos) empleando como mecanismos de traslado la bicicleta o la caminata.
<b>ZONA AGRICOLA</b> Comprende las áreas de uso agrícola que deben continuar con su actual actividad productiva, su uso es exclusivamente agrícola, de protección a los recursos naturales y a la conservación del medio ambiente en general.	Agricultura	Este uso está enfocado a terrenos con aptitud para la agricultura. En esta zona es factible cultivar productos de pan llevar.
	Pecuario Extensivo	Esta actividad se distribuye en las partes extremas baja y media de la campiña (animales menores y ganadería limitada).

**CAPÍTULO VIII: CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO**