

III.-INSTRUMENTOS TECNICOS NORMATIVOS



REGLAMENTO DE ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

INDICE GENERAL

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

- CAPITULO I:** Generalidades
- CAPITULO II:** Definición de Términos.
- CAPITULO III:** Disposiciones Generales de Habilitación Urbana
- CAPITULO IV:** Procedimiento y Parámetros de Subdivisión de Lotes Urbanos
- CAPITULO V:** Disposiciones Generales de Edificación.

TITULO II:

ZONIFICACION URBANA

- CAPITULO I:** Condiciones Específicas de Uso
- CAPITULO II:** Zonificación Residencial.
- CAPITULO III:** Zonificación Vivienda Taller
- CAPITULO IV:** Zonificación Comercial.
- CAPITULO V:** Zonificación Industrial
- CAPITULO VI:** Zonificación de Recreación Pública.
- CAPITULO VII:** Zonificación de Usos Especiales (OU).
- CAPITULO VIII:** Zonificación de Servicios Públicos Complementarios.
- A). Educación (E)
- B). Salud (H)
- CAPITULO IX:** Zona de Reglamentación Especial (ZRE).
- a) Zona de Protección Ecológica (ZPE)



- b) Zona de Protección Ambiental (ZPA)
- c) Zonas de Tratamiento Especial (ZTE)
- d) Zona de Renovación Urbana (ZRU)
- e) Zona de Superficies Limitadoras de Obstáculos del Aeropuerto (SLO)

DISPOSICION TRANSITORIA.

DISPOSICION FINAL

ANEXOS

422



REGLAMENTO DE ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

El presente Reglamento es el conjunto de disposiciones técnicas legales y administrativas, al cual se sujetarán todos los procesos de Habilitación, sub división e independización de tierras y las edificaciones, y por los demás Dispositivos del Título II (Habilitaciones Urbanas) y Título III (Edificaciones) del RNE aprobado por D.S. N° 011-2017-Vivienda.

Las Normas Técnicas, comprendidas en el presente se aplicaran a los procesos de habilitación y edificaciones las cuales deben estar sujetas a la Actualización del Plan de Desarrollo Urbano de Coronel Portillo 2017-2027 conforme a la Zonificación de tal manera que garantice el desarrollo de las actividades de las personas, estas normas técnicas contienen los elementos necesarios para su aplicación como la:

- Distribución y dimensionamiento de lotes así como los aportes reglamentarios para recreación pública, ministerio de educación, otros fines y parque zonal.
- Los diferentes tipos de Habilitación Urbana destinados para fines residenciales, comerciales, industriales y usos especiales (Otros Usos) en función a la zonificación asignada.
- Condiciones generales de diseño que deben cumplir las edificaciones para proveer de espacios adecuados al uso que se destinen determinando en cada caso las compatibilidades entre usos, densidad neta, área de lote, frente de lote, altura de edificación, área libre, coeficiente de edificación, retiro frontal, estacionamiento y otros.
- Las Normas Técnicas están determinadas en base a la Visión, Objetivos, Enfoque y Ejes Estratégicos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano, quedando obligadas a su cumplimiento por toda persona natural, jurídica, instituciones o empresa pública que con estos fines pretenda habilitar, sub dividir, independizar terrenos para venta, traspaso, cesión, donación, partición judicial o extrajudicial, adjudicación en pago y otras operaciones así como para edificaciones.

423



TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

OBJETIVO.- Establecer los criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción, supervisión técnica y mantenimiento de las habilitaciones urbanas y edificaciones.

Tienen un ámbito de aplicación de carácter obligatorio en el área urbana de Pucallpa (Callería, Yarinacocha y Manantay).

Las Habilitaciones Urbanas y edificaciones deben garantizar la seguridad de las personas, la calidad de vida y la protección del medio ambiente para lo cual deben proyectarse teniendo en consideración lo siguiente:

- a) Funcionalidad utilización y accesibilidad. La disposición de los espacios, dotación de las instalaciones y equipamiento faciliten la adecuada ejecución de las funciones para las que están proyectadas las edificaciones.
- b) Seguridad (seguridad estructural en caso de siniestros y seguridad de uso).
- c) Habitabilidad, salubridad e higiene, salud, integridad y confort, protección térmica y sonora.
- d) Adecuación al entorno y protección del medio ambiente.

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1º.- **Definición, fines y objetivos.**

Reglamento de Zonificación: Instrumento técnico – normativo de la Zonificación Urbana, que norma los aspectos técnicos contenidos en la Actualización del Plan de Desarrollo Urbano y establece las características de los usos del suelo en cada una de las zonas señaladas en el Plano de Zonificación Urbana, y como tal regula y define el régimen jurídico, administrativo y urbanístico del suelo y edificaciones, para la aplicación de las propuestas de Zonificación Urbana del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pucallpa 2017-2027.

La zonificación de los usos del suelo de la ciudad de Pucallpa regula el uso del suelo en función a las demandas físicas económicas, sociales y ambientales de la ciudad para localizar actividades con fines de vivienda, recreación, protección y equipamiento, actividad industrial, comercio y comunicaciones.

El Reglamento, establece definiciones, características, criterios técnicos (de ocupación y construcción) y compatibilidades para el uso del suelo en cada una de las Zonas establecidas en el Plano de Zonificación Urbana de la Ciudad de Pucallpa; señalando



requisitos exigibles y parámetros urbanísticos y edificatorios de cumplimiento obligatorio para las habilitaciones urbanas y edificaciones.

Son fines del presente Reglamento procurar un ámbito físico-espacial, técnicamente ordenado y racional, como soporte de equilibrio del desarrollo integral de la población de la ciudad de Pucallpa.

El presente Reglamento establece la clasificación de los diferentes usos del suelo y su compatibilidad con las diversas actividades urbanas que se realizan en la ciudad.

Los documentos de conformidad de proyectos de habilitaciones urbanas de todos los Tipos establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones, de independización de predios rústicos, sub-divisiones de lotes urbanos, licencias de construcción y cualquier constancia o certificación que emita la autoridad edil, así como las disposiciones administrativas o reglamentarias relacionadas al uso del suelo y otras actividades afines, quedan sujetas a lo establecido en el presente Reglamento de Zonificación Urbana de la Ciudad de Pucallpa.

Artículo 2º.- **Ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación del presente Reglamento abarca toda la superficie incluida dentro del límite o perímetro urbano determinado en el Plano de Zonificación Urbana de la Ciudad de Pucallpa (establecido con coordenadas UTM en el Datum WGS-84), incluyendo al suelo urbano y urbanizable de la misma; es decir, el área actualmente ocupada y las áreas de expansión urbana programadas por el Plan de Desarrollo Urbano.

Para efectos de aplicación del Plan Urbano, la ciudad de Pucallpa contempla territorialmente la conurbación de (03) capitales distritales, las mismas que son Pucallpa (Distrito de Callería), Puerto Callao (Distrito de Yarinacocha) y San Fernando (Distrito de Manantay).

Artículo 3º.- **Instrumentos de la Zonificación de los Usos del Suelo.**

Constituyen instrumentos de la Zonificación de los Usos del Suelo para su aplicación el **Plano de Zonificación**, que constituye el documento gráfico que identifica y localiza en el territorio los usos del suelo determinados en la etapa de planeamiento; el **Reglamento de Zonificación**, que es el documento literal que establece los parámetros urbanísticos y edificatorios de uso del suelo a los que han de sujetarse las diferentes actividades urbanas a localizarse en las zonas previstas en el Plano de Zonificación; y el **Índice de Usos** que es la Relación de Actividades Urbanas consideradas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) que señala y detalla las actividades compatibles



en cada una de las zonas determinadas en el Plano y Reglamento de Zonificación. (Ver Gráfico N° 01).

Artículo 4°.- **Restricción al Uso de la Propiedad.**

De conformidad con el Artículo 89° de la Ley N° 27972. Ley Orgánica de Municipalidades, las tierras que son susceptibles de convertirse en urbanas solamente pueden destinarse a los fines previstos en la **zonificación** aprobada por la municipalidad provincial, los planes reguladores y el Reglamento Nacional de Edificaciones. Todo proyecto de urbanización, transferencia o cesión de uso, para cualquier fin de terrenos urbanos y suburbanos, se someterá necesariamente a la aprobación municipal.

De igual manera, lo señala el Código Civil en su Artículo 957° que prescribe que la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.

Es decir, la Zonificación regula el ejercicio al derecho de propiedad predial, por lo que ninguna otra norma puede establecer restricciones al uso del suelo no consideradas en la zonificación. Por ello, las normas del presente Reglamento son de observancia general y obligatoria para todas las personas públicas y/o privadas, sean estas naturales jurídicas, del área conurbada de la ciudad de Pucallpa que incluye los Municipios de Callería, Yarinacocha y Manantay.

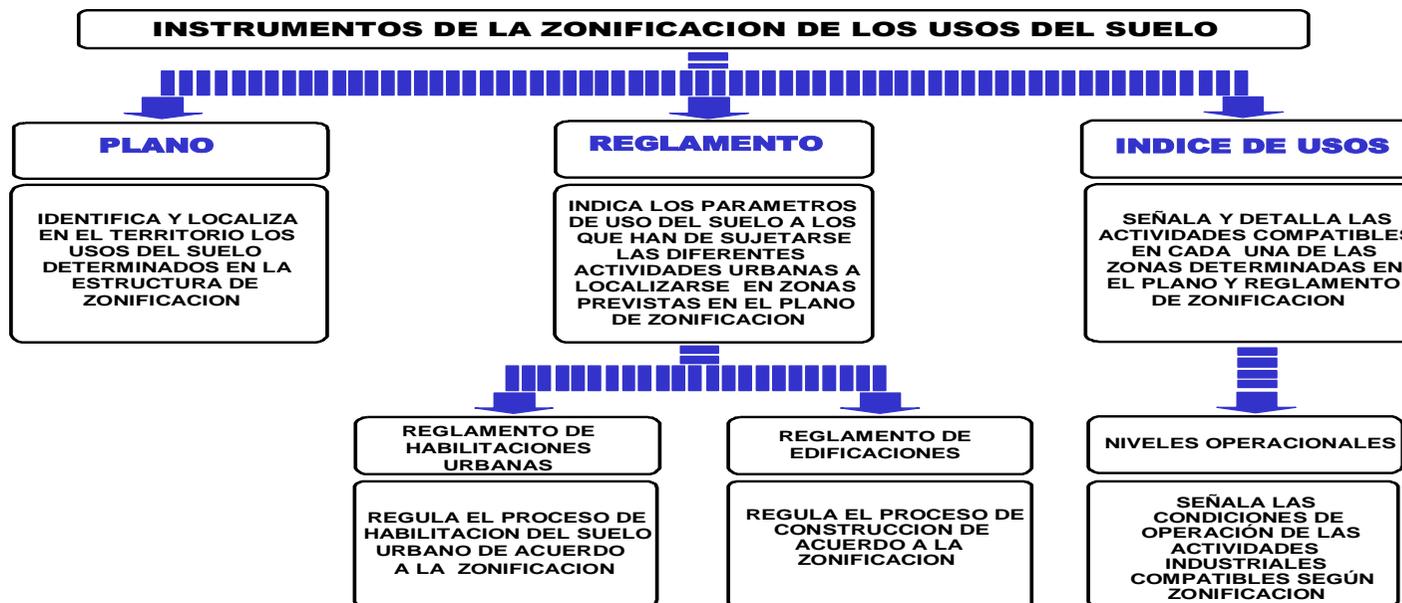
Artículo 5°.- El presente Reglamento podrá ser complementado o ampliado por la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo mediante ordenanzas u otro tipo de disposiciones municipales.

Esta complementación o ampliación de normas estarán referidas a:

- a. Alineamiento de fachadas, normalizando retiros frontales en caso de considerarse necesarios para ampliación de vías o por fines de ornato.
- b. Tratamiento de espacios públicos: pisos, fachadas, mobiliario urbano y otros elementos concernientes al ornato urbano.
- c. Diseño y colocación de avisos, anuncios comerciales, señalización de tránsito, nomenclatura de calles y similares.
- d. Diseño de postes de alumbrado y normas para el tendido de cables de electricidad, telecomunicaciones y otras.
- e. Tratamiento de cierres a los terrenos sin construir.
- f. Construcciones provisionales como kioscos de venta y otros establecimientos de servicios ubicados en espacios públicos.
- g. Tratamiento de pasajes peatonales.



GRAFICO N° 01



Artículo 6°.- **ZONAS.**

Para efectos del presente Reglamento el área urbana y de expansión urbana esta subdividida en zonas, a cada una de las cuales se le asigna un uso o grupo de usos de características comunes y/o complementarias.

Artículo 7°.- **CLASIFICACION DE ZONAS DE USOS DEL SUELO** (según SUB-CAPITULO I DE LA ZONIFICACION, Artículo 101° del D.S 022-2016 - VIVIENDA)

La clasificación de zonas de usos del suelo establecidos en el Plano de Zonificación de la ciudad de Pucallpa son los siguientes:

a). Zonas Residenciales (R).- son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, permitiendo además otros usos compatibles. Los planos de zonificación consignan: Zona de Densidad Alta (RDA), Zona de Densidad Media (RDM), y Zona de Densidad Baja (RDB).

b). Zonas Vivienda Taller (I1-R).- son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementarias); así como servicios públicos complementarios y comercio local. Las actividades económicas que se desarrollen tendrán niveles de operación permisibles con el uso residencial.

c). Zonas Industriales (ZI).- son las áreas urbanas destinadas predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos. Los planos de zonificación consignan: Zona de Industria Pesada (I4), Zona de Gran Industria (I3), Zona de Industria Liviana (I2), y Zona de Industria Elemental (I1).

d). Zonas Comerciales (ZC).- son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos y servicios. Los planos de zonificación consignan: Zona de Comercio Especializado (CE), Zona de Comercio Intensivo (CI), Zona de Comercio Metropolitano (CM), Zona de Comercio Zonal (CV), Zona de Comercio vecinal (CV). El comercio local no se señala en los planos de zonificación, su localización es definida en los procesos de habilitación urbana.

e). Zona Pre Urbana (ZPU).- Son las zonas o extensiones inmediatas al área urbana; en donde, pueden ser habilitadas para granjas o huertas.



f). Zonas de Recreación Pública (ZRP).- son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.

g).Zona 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, entre otras. Estas zonas se regirán por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos y/o a la zonificación predominante en su entorno.

h).Zona de Servicios Públicos Complementarios.- son las áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación (E) y Salud (H). Para Educación los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud los planos de zonificación consignan: Posta Médica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital Especializado (H4). Estas zonas se regirán por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos y/o a la zonificación predominante en su entorno.

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



- **Zona de Protección Ambiental. (ZPA).** Son las áreas aledañas a las franjas marginales de ríos y quebradas, 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. Esta zona incluye el área propuesta para el desarrollo de un proyecto de forestación y de tratamiento eco-paisajista-ambiental del Ex Basural y su zona adyacente y el caño natural que discurre por ella, denominado Parque Forestal Antonio Maya de Brito. También forma parte de esta zonificación el Parque natural de Pucallpa, por el que discurre un brazo del caño natural Yumantay que está contaminado.
- **Zona de Protección Ecológica. (ZPE),** Son áreas especiales poco intervenidas en las que se encuentran aún flora y variedades de especies de fauna nativa y que por su condiciones ecológicas se constituyen en áreas intangibles (lagunas, terrazas inundables, Bosques naturales y secundarios (purmas), caños naturales, cauces y franjas marginales de ríos, estas zonas están en la periferia de la ciudad y en donde se restringe las actividades que provoquen riesgo ambiental.
- **Zona de Tratamiento Especial -ZTE-1 (Zona de Protección Física de Caños y quebrada).**- Corresponde a ésta clasificación las áreas aledañas a los caños naturales que actualmente constituyen focos de contaminación de la ciudad y que son zonas vulnerables a inundaciones, derrumbes, erosión lateral y otros producidos por efectos de los desbordes del Río Ucayali, Laguna de Yarinacocha y los caños naturales que cruzan la ciudad, las mismas que en algunos casos están ocupadas por viviendas precarias, las cuales constituyen áreas potenciales de vulnerabilidad física y peligrosidad sanitaria debido a la latencia del peligro de enfermedades infectocontagiosas por contaminación, por lo que no son recomendables de ser utilizadas para urbanización intensiva.



- **Zona de Tratamiento Especial (ZTE-2) (Áreas de Dominio restringido del Aeropuerto).** Dentro de esta zona están las áreas colindantes al Aeropuerto de Pucallpa necesarias para la ejecución de su Plan Maestro y que serán materia de expropiación al haber sido incluidas en la Ley N° 30025., las cuales tendrán una reglamentación especial.
 - **Zona De Renovación Urbana (ZRU).** En este tipo se incluye las áreas calificadas para ejecutar en ella Programas de Renovación Urbana (RU), las mismas que son áreas urbanas caracterizadas por un notorio grado de deterioro físico, social y económico y que requieren de acciones de Renovación Urbana, además de estar afectadas por la tugurización.
 - **Zona de Superficies Limitadoras de Obstáculos del Aeropuerto.-** Se denominan así los planos imaginarios, oblicuos y horizontales, que se extienden sobre cada aeródromo y sus inmediaciones, tendientes a limitar la altura de los obstáculos a la circulación aérea. Ley 27261 – Artículo 30°.
 - **Zona Eco-turística-Residencial (ZECT).** Esta zona está definida por una faja de terreno ubicada al noreste del Malecón de Yarínacocha con frente a la Laguna del mismo nombre, en donde se pretende inducir actividades eco-turísticas, de deporte acuático, albergues, resorts y otros similares además del uso residencial de baja densidad.
- i).Zona Monumental (ZM).**- constituyen un tipo específico de ZRE, en donde se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Las intervenciones en este tipo de zonas se rigen según lo dispuesto en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación. **(La ciudad de Pucallpa no cuenta con este tipo de Zonificación).**
- j).Zona Agrícola (ZA).**- constituida por las áreas rurales.



Artículo 8°.- **DELIMITACION DE ZONAS.**

En el Plano de Zonificación General (ZGU) se han delimitado las distintas zonas mediante colores diferenciados que las distinguen, en unos casos cubriendo completamente una manzana, en otros compartiendo con otras zonas (afectación poligonal) y finalmente sobre los frentes de ejes viales (afectación lineal).

En las áreas ya habilitadas, la delimitación expresada en colores o líneas debe interpretarse de la siguiente forma:

a). Línea divisoria en el eje de vía.

Diferencia los usos del suelo en los lotes que dan frente a una misma calle

b). Línea divisoria que corta la manzana.

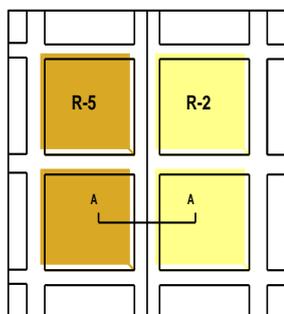
Diferencia los usos del suelo teniendo como base la profundidad del lote cuyo frente está afectado por un uso determinado. Esto es aplicable también para a los casos en los cuales dos líneas divisorias atraviesan a una manzana determinando vías de dos usos.

c). Lotes con frente a dos calles paralelas.

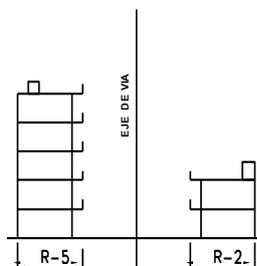
Cuando un lote da frente a dos calles paralelas y esta cruzado por una "línea límite de zona", cada zona afecta al terreno en áreas proporcionales a los fondos del lote normativo. Solo en casos especiales, podrá optarse por uno de los dos usos, previa Opinión Técnica del área de Planeamiento Urbano de la Municipalidad Provincial.



GRAFICO Nº 02-A

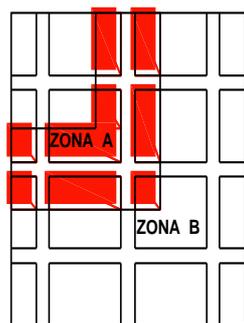


DELIMITACION DE ZONAS POR EL EJE DE LAS VIAS



CORTE A - A

GRAFICO Nº 02-B



DELIMITACION DE ZONAS QUE CORTAN LA MANZANA

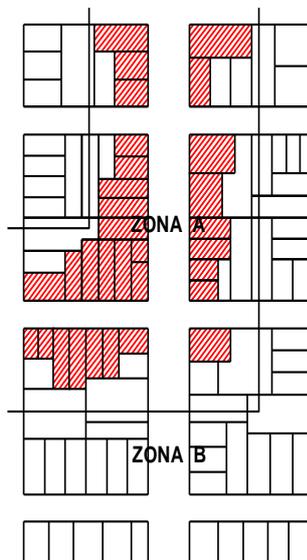
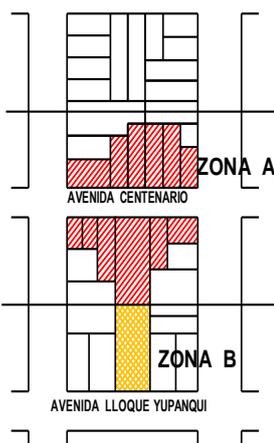


GRAFICO Nº 02-C



LOTE CON FRENTE A DOS CALLES PARALELAS CRUZADO POR UNA LINEA LÍMITE DE ZONIFICACION

-  LOTES AFECTADOS POR LA ZONA "A"
-  LOTE AFECTADO POR LA ZONA "A" y "B"



Artículo 9°.- **COMPATIBILIDAD DE USOS.**

El área urbana y de expansión urbana de la ciudad de Pucallpa ha sido dividida en zonas, a cada una de las cuales se le asigna un **uso** o grupo de usos de caracteres comunes. La Compatibilidad de Usos del Suelo respecto a la Ubicación de Actividades Urbanas se ha establecido en el **índice de Usos**, que está basado en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU)

Para establecer los usos permitidos en cada zona, se aplicaran las normas pertinentes de zonificación diferenciada de acuerdo con el índice para la Ubicación de Actividades Urbanas y el Cuadro de Niveles Operacionales para fines Industriales y Comerciales que se aprueban con el presente Reglamento.

Artículo 10°.- **USOS NO CONFORMES.**

Cuando una obra de construcción o el destino o utilización que se le da a la misma, tenga un uso diferente al establecido en el Plano de Zonificación vigente, será considerada como un "Uso No Conforme". Dichas Edificaciones quedarán sujetas a las siguientes disposiciones:

a). No se autorizará ampliación alguna en la obra de construcción ni una mayor inversión en las instalaciones, salvo que presenten ante la autoridad competente (Ministerio de la Producción) un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) o una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) para los que realicen incrementos en la capacidad de producción, tamaño de planta o instalación fabril, diversificación, reubicación o relocalización de conformidad con el Artículo 10° del D.S. N° 019-97-ITINCI.

b). No se permitirá el cambio o modificación de uso, por otro también considerado como "uso no conforme".

c). Cuando el uso actual sea completamente distinto al que corresponde y cause molestias a los vecinos, se otorgará un plazo prudencial (Cada consejo municipal provincial fijará su escala límite de tiempo para la eliminación de dichos usos), para el traslado a una zona donde se permita el uso que tiene aquella obra de construcción.



Esta disposición se fundamenta en lo que prescribe el Artículo 103° de la **Ley N° 23407, Ley General de Industrias**, que señala que “las empresas industriales desarrollaran sus actividades sin afectar el medio ambiente ni alterar el equilibrio de los ecosistemas, ni causar perjuicio a las colectividades; en caso contrario las empresas industriales **están obligadas a trasladar sus plantas en un plazo no mayor de cinco años bajo apercibimiento de sanciones administrativas o de otra naturaleza**”.

d). Solo se autorizar las reparaciones indispensables para la seguridad e higiene.

e). Respecto a la identificación, tratamiento y fiscalización de los “Usos No Conformes” que existen actualmente en la ciudad de Pucallpa, debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el Artículo 33° del **Decreto Supremo N° 019-97-ITINCI. Reglamento De Protección Ambiental para el Desarrollo de Actividades de la Industria Manufacturera** de fecha 01-10-1997, el mismo que señala que “las empresas industriales manufactureras que al momento de instalarse contaron con ubicación de uso conforme y con la autorización de la Municipalidad correspondiente, y que se encuentren cumpliendo con las disposiciones ambientales del MITINCI o que ejecuten un PAMA (Programa de Adecuación y Manejo Ambiental) para adecuarse a las citadas disposiciones, no podrán ser obligadas o conminadas a suspender sus actividades o trasladar sus establecimientos de conformidad con el Artículo 103° de la Ley N° 23407, Ley General de Industrias.

f). Debe considerarse para la aplicación de estas disposiciones de “Usos No Conformes”, que ninguna modificación al Plan de Desarrollo Urbano vigente podrá contemplar el cambio de zonificación de los predios urbanos hacia una menor, ni disminuir el nivel de uso que modifiquen los parámetros urbanísticos establecidos, pues lógicamente al disminuirlos muchas actividades actualmente en curso podrían eventualmente convertirse en “Usos No Conformes”. Esta disposición es concordante también con el Artículo 14° de la **Ley N° 28976, Ley Marco de Licencias de Funcionamiento**, que establece que “el cambio de zonificación no es oponible al titular de la licencia de funcionamiento dentro de los primeros cinco (5) años de producido dicho cambio. Únicamente en aquellos casos en los que exista un alto nivel de riesgo o afectación a la salud, la municipalidad, con opinión de la autoridad competente, podrá notificar la adecuación al cambio de la zonificación en un plazo menor.



g). Para el hecho de otorgamiento de nueva Licencia de Funcionamiento, en el caso que el titular de la industria manufacturera transfiera, traspase o ceda la actividad, el adquirente o cesionario estar obligado a ejecutar el **PAMA, DIA o el EIA** que le haya sido aprobado a su transferente o cedente. La misma obligación operar en caso de fusión de empresas, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 26° del D.S. N° 019-97-ITINCI.

h). Facultad fiscalizadora y sancionadora.

Las municipalidades de conformidad con la Ley N° 27972 y el Artículo 13° de la Ley N° 28976 deberán realizar las labores de fiscalización de las actividades económicas con el fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones de los titulares de las licencias de funcionamiento conforme a ley, pudiendo imponer las sanciones a que hubiera lugar en el caso de incumplimiento.

Para lo que atañe a los "Usos No Conformes" identificados en la ciudad, relacionados a la actividad industrial, deber coordinarse con la Autoridad Ambiental Competente (Ministerio de la Producción) a fin de establecer mecanismos que hagan respetar las disposiciones de implementación de los correspondientes PAMA's para su funcionamiento y las inversiones necesarias destinadas a mitigar los impactos negativos cuyo plazo de ejecución no debe ser mayor a (05) años.

Artículo 11°.- **CAMBIOS DE ZONIFICACION URBANA.**

El Concejo Provincial podrá aprobar modificaciones en los Planes de Desarrollo Urbano de acuerdo al procedimiento de aprobación del Plan de Desarrollo Urbano establecido en los Artículos 103° al 107° del Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA.

Los Cambios de Zonificación están dentro de las modificaciones sustanciales al Plan y están referidos al proceso técnico de evaluar y declarar procedentes o no las solicitudes que presentan los propietarios de inmuebles privados o públicos, para modificar las calificaciones que recaen sobre sus predios; la solicitud es atendible si el pedido del solicitante coincide con los objetivos de desarrollo de la zona y de la ciudad.

Los cambios de zonificación, según el Artículo 103° del mismo dispositivo legal, serán tramitados ante la Municipalidad Provincial por sus propietarios o promotores, adjuntando los documentos que acrediten la propiedad, el plano de ubicación y Memoria Descriptiva suscrita por un Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado que sustente el cambio solicitado.



Los demás requisitos técnicos y administrativos están contenidos en el TUPA municipal, al igual que el procedimiento, plazos y autoridad que califica y resuelve se describen en los artículos 103° al 107° del D.S 022-2016 Vivienda.

No son procedentes los cambios de zonificación de lotes individuales. Por ello, la solicitud debe comprender los inmuebles vecinos, considerándose como tales a aquellos que comparten el frente de la manzana de la inmueble materia de la solicitud. Tratándose de inmuebles que comparten la misma vía local se considerarán como inmuebles vecinos a aquellos que están ubicados a ambos frentes de manzana.

No se consideran modificaciones sustanciales al Plano y Reglamento de Zonificación –por lo tanto solo se tramitan con Resolución de Alcaldía-, los cambios de zonificación de una Zona Residencial de Baja Densidad a otra zona de baja densidad; de una de densidad media a otra de densidad media; ni de una de alta densidad a otra de igual característica, asimismo, el cambio de una zona comercial a una residencial compatible.

De igual manera, se aclara que los cambios de zonificación no están referidos a las áreas de aporte reglamentario producto de los procesos de habilitación Urbana, o los señalados en las áreas no urbanizables o de riesgo a que hace referencia el en el Plan de Desarrollo Urbano por lo que se prohíben dichas actuaciones y/o solicitudes.

CAPITULO II

DEFINICION DE TERMINOS

Artículo 12°.- Para los efectos de un mejor entendimiento del presente Reglamento se entiende por:

Alineamiento de la Edificación: Línea que establece el límite entre la vía pública y cualquier predio, relación entre la Línea de propiedad y el emplazamiento del área edificada la coincidencia de ambas genera un espacio urbano continuo.

Altura de Edificación: Es la dimensión vertical de una edificación. Es un parámetro del Reglamento de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano, aplicable al lote donde se construirá una obra. Se mide en el punto más alto de la vereda del frente principal de acceso de personas al inmueble a edificar, sobre el límite de propiedad. La altura total incluye el parapeto superior sobre el último nivel edificado. No incluye los tanques elevados, ni



las casetas de los equipos para los ascensores. En casos de que la altura de la edificación este indicadas en pisos, cada piso se considera de 3.00 mts. En caso de que este fijada en metros y en pisos simultáneamente, prima la altura en metros.

Aportes Reglamentarios: Son las contribuciones obligatorias y gratuitas de un porcentaje del área bruta total del terreno a ser habilitado, que sirven como reserva de áreas para el equipamiento residencial básico. Están establecidos normativamente por el Reglamento Nacional de Edificaciones-R. N. E. Estos se materializan en áreas de terrenos habilitados destinados a recreación pública (Parques) y servicios públicos: Educación y Equipamiento comunal u otros usos.

Área Bruta: Es la superficie encerrada dentro de los linderos de la poligonal de un terreno rústico.

Área Común: Área libre o techada de propiedad común de los propietarios de los predios en que se ha subdividido una edificación. Se mide entre las caras de los muros que la limitan. En el caso de áreas comunes colindantes con otros predios se mide hasta el límite de propiedad.

Área de Aportes: Es la suma de las superficies que se transfieren a las entidades beneficiarias para uso público como resultado del proceso de habilitación urbana.

Se calcula sobre el área bruta, menos las áreas que deban cederse para vías expresas, arteriales y colectoras.

Área Libre: - Es la superficie de terreno donde no existen proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales definidas por las proyecciones de las áreas techadas sobre el nivel del terreno, de todos los niveles de la edificación y hasta los límites de la propiedad.

Área Neta: Es la superficie de terreno resultante después de haberse efectuado las cesiones para vías y los aportes reglamentarios.

Área Techada: Es la suma de las superficies de las edificaciones techadas. Se calcula sumando la proyección de los límites de la poligonal que encierra cada piso, descontando los ductos. No forman parte del área techada, las cisternas, los tanques de agua, los espacios para la instalación de equipos donde no ingresen personas, los aleros desde la cara externa de los muros exteriores cuando tienen como fin la



protección de la lluvia, las cornisas, balcones y jardineras descubiertas y las cubiertas de vidrio u otro material transparente cuando cubran patios interiores. Los espacios a doble o mayor altura se calculan en el nivel del techo colindante más bajo.

Área Rural: Tierras, aguas y bosques que son susceptibles de aprovechamiento en explotación agraria, ganadera, forestal, de fauna silvestre, piscícola, o minera. Suele estar delimitada en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Área Urbana: Es la superficie de la ciudad actualmente ocupada y consolidada con actividades urbanas (suelo urbano) y las áreas de expansión urbana programadas por el Plan de Desarrollo Urbano destinada a albergar actividades urbanas (suelo urbanizable). Constituye el territorio sujeto a las disposiciones legales y administrativas de zonificación urbana emanadas de la Municipalidad Provincial.

❖ Territorio urbanizado, es decir dotado de los elementos constitutivos de los centros de población. Delimitada en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Área de Expansión Urbana: Son las áreas comprendidas entre el límite de consolidación y el límite urbano, constituyen áreas señaladas por el Plan de Desarrollo Urbano para cubrir los requerimientos de espacio físico para el crecimiento poblacional de la ciudad y sus actividades urbanas, según los horizontes de planeamiento trazados. Se le denomina también Suelo Urbanizable.

Área Libre de Lote: Es la superficie de terreno donde no existen proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales definidas por las proyecciones de las áreas techadas sobre el nivel del terreno, de todos los niveles de la edificación y hasta los límites de la propiedad. Para efectos de los parámetros de edificación se expresa como un Porcentaje mínimo de la superficie de lote que no debe estar techada. Los aleros y espacios no utilizados para vivir se incluirán o no en este porcentaje de acuerdo a lo que dictamine, para cada caso, la Comisión Técnica Calificadora.

Área Mínima de Lote: Es la menor superficie que puede tener un lote para gozar de las ventajas reglamentarias de la zona donde está ubicado.

Coefficiente de Edificación : Factor por el que se multiplica el rea de un lote y cuyo resultado es el área máxima posible que se puede techar sobre el mismo, sin considerar los estacionamientos ni sus áreas tributarias.



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

$$\text{Densidad} = \frac{\text{Población}}{\text{Área}} = \frac{\text{Nº de Habitantes}}{\text{Nº de Hectáreas}} = \text{Hab./ha.}$$

Área **Nº de Hectáreas**

Densidad Bruta: Es el indicador o relación resultante de dividir el número de habitantes y la superficie total comprendida en una demarcación territorial. Para efectos de los procesos de habilitación urbana con fines residenciales este indicador considera el área que engloba las manzanas, pistas, veredas, áreas libres (parques y vías), equipamientos, otros usos, etc.

Densidad Neta: índice, aplicable exclusivamente a zonas residenciales. Para los fines de habilitación, es la relación entre el número de habitantes que habita en un área utilizada exclusivamente para vivienda, descontando las áreas ocupadas por vías, parques, equipamiento, otros usos, etc. Se aplica para fines de edificación, considerando como promedio para efectos de su cálculo cinco (5) habitantes por unidad de lote, vivienda o departamento. Se expresa en: Hab. /Ha. Neta.

Equipamiento Básico Residencial: Corresponde a las áreas locales complementarias a la vivienda destinada para fines recreacionales (parques); educativos (centro de educación inicial, primaria, secundaria, etc.) salud (centro de salud, posta médica, etc.), y a otros fines que requiera la urbanización a la que pertenecen.

Estacionamiento: Es el espacio mínimo disponible –al interior o exterior- de la propiedad que tiene como fin determinado proporcionar albergue a los vehículos que no están en movimiento sobre las vías. El número de espacios mínimos para el estacionamiento de vehículos será establecido de acuerdo al tipo de edificación proyectada y a lo establecido por el reglamento de Zonificación. Estos espacios deberán reservarse dentro de los límites del lote o en zonas expresas de acuerdo a la reglamentación.

Frente Normativo de Lote: Longitud mínima recomendable para el frente de lote que da a un espacio público como vías, parques, pasajes peatonales, etc.



Habilitación Urbana: Es el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad (Vías), 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. Estas habilitaciones urbanas pueden ser para fines Residenciales, industriales o comerciales y/o de otros usos según la zonificación establecida.

Infraestructura Urbana: Son las instalaciones necesarias para el óptimo desarrollo de las actividades urbanas; comprende básicamente las redes de agua potable, de alcantarillado, de energía eléctrica, de telecomunicaciones, y las vías urbanas.

Independización: Proceso de división sin cambio de uso, en parcelas, de un predio rústico ubicado en zona de expansión urbana. Para el caso de edificaciones es la división de varias unidades inmobiliarias independientes con un uso determinado.

Isla rústica: Es el terreno no mayor de 09 Has. circundado por zonas habilitadas como urbanas, que conserva su condición legal de predio rústico.

Límite de Propiedad : Cada uno de los linderos que definen la poligonal que encierra el área de un terreno urbano o rústico.

Línea de Propiedad: Es el lindero del lote que da frente a la vía pública y que la separa de ella, que está consignado o definido en el título de propiedad y que generalmente es paralelo al eje de la vía.

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

Línea de Edificación o fachada: Es la línea paralela al eje de vía o la línea de propiedad, tangente al punto más saliente de la edificación; esta línea define hasta dónde puede llegar el área techada de la edificación. Cuando no exista retiro delantero obligatorio, la línea de edificación frontal puede coincidir con la línea municipal y con la línea de propiedad. Cuando por disposición municipal se permita voladizos, la línea de edificación delimitará el plomo de las fachadas sobre el espacio urbano



libre (calles, plazas, alamedas, etc.) a partir de una determinada altura del nivel de vereda que no puede ser inferior a 2.30 Mts.

Lote: Superficie de terreno urbano delimitado por una poligonal, definido como resultado de un proceso de habilitación urbana y sub-división del suelo.

Lote Normativo: Es la mínima superficie de lote de una habilitación urbana que se establece de acuerdo a la zonificación, densidad y uso del suelo. Constituye la unidad básica para la aplicación de normas de la zonificación y sirve de base para el diseño de las habilitaciones urbanas y para los procesos de sub-división.

Parámetros Urbanísticos y Edificatorios: Disposiciones técnicas que establecen las características que debe tener un proyecto de edificación. Señala el uso del suelo, las dimensiones del lote normativo, el coeficiente de edificación, la densidad neta de habitantes por hectárea, la altura de la edificación, los retiros, el porcentaje de área libre, el número de estacionamientos y otras condiciones que deben ser respetadas por las personas que deseen efectuar una obra nueva sobre un lote determinado o modificar una edificación existente.

Planeamiento Integral: Es el que comprende la organización del uso del suelo, la zonificación y vías, de uno o varios predios rústicos, cuyo objetivo es establecer las características que deberán tener los proyectos de habilitación urbana a realizarse en etapas sucesivas.

Plano de Zonificación Urbana: Plano donde se señalan las diferentes zonas que comprenden a los usos del suelo urbano, que forma parte de la Propuesta de Zonificación de los Usos del Suelo e integra el anexo gráfico del Plan de Desarrollo Urbano .

Peligro Natural: Son aquellos elementos del medio ambiente físico, o del entorno físico, perjudicial al hombre y causado por fuerzas ajenas a él.

Reglamento de Zonificación Urbana: Instrumento técnico-normativo y legal del Plano de Zonificación Urbana. Establece las características de los usos del suelo en cada una de las Zonas señaladas en el Plano de Zonificación, las dimensiones normativas de lotes, porcentajes de áreas libres, retiros, estacionamientos, densidades y características de la habilitación en las áreas de expansión urbana.

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



le sirve de referencia. El área entre el lindero y el límite de edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos y de edificación.

Seguridad Física ante Desastres: Es el conjunto de previsiones, medidas preventivas, intervenciones específicas, y normas destinadas a mitigar los efectos destructivos de los peligros naturales y antropogénicos (por acción del hombre) que pueden ocurrir en la ciudad o en un territorio determinado.

Sub-división de Lote: Es la partición de terrenos habilitados como urbanos en fracciones que serán destinadas al mismo uso asignado al terreno matriz.

Usos: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro urbano.

Usos Compatibles: Se refiere al uso o actividad que ejecuta funciones que pueden desarrollarse simultáneamente al uso predominante de una zona sin causar ningún tipo de interferencia, por lo que es permitido.

Uso Predominante: el o los usos que se caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso Restringido: El o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona estando sujetos para su aprobación o permanencia al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no causan impactos negativos al entorno.

Zonificación Urbana: Es la distribución normativa de los usos de suelos de la ciudad, constituyendo un instrumento básico para el planeamiento del desarrollo urbano.

Zonas: Corresponden a las superficies de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo, así como de las condiciones de edificación, señaladas en el Plano de Zonificación General y destinadas a los diversos usos del suelo que se establecen en el Plan de Desarrollo Urbano.

Zona Altamente Peligrosa: Es la zona en la cual la ocurrencia de fenómenos naturales ejerce una fuerza devastadora que afecta a todas las edificaciones, causando pérdidas humanas y materiales.



CAPITULO III

DISPOSICIONES GENERALES DE HABILITACION URBANA

El Reglamento: se ha elaborado con la finalidad de orientar normar y controlar el desarrollo urbano de la ciudad, para lo cual se han establecido los requisitos mínimos para el diseño y ejecución de las Habilitaciones Urbanas en concordancia con el RNE.

Organismos de control: la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, municipalidades distritales de Yarinacocha y Manantay.

Artículo 13°.- **Sujeción al Plan de Desarrollo urbano.**

Los proyectos de habilitación urbana deberán desarrollarse dentro de las áreas de expansión que norma el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pucallpa 2017-2027, las mismas que se rigen por las normas establecidas en el presente Reglamento, y por las disposiciones contenidas en el D.S. N° 022-2016-VIVIENDA y en el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E).

Artículo 14°.- Toda habilitación urbana destinada a usos diferentes al de vivienda podrá ubicarse dentro del área urbana, siempre que sus fines sean compatibles con los usos del suelo y actividades urbanas establecidas en el Plano de Zonificación Urbana y en el Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo del presente Reglamento; debiendo ceñirse además al Título II del R. N. E.

Artículo 15°.- **Comisión Técnica.**

Es el Órgano colegiado regulado por la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cuya función es emitir dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o no de una autorización o licencia de habilitación urbana.

La Comisión Técnica de Habilitaciones Urbanas está conformada por:

- (a) Un (1) representante de la municipalidad a cuya jurisdicción corresponde la solicitud, quien la preside.
- (b) Un (1) representante del Colegio de Arquitectos del Perú – CAP.
- (c) Un (1) representante del Colegio de Ingenieros del Perú.
- (d) Un (1) representante de la cámara Peruana de la Construcción – CAPECO en aquellas localidades donde dicha institución tenga representación.



- (e) Un (1) representante de la empresa prestadora del servicio de agua y alcantarillado – EMAPACOP S.A.
- (f) Un (1) representante de la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica – ELECTROUCAYALI S.A

Los dictámenes de las Comisiones Técnicas deberán versar sobre el cumplimiento de los requisitos, condiciones y parámetros de los respectivos proyectos y serán aprobados por mayoría simple de los asistentes a las sesiones.

Las Comisiones Técnicas emitirán dictámenes para la obtención de Licencias de Habilitación Urbana, solo en las Modalidades de Aprobación (C) y (D) a la que hace referencia la el T.U.O. de la Ley N° 29090. Aprobado por D.S. N° 006-2017-VIVIENDA.

Artículo 16°.- **De las Infracciones y Sanciones**

PROFESIONALES

Los profesionales que estén a cargo de la calificación y/o evaluación de expedientes de habilitación urbana, proyectos de edificación que autoricen la realización sin sujetarse a las normas del Plan de Desarrollo Urbano y los dispositivos complementarios vigentes serán sancionados por su respectivo colegio profesional, por lo siguiente:

- a) Adulteración de planos, especificaciones y otros de obra previamente aprobados.
- b) Cambiar el uso de una edificación sin la autorización.
- c) Autorizar y/o ejecutar edificaciones en áreas urbanas que no cuenten con habilitación urbana aprobada.
- d) Practicar lotizaciones clandestinas.
- e) Los profesionales que intervienen en los proyectos de edificación y Habilitación Urbana son responsables según su Especialidad.

Artículo 17 °.- **Improcedencia de la habilitación de Tierras.**

Las habilitaciones urbanas podrán ejecutarse en todo el territorio provincial, con excepción de las zonas identificadas como:

- a). De interés arqueológico, histórico y patrimonio cultural.
- b). De protección ecológica.
- c). De riesgo para la salud e integridad física de los pobladores.



- d). Reserva nacional;
- e). Áreas destinadas a inversiones públicas para equipamiento urbano;
- f). Reserva para obras viales;
- g). Riberas de ríos y lagos, cuyos límites se encuentren determinados por la Autoridad Local del Agua (ALA), el Instituto de Defensa Civil (INDECI) y/o la Marina de Guerra del Perú (Capitanía de Puerto).
- h). De alta dificultad de dotación de servicios público.

Artículo 18°.- **Terrenos Ribereños a Ríos, Lagos y lagunas.**

La habilitación de terrenos ribereños adyacentes a Ríos, lagos o lagunas deberá tener en consideración para su proyecto la **Faja Marginal** a la que hace referencia el artículo 74° de la Ley N° 29338. Ley de Recursos Hídricos, que señala que en los terrenos aledaños a los cauces naturales o artificiales, se mantiene una faja marginal de terreno necesaria para la protección, el uso primario del agua, el libre tránsito, la pesca, caminos de vigilancia u otros servicios. El Reglamento determinara su extensión.

Para efecto de la viabilidad del proyecto de habilitación urbana ribereño el propietario y/o habilitador deber presentar la correspondiente Resolución de la Autoridad Administrativa Local del Agua, donde se determine la extensión y el ancho o sección de la Faja Marginal adyacente al terreno por habilitar, con sus correspondientes coordenadas UTM en el WGS-84.

Ninguna habilitación que se realice sobre terrenos ribereños a ríos, lagos y lagunas podrá impedir el acceso a la faja contigua a la línea de más alta creciente a la que se refiere el párrafo anterior. Dicho acceso deber realizarse mediante vías de tránsito vehicular situadas a distancias no mayores de 300.00 ML., las cuales rematarán en áreas de estacionamiento cuyas características serán fijadas de acuerdo con el tipo e importancia de la habilitación, la distancia y población de los núcleos urbanos próximos. Las referidas áreas de estacionamiento podrán ser ubicadas sobre parte de la faja marginal de uso restringido que se menciona en el primer párrafo de este artículo dentro de un criterio de no interferir con el libre uso de dicha faja.

En las zonas consolidadas de las manzanas del casco urbano de la ciudad, que sean colindantes con la ribera del Río Ucayali cuya existencia sea anterior a la promulgación del Decreto Ley N° 17752. Ley General de Aguas, el límite de la Faja marginal estará determinado por el límite de



propiedad de los terrenos adjudicados por la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo dentro de sus competencias. El mismo tratamiento tendrán las manzanas del casco urbano de Puerto Callao adyacentes a la Laguna de Yarinacocha.

Artículo 19°.- **Canalización de cursos de agua (Caños naturales).**

Teniendo en consideración que la superficie donde está emplazada la ciudad de Pucallpa constituye una penillanura disectada por una red de pequeñas quebradas y cursos de agua denominados caños naturales, cuyo caudal y escorrentía depende fundamentalmente de las precipitaciones pluviales que se dan en ciertas épocas del año y cuyo uso de sus aguas no se destina a la agricultura ni a la ganadería; considera el Plan que en caso de que los terrenos rústicos materia de habilitación urbana están atravesados por estos cursos de agua, estos deberán ser canalizados por las vías públicas a través de un adecuado diseño de cunetas y alcantarillas de conformidad con el artículo 42° de la Norma Técnica GH. 020-Componentes de Diseño Urbano del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE). La referida canalización se hará sin lesionar derechos de terceros y se sujetará a lo dispuesto en la Norma Técnica OS.060. Drenaje Pluvial Urbano.

Artículo 20°.- **Vías de Acceso a la Habilitación y el Sistema Vial Urbano.**

Las habilitaciones urbana destinadas a cualquier uso, en lo referente a lo aspecto vial, se adecuarán al trazo, recorrido y secciones viales normativas establecidas en el Reglamento del Sistema Vial Urbano del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pucallpa 2014-2027, para lo cual los propietarios y/o habilitadores deberán recabar previamente ante la Municipalidad Provincial el correspondiente Certificado de Zonificación y Vías al que hace referencia el Artículo 14°, numeral 1). de la Ley N° 29090.

Toda habilitación necesariamente deber intercomunicarse con el núcleo urbano del que formar parte, por lo menos con una vía pública. El ancho y demás características geométricas de las vías que servirán de interconexión estarán en función de la distancia entre los elementos que deberán comunicarse; de la población total que albergar la nueva habilitación, del tipo de esta y de la trama vial existente o la prevista por el Sistema Vial principal y Secundario para dicha zona.

En las vías que se proyecten siguiendo el recorrido de los linderos de propiedad de (02) o más terrenos rústicos contiguos, la sección vial transversal o ancho de la misma que se establezca afectara en la misma proporción a ambos predios, quedando como carga de planeamiento para el que habilite con posterioridad.

Artículo 21°.- **Obras de Carácter Regional o Provincial.**

En el caso que dentro del área por habilitar, el Plan de Desarrollo Urbano de Pucallpa haya previsto obras de carácter regional o provincial, tales como vías expresas, vías de circunvalación, arteriales, intercambios viales o equipamientos urbanos estratégicos, 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.

Cuando una vía de nivel metropolitano, expresa, circunvalación, arterial, o un intercambio vial, afecte un área por habilitar de propiedad privada, el propietario deberá ejecutar únicamente las obras correspondientes a la parte de la vía destinada al servicio de la habilitación de su propiedad, dejando reservada las áreas para la ejecución de las vías principales o de tránsito rápido (calzadas, separador central, alumbrado y otras), las que constituyen obras de carácter regional o provincial.

La entidad ejecutora de las obras viales o de equipamiento urbano deberá abonar el justiprecio del valor del terreno reservado, según lo determinado por los Peritos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Para ello es de aplicación, por parte de la Municipalidad Provincial el Artículo 95° del D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, y el Decreto Legislativo N° 1192 que es la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de Infraestructura, que señala que la adquisición de inmuebles afectados por trazos de vas públicas se realizar por trato directo entre la entidad ejecutora y los propietarios, o conforme al procedimiento establecido por la mencionada ley.

En todos los casos, las áreas de las reservas para obras de carácter regional o provincial, se descuentan de las áreas brutas materia de la habilitación, para los efectos del cómputo de aportes, así como para el pago de tasas y derechos.



Artículo 22°.- **Habilitaciones Urbanas de Oficio.**

Las habilitaciones Urbanas de Oficio son aquellas que deben realizarse a solicitud de sus propietarios y ser aprobadas por el órgano de Planeamiento Urbano de las Municipalidades Distritales y la Provincial, sobre aquellos predios que registralmente están calificados e inscritos como rústicos, que se encuentran ubicados en zonas urbanas consolidadas, con edificaciones existentes y que cuentan o están provistos total o parcialmente de servicios públicos, tales como los de agua potable, desagüe, electricidad, alumbrado público, telefonía y otros, además -en algunos casos- equipado con pistas y veredas.

Para estos casos, las Municipalidades realizarán las siguientes acciones:

- a). Identificarán en sus respectivas jurisdicciones zonas consolidadas en los que el proceso de fraccionamiento de la propiedad rústica ha determinado unidades prediales que por su tamaño o dimensión no son plausibles de acogerse a un procedimiento formal de regularización de habilitación urbana.
- b). Dicha identificación generará un Planeamiento Integral de la zona o sector por parte de la Municipalidad, el mismo que planteará el agrupamiento de dichas fracciones de predios rústicos como lotes en manzanas urbanas, cuya identificación estará determinada por el último número correlativo de las manzanas catastrales del Plano Regulador de Pucallpa.
- c). El Planeamiento Integral considerará la red de vías existentes, así como aquellas que puedan ser aperturadas teniendo en consideración la longitud máxima del frente de manzana, además de los usos de la totalidad de los predios involucrados.
- d). El Planeamiento Integral con fines de habilitación Urbana de Oficio se aprobará por Resolución Gerencial y será comunicado a los predios involucrados. Dicha aprobación será pre-requisito para la tramitación individual de los propietarios de terrenos rústicos que se encuentren inmersos en dicho planeamiento y que deseen el cambio de uso como lote urbano.



e). Para efectos de ser considerado dentro de los alcances de la habilitación Urbana de Oficio, el predio rústico deberá tener un área inferior a **12,000.00 m².**, caso contrario se someterá al procedimiento formal de habilitaciones urbanas en la Modalidad (B), Aprobación automática con firma de profesionales responsables, que está reservada para habilitaciones urbanas de unidades prediales no mayores de (05) Has, que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando no este afecto al Sistema Vial principal de la ciudad.

f). Las Fracciones de predios rústicos individuales que cuenten con inscripción registral, para ser declarados como urbanos deberán cumplir con lo dispuesto por los Artículos 24-A y 24-B del T.U.O. de la Ley N° 29090. Las Municipalidades emitirán la resolución administrativa que declare habilitados de oficio dichos predios, y dispondrá la inscripción registral de uso rústico a urbano. La inscripción individual registral será gestionada por su propietario.

g). Estas habilitaciones urbanas no se encuentran sujetas a la cesión gratuita de aportes reglamentarios de habilitación urbana (Parques, Educación, otros usos).

Artículo 23°.- **Aportes**

- ❖ Todas las habilitaciones para Uso de Vivienda de acuerdo a su tipo deberán cumplir con efectuar los aportes en áreas de terreno para los siguientes fines específicos.
 - a) Recreación Pública
 - b) Servicios Complementarios
 - b.1. Educación
 - b.2. Otros Fines
 - c) Parque Zonal
- ❖ El propietario que solicita la Habilitación Urbana podrá incrementar el área de Recreación Pública incorporando el porcentaje establecido para parques zonales, en cuyo caso no será exigible la redención en dinero del aporte para parques zonales.
- ❖ En las áreas de expansión urbana los equipamientos para recreación, educación, salud y parque zonal programados en el Plan de Desarrollo Urbano localizados en los planos de Equipamiento Urbano y otros serán calculados en base al Área Bruta a habilitar y a la zonificación; y estos serán considerados como aportes correspondientes a cada Habilitación, que serán cedidos a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda.



- ❖ De acuerdo al tipo de zonificación y/o urbanización se deberá aplicar con carácter de obligatoriedad en todas las Habilitaciones el porcentaje especificado en Reglamento de Habitaciones Urbanas que forma parte del Plan de Desarrollo Urbano.
- ❖ El área mínima de los aportes será:
Para Recreación Pública: **800.00 m²** (Lado mínimo de 25.00 ML.)
Servicios Públicos Complementarios
Ministerio de Educación: Lote Normativo
Otros Fines : Lote Normativo
Parques Zonales : Lote Normativo
El aporte para recreación pública deberá entregarse a la Municipalidad respectiva en terreno habilitado.
Los aportes para servicios públicos complementarios serán entregados en área útil, su ubicación será propuesta por el proyectista y aprobada por la comisión técnica calificadora de habilitaciones urbanas.
- ❖ El aporte correspondiente a Educación será dedicado exclusivamente a la construcción de locales para fines educacionales.
El aporte destinado a Otros Fines será entregado al Municipio Distrital en cuya jurisdicción se encuentra la Habilitación, las municipalidades receptoras destinarán estos terrenos bajo responsabilidad exclusivamente para fines de servicios públicos complementarios.
- ❖ En los procedimientos de habilitación urbana para fines residenciales en terrenos rústicos menores de (02) Has, solo será exigible el aporte del 9% del área bruta para los fines de Recreación Pública, siempre que se cumpla con el área del Lote normativo para parques.
- ❖ En las áreas pre-urbanas en los casos de que el área que debe aportarse para los fines de servicios públicos complementarios no fuese suficiente para conformar un lote normativo, el propietario podrá redimir su obligación en dinero.
- ❖ El monto de la redención se calculara al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano, estos fondos deberán estar destinados exclusivamente para fines de servicios públicos complementarios dentro del propio distrito.
- ❖ Para la efectivización del cumplimiento de lo dispuesto en el D.S. 011. Norma G.H. 010 Capítulo IV Art. 27, las Municipalidades respectivas crearán una cuenta intangible para el depósito de dinero proveniente de la Redención de Aportes y estos fondos deberán destinarse exclusivamente a la Expropiación y Habilitación de las áreas de Equipamiento Urbano.

HABILITACIONES URBANAS RESIDENCIALES

Artículo 24°.- Constituyen Habilitaciones Residenciales aquellos procesos de habilitación urbana que están destinados predominantemente a la edificación de viviendas y que se realizan sobre terrenos calificados con una zonificación afín. El proceso de habilitación para uso residencial se efectuará de acuerdo con las Norma Técnica TH.010 (Habilitaciones Residenciales) del Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E), el D.S. N° 006-2017-VIVIENDA que aprobó el T.U.O. de la ley N° 29090 y por el presente Reglamento

Artículo 25°.- Las Habilitaciones Residenciales se clasifican en:

- a). Habilitaciones para uso de vivienda o Urbanizaciones.
- b). Habilitaciones para uso de Vivienda Taller.
- c). Habilitaciones para uso de Vivienda Tipo Club.
- d). Habilitación y Construcción Urbana Especial.

Artículo 26°.- Las habilitaciones urbanas para uso residencial o **Urbanizaciones** son aquellas habilitaciones conformadas por lotes para fines de edificación de viviendas unifamiliares y/o multifamiliares, así como de sus servicios complementarios (recreación, educación, otros usos) y el comercio local.

Artículo 27°.- Las Urbanizaciones pueden ser de diferentes tipos, los cuales se establecen en función a tres factores concurrentes:

- a). Densidad máxima permisible;
- b). Calidad mínima de las obras y
- c). Modalidad de Ejecución.

Artículo 28°.- En función de la densidad, las Urbanizaciones se agrupan en seis (06) tipos, de acuerdo al siguiente Cuadro:



CUADRO N° 03

TIPOS DE URBANIZACIONES SEGÚN LA DENSIDAD

Zona según la Densidad (2)	Tipo	Área Mínima de Lote M ² .	Frente Mín. Lote m.	Tipo de Vivienda
RDB (R1 – R2)	1	200	10	Unifamiliar
	2	600	18	Multifamiliar, Conjunto Residencial
RDM (R3 – R4)	3	90	6	Unifamiliar frente a calle
	4	120	8	Multifamiliar
RDM-RDA	5	(1)	(1)	Unifamiliar/Multifamiliar.
RDA (R5 – R6 – R8)	6	800	18	Multifamiliar/Conjunto Residencial

- (1) Corresponden a habilitaciones Urbanas con construcción simultánea, pertenecientes a programas de promoción de acceso a la propiedad privada de la vivienda. No tendrán limitación en el número, dimensiones o área mínima de lotes resultantes; y se podrán realizar en Zonas RDM y RDA o en zonas compatibles con estas densidades. Los proyectos de habilitación urbana de este tipo, se calificarán y autorizarán incluyéndose los anteproyectos arquitectónicos de las viviendas a ser ejecutadas, los que se aprobarán simultáneamente.
- (2) Para el uso correcto de lo señalado en la Norma TH.010 del R.N.E., las equivalencias de las nomenclaturas de zonificación actual con respecto a la anterior es la siguiente: R1-R2=RDB, R3-R4=RDM, R5,R6-R8=RDA.

Artículo 29°.- De acuerdo a las características de las obras existirán 06 tipos diferentes de habilitación, de conformidad a lo consignado en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 04

TIPOS DE HABILITACION RESIDENCIAL EN FUNCION DE LA CALIDAD MINIMA DE LAS OBRAS

Tipo	Calzadas (Pistas)	Aceras (Veredas)	Agua Potable	Desagüe	Energía Eléctrica	Teléfono
A	Concreto	Concreto Simple	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Pública y Domiciliaria
B ¹	Asfalto	Concreto Simple	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Pública y Domiciliaria
C	Asfalto	Asfalto con Sardinell	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Público
D	Suelo Estabilizado	Suelo Estabilizado con Sardinell	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Público
E	Afirmado	Diseño	Conexión Domiciliaria	Pozo Séptico	Pública y Domiciliaria	Público
F	Diseño	Diseño	Conexión Domiciliaria	Pozo Séptico	Pública y Domiciliaria	Público



(1) El Tipo B corresponde a la calidad mínima de obras para una habilitación Multifamiliar

Artículo 30°.- La calificación de una habilitación para uso de vivienda se hará considerando simultáneamente el tipo de habilitación correspondiente a cada uno de los dos factores anteriormente enunciados (densidad y calidad mínima de las obras), así se tendrá habilitaciones tipo 3E, 4F, 2B, etc.

Artículo 31°.- De acuerdo a la modalidad de ejecución las Habilitaciones para uso de vivienda o urbanizaciones podrán ser las siguientes según Cuadro adjunto:

CUADRO N° 05

CIUDAD DE PUCALLPA: TIPOS DE URBANIZACIONES Según LA MODALIDAD DE EJECUCION DE LAS OBRAS

Modalidad de Ejecución	Descripción	Observación
Habilitación Convencional o Urbanización	Cumplen con la ejecución de las obras mínimas según su Tipo. Cumplen con la ejecución de obras y su recepción, antes de la venta de lotes.	
Urbanización con Venta Garantizada	La venta de lotes es simultánea a la ejecución de obras de habilitación urbana.	Puede autorizarse a las habilitaciones urbanas que solicitan la ejecución de obras de habilitación urbana con construcción simultánea.
Urbanización Progresiva	Solicitan la recepción de obras cumpliendo con la ejecución de obras mínimas, difiriendo la ejecución de las calzadas y/o aceras.	Si el habilitador no concluye las obras en un plazo de 10 años, las ejecuta la Municipalidad Distrital, con el financiamiento de los propietarios de los lotes. No pueden ser Habilitaciones Progresivas, las habilitaciones Tipo 5 y 6 (multifamiliares).
Urbanización con Construcción Simultanea	La construcción de las viviendas se realiza de manera simultánea a la ejecución de obras de habilitación.	Las habilitaciones Tipo 5 corresponden a Habilitaciones Urbanas con construcción simultánea.

Artículo 32°.- El diseño de la lotización y vías con fines de habilitación residencial deberá ajustarse a lo siguiente:

- El área de lote establecido en las normas de edificación que rigen para cada Zona, es el área mínima, tal como se indica en el presente Reglamento.
- El diseño de vías deberá adecuarse tanto en su continuidad, trazo, y secciones viales transversales a lo establecido en el Reglamento del Sistema Vial Urbano, que forma parte del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pucallpa 2017-2027.



Artículo 33°.- Las habilitaciones para uso de vivienda, deberán reservar áreas para equipamiento y otros usos de carácter público.

Esta reserva de áreas será hecha efectiva mediante el aporte de un porcentaje del área bruta a habilitarse, de acuerdo a lo dispuesto en el Título II del R. N. E., en concordancia con lo establecido en las normas de habilitación urbana vigentes. (Cuadro N° 06)

CUADRO N° 06

APORTES DE HABILITACIONES URBANAS CON FINES DE VIVIENDA

Tipo	Recreación Pública	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios		TOTAL
			Educación	Otros Fines	
1	8%	2%	2%	1%	13%
2	8%	2%	2%	1%	13%
3	8%	1%	2%	2%	13%
4	8%	-	2%	3%	13%
5	8%	-	2%	-	10%
6	15%	2%	3%	4%	24%

El equipamiento básico residencial destinado a Educación, Recreación, Salud y otros El equipamiento básico residencial destinado a Educación, Recreación, Salud y otros de carácter comunal, se ubicarán en las áreas correspondientes a los aportes reservados en los procesos de habilitación urbana

Artículo 34°.- En las habilitaciones urbanas, los aportes para cada entidad se ubicaran de manera concentrada, siendo el área mínima la siguiente:

Recreación Pública:	800 m ²
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 35°.- 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 va; y su distancia a los lotes no debe exceder los 300 ML.

Artículo 36°.- Para los casos en que el área bruta a habilitarse sea mayor a 10 Has., deberá considerarse un parque con una superficie no menor al 30% del área total del aporte a recreación Pública.

Artículo 37°.- 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 38°.- Cuando se desarrollen habilitaciones sobre terrenos con pendiente pronunciada, el aporte para recreación pública podrá estar constituido por terrazas o plataformas, con pendientes máximas de 12% y con comunicación entre los diferentes niveles.

Artículo 39°.- Los aportes para recreación pública, tendrán el carácter de intangibles e inalienables, no podrán transferirse a terceros, debiendo ser exclusivamente para uso público irrestricto; debidamente implementados con jardines, veredas interiores, iluminación, instalaciones para riego y mobiliario urbano; el 30% del área podrá destinarse para recreación activa de conformidad con la Ley General del Deporte.

Artículo 40°.- Las habilitaciones para uso de VIVIENDA TALLER contarán con las siguientes características:

- Estarán conformadas por lotes destinados a edificaciones de uso mixto: viviendas e industria elemental y complementaria, así como de sus servicios públicos complementarios y comercio local.
- Podrán declararse "Habilitaciones Progresivas", cuando formen parte de Programas de Saneamiento Físico Legal, que ejecute la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo o las Municipalidades Distritales de Yarinacocha o Manantay; es decir obtener la recepción de las obras de habilitación urbana, cumpliendo con la ejecución de obras mínimas, postergando la ejecución de las calzadas y/o aceras.
- Podrán ser autorizadas con Construcción Simultánea. Las obras de edificación deberán ser realizadas de manera simultánea a la ejecución de las obras de habilitación urbana.



Artículo 41°.- Las Habilitaciones para uso de Vivienda TIPO CLUB, TEMPORAL O VACACIONAL Y TIPO CONDOMINIO, contarán con las siguientes características:

- Se ubican en Zonas Residenciales de Baja Densidad (R1-R2), Zonas de Habilitación Recreacional o áreas de playa o campestre.
- El área bruta mínima para una habilitación para vivienda tipo Club, será de 1 Ha.
- Permiten como máximo la construcción de 25 unidades de vivienda por Hectárea Bruta de terreno, pudiendo ser unifamiliares o multifamiliares.
- Las obras de la habilitación urbana serán como mínimo del Tipo D.
- Deberá dejarse, como mínimo, el 60% del área bruta como Área Libre de Uso Común, destinada a áreas de recreación, jardines, vías vehiculares interiores y estacionamientos.
- Constituirán Habilitaciones con construcción simultánea, sin embargo se podrá realizar la recepción de obras de habilitación urbana, quedando pendientes las obras de edificación a ser ejecutadas por el mismo habilitador o por un tercero.
- Se podrá independizar las áreas destinadas a las viviendas como área de propiedad exclusiva, estableciéndose condominio sobre las áreas recreativas y sociales de uso común, así como el Área Libre de Uso Común.
- Este tipo de habilitaciones podrán ser cerradas y con accesos restringidos, siempre y cuando se habilite una vía perimetral a la misma y no sea cruzada por una vía del Sistema Vial principal y/o secundario de la ciudad.
- No se exigirá aporte para recreación pública, debiendo cumplir con el aporte de 1% para el Ministerio de Educación y 1% para Otros Fines.

La modalidad de ejecución de las Urbanizaciones, Viviendas Taller y/o Tipo Club Campestre podrá realizarse de acuerdo al Cuadro N° 05 del presente capítulo.



CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO Y PARAMETROS DE SUBDIVISIÓN DE LOTES URBANOS.

Artículo 42°.- **Definición.-**

Se denomina sub-división de Lote a la partición de terrenos habilitados como urbanos en fracciones que serán destinadas al mismo uso asignado al terreno matriz.

Artículo 43°.- **Factibilidad y/o Procedencia.-**

La sub-división de lotes será factible cuando la misma este en concordancia con los parámetros urbanísticos de área mínima y frente de lote normativo establecido previamente en el Plano y Reglamento de Zonificación y exista la posibilidad de dotación de los servicios públicos domiciliarios con los que cuenta la zona.

Cuando uno o más sub-lotes resultantes contengan edificaciones, éstas deberán quedar en concordancia con el Reglamento Nacional de Edificaciones, en lo que respecta a retiros porcentajes de áreas libres, etc. Para dicha sub-división la línea divisoria deberá seguir los ejes de los muros de los ambientes habitables de la edificación. No procederán sub-divisiones con edificaciones que corten ambientes habitables.

No procede subdivisión de lotes vacíos, cuando los lotes resultantes no cumplen con los parámetros establecidos en el presente Reglamento de Zonificación.

Artículo 44°.- **Tipos de Sub-División.-**

Los tipos de sub-división de lotes sin cambio de uso son los siguientes:

a). Sin obras: Son aquellas sub-divisiones que no requieren la realización de ninguna obra adicional de habilitación de carácter público, como la apertura de calles o pasajes, construcción de veredas, nuevas tuberías de agua y desagüe, dotación de alumbrado público, etc.

b). Con obras: Son aquellas sub-divisiones que requieren obras de habilitación de carácter público para ser factibles.

Para ambos casos, estas sub-divisiones serán tramitadas de conformidad con la Ley N° 29090, su reglamento y modificatorias y aprobadas por el



Órgano de Control Urbano de las Municipalidades Distritales y Provincial a las que afecta el presente Plan de Desarrollo Urbano.

Artículo 45°.- **Sub-División con Pasaje de Ingreso a lotes interiores.**

En los casos en que la sub-división conlleve a la creación de un pasaje o patio común que de acceso a lotes interiores, se adoptará como criterio el concepto de QUINTA, es decir el caso de dos lotes destinados a vivienda unifamiliar, una con frente a la vía pública y otra interior, así como también varios lotes de vivienda unifamiliar con frente a la vía pública y otra u otras, con acceso a través del pasaje y/o el patio común.

Los sub-lotes resultantes que den frente a la vía pública y no colinden con el pasaje de ingreso deberán tener las características mínimas en frente y área de acuerdo al Reglamento de Zonificación, los mismos que no podrán tener en ningún caso frentes menores a 6.00 ML. Para zonas residenciales de alta densidad y/o comerciales el área mínima del Lote interior podrá ser de 75.00 m²., con frente de 5.00 ML.

Las Sub-Divisiones de este Tipo deberán tener en cuenta los siguientes parámetros de dimensionamiento y de edificación:

a). Ancho del Pasaje de Ingreso.

El ancho o sección del pasaje de ingreso estará en función al número de lotes que deber servir al interior del conjunto de conformidad con la Norma Técnica A.130. Requisitos de Seguridad del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), que desarrolla los conceptos y cálculos necesarios para asegurar un adecuado sistema de evacuación dependiendo del uso, tipo de edificación y el número de ocupantes con el objeto de salvaguardar vidas humanas en caso de un siniestro o evento natural.

De igual manera se considera, si el pasaje será solo de uso peatonal y/o también vehicular, por lo que se establece el diseño geométrico de dichas secciones con módulos suficientes para dichos usos.

Para efecto de este Reglamento se está estableciendo los siguientes anchos para los Pasajes de Ingreso:

- 1.20 ML. Cuando este sea solamente peatonal y de acceso a un máximo de (02) lotes de vivienda unifamiliar.



- 1.80 ML. Cuando este sea solamente peatonal y de acceso sobre un lado a un máximo de (04) lotes de vivienda unifamiliar.
- 2.40 ML. Cuando este sea solamente peatonal y de acceso sobre un lado a más de (04) lotes de vivienda unifamiliar.
- Cuando el Pasaje sea peatonal y vehicular deber incluirse un módulo de pavimento de 3.00 ML. de ancho.
- El ancho o sección del Pasaje de acceso será el doble de lo normado en los acápites anteriores, en caso de que este sirva a viviendas a ambos lados del mismo.

b). Longitud del Pasaje de Ingreso.

La longitud del Pasaje de ingreso no puede ser superior a 25 veces de su sección o ancho, de ser necesaria mayor longitud se ampliará la sección del mismo hasta completar la longitud restante en el diseño.

c) Parámetros edificatorios.

No se permitirá voladizos en 2º pisos o superiores sobre la sección del Pasaje que disminuyan la iluminación y ventilación del mismo.

El Lote con frente a la vía pública que colinde con el Pasaje de Ingreso, podrá techar y edificar pisos superiores sobre el mismo a partir de una altura de 3.00 mts. en toda la longitud de que sea colindante, siempre y cuando se establezca previamente en el Reglamento Interno que obligatoriamente deberá presentarse para este tipo de Sub-Divisiones.

Artículo 46°.- Sub-División de Lotes en Posesión con Edificaciones Existentes.

En los casos particulares, de lotes urbanos en posesión con edificaciones existentes que se encuentren inscritos en los Registros Públicos a nombre de las Municipalidades distritales o Provincial y que hayan sido sub-divididos al margen de los Reglamentos vigentes por motivos de compra-venta de fracciones a terceros, división y partición por herencia y que requieran un procedimiento de regularización, podrán realizarlo solo con las siguientes condicionantes:

- a). Las Fracciones de lotes deben tener un uso residencial, debiendo estar constituido por unidades de vivienda independientes y/o Núcleos Básicos de Vivienda Unifamiliar claramente definidos.



b). El área y frente mínimo para todas las zonificaciones deber ser de 75.00 m² con un frente mínimo de 5.00 ML.

c). Las Fracciones de Lotes con edificaciones inferiores a 60.00 m² de área techada deberán recabar previamente ante las Municipalidades Provinciales los correspondientes Certificados de Habitabilidad, donde se acredite que las viviendas cuentan con un adecuado dimensionamiento espacial, teniendo espacios diferenciados para las funciones de dormir, comer y aseo.

d). Podrán acogerse también a las disposiciones de este artículo –en lo concerniente al dimensionamiento mínimo del lote- aquellas sub-divisiones de lotes urbanos, no reglamentarios, **titulados** con construcciones y servicios básicos independientes, cuya existencia sea anterior al 31 de Diciembre del 2016, para lo cual se otorga un plazo de (12) meses a partir de la publicación de la Ordenanza que apruebe la modificación del Reglamento de Zonificación para poder solicitar dicha Regularización.

e). No proceden sub-divisiones con lotes inferiores en frente y área al normativo, cuando existan sobre ellos edificaciones con unidades inmobiliarias físicas (Locales comerciales, tiendas, stands, etc.) que pueden ser materia de Independización por la vía de la Regularización (Ley N° 27157 y su Reglamento) o por el procedimiento administrativo ordinario de Declaratoria de Fábrica con Independización normado por la Ley N° 29090 y su reglamento y modificatorias.

Artículo 47°.- **Sub-División de Lotes con fines de Acumulación.**

Para los casos específicos que se soliciten sub-dividir lotes para su acumulación con lotes adyacentes a ellos, que tengan área y frente menores al normativo o que produzcan fracciones de lotes mediterráneos, estas serán procedentes cuando se especifique tanto en los Planos como en la memoria Descriptiva la condición de los mismos, además de presentarse el Contrato de Promesa de Compra-Venta con firmas legalizadas suscritas por el propietario del Lote materia de sub-división y el propietario del Lote colindante con el que se acumulará el Lote no normativo.

Artículo 48°.- Las dimensiones mínimas de área y frente de los lotes resultantes de una sub-división se establecen en los parámetros urbanísticos de cada Zona establecida en el presente Reglamento de Zonificación y que se explican más adelante.



- **Zona Residencial de Densidad Baja (RDB – R1-R2).**

Área mínima de lote : 200.00 m²
 Frente mínimo : 10.00 ML.
 Subdivisión : 400.00 m²

- **Zona Residencial de Densidad Media (RDM – R3-R4).**

Área mínima de lote : 90.00 m²
 Frente mínimo : 6.00 ML.
 Subdivisión : 180.00 m²

- **Zona Residencial de Densidad Alta (RDA – R5, R6 y R8).**

Área mínima de lote : 800.00 m²
 Frente mínimo : 18.00 ML.
 Subdivisión : 1,600.00 m²

- **Zonas Comerciales – (CM, CZ, CV, CE, CI) (A lo largo de Anillos Viales, Vías Arteriales y Colectoras)**

Área mínima de lote : 75.00 m²
 Frente mínimo : 5.00 ML.
 Subdivisión : 150.00 m²

- **Zona de Gran Industria (I-3).**

Área mínima de lote : 2,500.00 m²
 Frente mínimo : 30.00 ML.
 Subdivisión : 5,000.00 m²

- **Zona de Industria Liviana (I-2).**

Área mínima de lote : 1,000.00 m²
 Frente mínimo : 20.00 ML.
 Subdivisión : 2,000.00 m²



- **Zona de Industria Elemental y Complementaria (I-1).**

Área mínima de lote :	300.00 m ²
Frente mínimo :	10.00 ML.
Subdivisión :	600.00 m ²

- **Zona de Vivienda Taller (I1-R).**

Área mínima de lote :	120.00 m ²
Frente mínimo :	6.00 ML.
Subdivisión :	240.00 m ²

CAPITULO V

DISPOSICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 49°.- Toda edificación que se construya dentro del área urbana establecida por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pucallpa 2017-2027, deber contar con Licencia de Edificación; caso contrario se someterá a las sanciones administrativas y multas que determine la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo y las distritales mediante su Reglamento de Aplicación y sanciones (RAS).

Artículo 50°.- Para la obtención de la Licencia de Edificación, el Proyecto arquitectónico a ejecutar deberá ser aprobado por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, integrada por representantes del Colegio de Arquitectos del Perú y del Colegio de Ingenieros del Perú; la misma que deber cumplir con los requisitos establecidos en las normas técnicas del Reglamento nacional de Edificaciones (RNE) según las Especialidades pertinentes y complementariamente por las disposiciones del presente.

Artículo 51°.- Para el cálculo de densidades se considerará lo especificado en el Cuadro Resumen de Zonificación Residencial.

Artículo 52°.- Para efectos de aplicación de las normas de edificación, la Comisión Técnica Calificadora tendrá en cuenta los requisitos arquitectónicos y de ocupación del presente Reglamento, y lo especificado en el Título III. 1. (Arquitectura) del Reglamento Nacional de Edificaciones; además de los siguientes criterios:

- a. Para el cálculo de las densidades, se considerará como promedio general cinco (5) habitantes por unidad de vivienda.
- b. El área y frente mínimo de lotes establecidos para las diferentes Zonas constituyen magnitudes normativas, por lo que su aplicación para el caso de lotes existentes, se hará efectiva solo en caso de subdivisión, debiendo para el caso de nuevas habilitaciones ceñirse a las dimensiones establecidas para cada Zona.
- c. Para efectos de aplicación de las normas de zonificación urbana, se tendrá en cuenta el Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo.
- d. La altura de edificación está referida al número de pisos. Para mayores alturas la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos dictaminará su procedencia en base a la calificación del Proyecto, desde el punto de vista urbanístico, la factibilidad de servicios básicos, y la resistencia del suelo donde se ubicará el proyecto.
- e. El número de estacionamientos requeridos para edificaciones residenciales, comerciales e institucionales podrá incrementarse en los casos que la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos considere necesarios, en base al análisis particular de la demanda vehicular.
- f. Los retiros delanteros en esquina (ochavos) por visibilidad deberán tener como mínimo 3.00 ML. según lo establecido por el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).
- g. Los **voladizos** son un parámetro arquitectónico que tiene que ver con la relación que existe entre la edificación y la vía pública y de esta no solo como un espacio de circulación de vehículos y personas, sino como un espacio utilizado para la instalación de redes domiciliarias de energía eléctrica, telefonía, cable, alumbrado público (aéreas) y de agua, desagüe y gas domiciliario (Subterráneas).

Por ello, el Código Nacional de Electricidad (CNE) también establece regulaciones para el transporte de dicha energía a través del establecimiento de fajas de servidumbre para líneas de alta tensión y el establecimiento de las distancias de seguridad verticales y horizontales entre las líneas de media y baja tensión y las edificaciones existentes o proyectadas.

El Artículo 14º de la Norma Técnica A.010. Arquitectura (Condiciones Generales de Diseño) del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) establece que en las edificaciones que no tengan retiro no se permitirá voladizos sobre la vereda, salvo que por razones vinculadas



al perfil urbano preexistente, el Plan Urbano distrital establezca la posibilidad de ejecutar balcones, voladizos de protección para lluvias, cornisas u otros elementos arquitectónicos cuya proyección caiga sobre la vía pública. En este sentido, al no haberse establecido retiros – casi todas las edificaciones ubicadas en el casco antiguo de Pucallpa tienen volados- que se proyectan sobre la vía pública, situación fáctica condicionada además por los factores meteorológicos propios de climas tropicales de una ciudad ubicada en zona de selva para la protección contra la lluvia y el asolamiento.

Para efecto de la aplicación de este parámetro para nuevas edificaciones se debe tener en cuenta (02) factores concurrentes:

- i). El ancho o sección transversal de la(s) vía(s) con las que colindan los lotes materia del proyecto de edificación, además del diseño geométrico de la misma en donde se indican el ancho de los módulos de vereda y donde es factible la ubicación de un poste de baja o media tensión.
- ii). El grado de consolidación de las edificaciones (perfil urbano preexistente) que señalen la posibilidad de edificar conservando dicho alineamiento.
- iii). Establézcase un voladizo de 0.50 ML. a partir de los 3.00 más. de altura del nivel de vereda para las edificaciones con frente a vías cuyo módulo de vereda sea igual o superior a 1.80 ML., lo que permitirá cumplir con la distancia horizontal mínima de 1.00 ML. para líneas de baja tensión a que hace mención el Código Eléctrico.
- iv). Establézcase que para vías cuyo sección vial transversal tenga módulos de vereda iguales o inferiores a 1.20 ML. no se permitirá voladizos sobre la vía pública.
- v). Para las nuevas urbanizaciones donde se haya establecido retiros frontales, se podrá edificar voladizos sobre el retiro frontal hasta 0.50 mts., a partir de 2.30 m de altura. Voladizos mayores, exigen el aumento del retiro de la edificación en una longitud equivalente.
- vi) No se permitirán voladizos sobre retiros laterales y posteriores mínimos reglamentarios, ni sobre retiros frontales cuya finalidad sea el ensanche de vía.



TITULO II

ZONIFICACION URBANA

Artículo 53°.- La Zonificación Urbana de la ciudad de Pucallpa es la distribución normativa de los usos del suelo de la ciudad; constituyendo un instrumento básico para la estructura espacial del crecimiento urbano, determinada por la disposición e integración de los diversos usos del suelo y la vialidad en un centro urbano.

De conformidad con el Artículo 99° del D.S. N° 022-2016-VIVIENDA que aprobó el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, la **zonificación** es el instrumento técnico normativo 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 actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

La zonificación tiene por **objeto** regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano, 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 en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación.

En el proceso de configuración material y formal de la ciudad de Pucallpa, así como para su interpretación cultural y su significación territorial, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

- a. Orientación del uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, de manera de utilizar convenientemente los recursos físicos y ambientales del territorio urbano.
- b. Definición de zonas de usos del suelo, y de las características, criterios técnicos, y compatibilidades de cada uno de ellas.
- c. Promoción de la consolidación urbana y la intensificación del uso del suelo urbano, a fin de lograr el máximo aprovechamiento de la capacidad instalada y del espacio disponible, en áreas consolidadas



con servicios (casco urbano), en áreas en proceso de consolidación (asentamientos humanos), y en áreas de expansión urbana.

- d. Flexibilización del uso del suelo, mediante el incremento del uso mixto del suelo y la compatibilidad de usos del suelo y actividades urbanas; consolidando las actuales tendencias de ocupación y uso del suelo de tipo comercial y de servicios, de conformidad con el Plano de Zonificación.
- e. Regulación de las habilitaciones urbanas y del uso adecuado de las edificaciones y sistemas constructivos.
- f. Promoción de la localización de las actividades urbanas e instalaciones estratégicas en las áreas de menor peligro.
- g. Propiciar el equilibrio entre la conservación del área monumental (Malecón Grau, su entorno y Río Ucayali) y la dinámica de una ciudad en desarrollo, considerando la complejidad de su ubicación física geográfica.

CAPITULO I

CLASIFICACION DE LAS ZONAS DE USO DEL SUELO, SUBSUELO Y SOBRESUELO

Artículo 54°.- La Zonificación Urbana identifica áreas o zonas que por sus características físico-espaciales, por sus tendencias de ocupación y aprovechamiento económico, y por una decisión de planeamiento, deben estar calificadas normativamente con determinado uso del suelo.

De esta manera, se clasifica al Suelo Urbano y Urbanizable de acuerdo a sus condiciones específicas de uso en:

- a. **Zonificación Uso Residencial.**
- b. **Zonificación Vivienda Taller**
- c. **Zonificación Uso Comercial.**
- d. **Zonificación Uso Industrial.**
- e. **Zonificación de Recreación Pública**
- f. **Zonificación Usos Especiales - Otros Usos.**
- g. **Zonificación de Servicios Públicos Complementarios**
 - **Educación (E)**
 - **Salud (H)**
- h. **Zona de Reglamentación especial**
 - **Zona de protección ambiental**
 - **Zona de Protección Ecológica**



- **Zona de Tratamiento Especial**
- **Zona de Renovación Urbana**
- **Zona de Superficies Limitadoras de Obstáculos del Aeropuerto.**
- **Zona Eco-Turística-Residencial.**
- i. **Zona Monumental (*)**
(*) La ciudad de Pucallpa no cuenta con este tipo de zonificación
- j. **Zona Agrícola**

CAPITULO II

ZONIFICACION DE USO RESIDENCIAL

Artículo 55°.- Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, permitiendo además otros usos compatibles. Los planos de zonificación consignan: Zona de Densidad Alta (RDA), Zona de Densidad Media (RDM), Zona de Densidad Baja (RDB).

En estas zonas se podrá otorgar Licencias de Obra para edificaciones tipo Quinta u otras similares compatibles con el uso residencial como los Conjuntos Residenciales, condominios y Proyectos de Vivienda promovidos por el Estado a través del Fondo Mí vivienda o Techo Propio.

Artículo 56°.- Las Zonas de Uso Residencial se dividen de acuerdo a la densidad de ocupación poblacional y se clasifica en los tipos siguientes de acuerdo a sus equivalencias establecidas en el D.S. N° 022-2016-VIVIENDA:

- a). Residencial de Densidad Alta (RDA) identificadas como Zonas R5 – R6 – R8.
- b). Residencial de Densidad Media (RDM) identificadas como Zonas R4 – R3.
- c). Residencial de Densidad Baja (RDB), identificadas como Zonas R2 – R1.

Artículo 57°.- **RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA. (R5 – R6 – R8).**

Son aquellas zonas residenciales que permiten alta concentración de población (+ 3170 Hab/Ha), mediante la construcción de edificios multifamiliares y/o conjuntos residenciales.

Este nivel residencial se ha propuesto con la finalidad de densificar el suelo de alto valor de la ciudad de Pucallpa en las zonas de Comercio



Metropolitano y Comercio Intensivo (A lo largo del eje Av. Sáenz Peña - Av. Centenario hasta Km. 5.000).

La Zonificación Residencial de Alta Densidad (RDA) no está graficada en los planos y solo se establece como un uso residencial compatible con las zonificaciones CM y CI. Los parámetros urbanísticos y edificatorios de la misma son los siguientes:

a). Densidad Neta.

Las zonas Residencial de Alta Densidad R5-R6 y R8 tendrán todas ellas una Densidad bruta mayor de 3170Hab/Ha., para proyectos multifamiliar frente a parque y/o avenida y en conjuntos residenciales, se establecerá como parámetro el Área mínima del Departamento de (03) dormitorios que es de 60.00 m²., para 2 y 1 dormitorio según lo normado en el RNE.

b). Dimensiones de Lotes.

Para los proyectos arquitectónicos destinados a Residencial de Alta Densidad (RDA) se establece un Lote mínimo normativo de 800.00 m². con un frente de 18.00 ML., tanto para los usos Multifamiliar como Conjunto Residencial.

c). Altura de la Edificación.

La altura máxima normativa de edificación para proyectos RDA esta establecida por pisos, calculándose la misma en función del ancho de la vía y los retiros establecidos ($1.5 (a+r)$).

d). Coeficiente de Edificación.

En proyectos de vivienda multifamiliar el coeficiente de edificación será de 8.0 y para Conjunto Residencial 4.5.

e). Área Libre.

Para los proyectos arquitectónicos de uso multifamiliar, el área libre mínima será de 30%, para Conjuntos Residenciales será de 40%.

f) Retiros.

Las zonas Residenciales de alta densidad R5, R6 y R8 tendrán un retiro de 5 ml.

g) Volados.



Según lo dispuesto por el artículo 52º, inciso g). del presente Reglamento.

h) Estacionamiento Vehicular.

La demanda de estacionamiento vehicular de los edificios multifamiliares destinados a vivienda y/u oficinas deberán ser satisfechos dentro del lote. El Número de Estacionamiento mínimo para Proyectos Multifamiliares y Conjunto residencial (RDB) será de 01 vehículo por cada 03 Viviendas.

i). Compatibilidad de Usos.

Siendo este también un uso compatible, deberá estar asociado con los usos permisibles para la zonificación de CM y CI.

Artículo 58º.- RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA. (R3 – R4).

Son aquellas zonas caracterizadas por el uso residencial predominantemente unifamiliar y bifamiliar, quintas así como el uso multifamiliar y de conjunto residencial, admitiéndose como actividades urbanas compatibles el uso mixto con comercio local, comercio vecinal, vivienda taller e industria elemental, complementaria y liviana, en concordancia al Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo Urbano y al Cuadro de Niveles Operacionales con fines Industriales que forma parte del presente Reglamento de Zonificación.

Para la ciudad de Pucallpa se ha establecido la Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) para efectos de la consolidación de los procesos de edificación en las zonas adyacentes a los centros urbanos de Pucallpa, Puerto Callao y san Fernando; además de la habilitación urbana de los Sectores y Sub-Sectores definidos en la etapa de diagnóstico urbano. La Zonificación Residencial Media (RDM) tendrá los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios:

a). Densidad Neta.

Las Zonas Residencial de Densidad Media R3 y R4 tendrán para proyectos unifamiliares una Densidad neta de 560 Hab./Ha., para proyectos multifamiliar frente a calle 2100 Hab./ha. y frente a Parque y/o avenida 3170 Hab./Ha. Para conjuntos residenciales, se establece 3000 Hab./Ha y frente a Parque y/o avenida 3170 Hab./Ha. se establece como parámetro el Área mínima del Departamento de (03) dormitorios que es de 60.00 m2., para 2 y 1 dormitorio según lo normado en el RNE.



b). Dimensiones de Lotes.

Para las Zonas de Residencial de Densidad Media (RDM) de Uso Unifamiliar se establece un Lote mínimo normativo de 90.00 m². con un frente de 6.00 ML. Para el Uso Multifamiliar frente a calle un Lote mínimo normativo de 120.00 m². con un frente de 8.00 ML. Finalmente, para el uso de Conjunto Residencial se establece un Lote de 300.00 m². y un frente de 10.00 ML.

c). Sub-División de Lotes.

Sólo se permitirá la subdivisión de lotes cuando estos tengan el doble del área y frente del lote normativo establecido para la zona donde se ubica, de manera tal que los lotes producto de la subdivisión cumplan con los requisitos mínimos establecidos para la zonificación.

En áreas consolidadas se podrá efectuar subdivisiones con áreas menores a las normativas, teniendo en consideración los patrones predominantes de uso y la calidad arquitectónica de la edificación y/o anteproyecto arquitectónico que lo sustente.

d). Altura de la Edificación.

La altura máxima normativa de edificación para la Zonificación RDM está establecida por pisos, calculándose la misma en función del uso, así para el uso unifamiliar el número es de 3 + Azotea. Para el uso multifamiliar frente a calle 05 + azotea; frente a Parque o avenida 8 + azotea. Finalmente, para el uso de Conjunto residencial la altura de edificación será de 8 + azotea y frente a parque o Avenida ésta se calculará en función del ancho de la vía y los retiros establecidos según la fórmula $(1.5 (a+r))$.

e). Coeficiente de Edificación.

El coeficiente de edificación para las zonas R3 y R4 será de 2.10 para vivienda unifamiliar y bifamiliar; 2.80 para vivienda multifamiliar y 3.5 para conjunto residencial.

f). Área Libre.

Para los proyectos arquitectónicos de uso unifamiliar y multifamiliar frente a calle, el área libre mínima será de 30%; para el uso multifamiliar frente a parque o avenida será de 35%, y finalmente para Conjuntos Residenciales será de 40%.



f) Retiros.

Para las zonas Residenciales de Densidad Media no se establecen retiros frontales.

h). Volados y/o aleros.

Para las nuevas habilitaciones en el área de expansión urbana no se permitirá voladizos sobre la vereda, salvo en el caso que sean de protección para lluvias.

Para el área consolidada del casco urbano según el criterio técnico del Artículo 53° inc. g). del presente Reglamento.

i). Estacionamientos.

En las Zonas RDM ubicadas en las zonas de expansión urbana no es exigible el estacionamiento dentro del Lote. Para los lotes ubicados dentro del denominado centro urbano se exigirá su provisión dentro del Lote. Dentro de estas mismas zonas en los lotes que permitan construcciones multifamiliares la exigencia será de 01 estacionamiento por cada 04 viviendas y/o departamentos.

En los procesos de habilitación urbana que consideren lotes con frentes a calles peatonales deberán proveer de áreas comunes de estacionamiento en las que se deberá proveer un espacio por cada 03 unidades de vivienda.

j) Usos Permitidos.

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el Cuadro de Compatibilidad de Uso del Suelo para fines de edificación, siempre y cuando dicha actividad específica no constituya molestia ni riesgo para el vecindario, siendo estos los siguientes:



Uso Comercial.

Se permitirá el uso comercial del nivel local (C1) y Vecinal (C2) en el primer piso, principalmente de tiendas de expendio de artículos de primera necesidad.

Se permitirá el uso comercial en lotes residenciales ubicados frente a zonas comerciales C1 y C2 separado por calles locales resultantes de los procesos de habilitación urbana.

Uso Industrial.

Se permitirá el establecimiento de actividades industriales de acuerdo al Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas y el Cuadro de Niveles Operacionales para Fines Industriales anexo al presente Reglamento. Se permitirá el uso de Vivienda Taller (IR-1).

Artículo 59°.- RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA. (RDB – R2-R1).

Son aquellas zonas caracterizadas por el uso residencial predominantemente unifamiliar, permitiéndose adicionalmente el uso multifamiliar y conjuntos residenciales en lotes más extensos.

La Zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) tendrá los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios:

a). Densidad Neta.

Las Zonas Residencial de Densidad Baja (R2 y R1) tendrán para proyectos unifamiliares una Densidad neta de 250 Hab./Ha., para proyectos multifamiliares 1250 Hab./Ha. Para conjuntos residenciales, se establece 1850 Hab./Ha.

b). Dimensiones de Lotes.

Para las Zonas de Residencial de Densidad Baja (RDB) de Uso Unifamiliar se establece un Lote mínimo normativo de 200.00 m². y 1000.00 m²., con un frente de 10.00 ML. y 15.00 ML. respectivamente. Para el Uso Multifamiliar y Conjuntos Residenciales el Lote mínimo normativo será 600.00 m². con un frente de 18.00 ML.

c). Sub-División de Lotes.

Sólo se permitirá la subdivisión de lotes cuando estos tengan el doble del área y frente del lote normativo establecido para la zona donde se ubica,



de manera tal que los lotes producto de la subdivisión cumplan con los requisitos mínimos establecidos para la zonificación.

d). Altura de la Edificación.

La altura máxima normativa de edificación para la Zonificación RDB está establecida por pisos, calculándose la misma en función del uso, así para el uso unifamiliar el número es de (3). Para el uso multifamiliar será de 03 + azotea. Finalmente, para el uso de Conjunto residencial la altura de edificación será de 5 + azotea.

e). Coeficiente de Edificación.

El coeficiente de edificación para las zonas R1 y R2 será de 1.2 para vivienda unifamiliar y 1.80 para vivienda multifamiliar.

f). Área Libre.

Para los proyectos arquitectónicos de uso unifamiliar el área libre mínima será de 35%; para el uso multifamiliar será de 30%, y finalmente para Conjuntos Residenciales será de 40%.

g) Retiros.

Para las zonas Residenciales de Densidad Baja (RDB) no se establecen retiros frontales.

h). Volados y/o aleros.

Para las nuevas habilitaciones en el área de expansión urbana no se permitirá voladizos sobre la vereda, salvo en el caso que sean de protección para lluvias.

i). Estacionamientos.

En las Zonas RDB ubicadas en las zonas de expansión urbana es exigible el estacionamiento dentro del Lote. Dentro de estas mismas zonas en los lotes que permitan construcciones multifamiliares la exigencia será de 01 estacionamiento por cada 04 viviendas y/o departamentos.

k) Usos Permitidos.

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el Cuadro de Compatibilidad de Uso del Suelo para fines de edificación, siempre y



cuando dicha actividad específica no constituya molestia ni riesgo para el vecindario, siendo estos los siguientes:

Uso Comercial.

Se permitirá el uso comercial del nivel local (C1) en el primer piso, principalmente de tiendas de expendio de artículos de primera necesidad.

Uso Industrial.

Se permitirá el establecimiento de actividades industriales de acuerdo al Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas y el Cuadro de Niveles Operacionales para Fines Industriales anexo al presente Reglamento.

CUADRO N° 07. CUADRO RESUMEN DE LA ZONIFICACION RESIDENCIAL

CUADRO N° 1: ZONIFICACION RESIDENCIAL							2017-2027	MPCP
ZONIFICACION	USOS (1)		DENSIDAD NETA MAX. Hab/Ha	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ML)	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION (PISOS)	AREA LIBRE MINIMA (%)	
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA RDB (2)	UNIFAMILIAR		250	200	10	3	35	
				1000	15			
	MULTIFAMILIAR		1250	600	18	3+azotea	30	
	CONJUNTO RESIDENCIAL		1850	600	18	5+azotea	40	
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM (2)	UNIFAMILIAR		560	90	6	3+azotea	30	
	MULTIFAMILIAR	Frente a calle	2100	120	8	5+azotea	30	
		Frente a parque o avenida (3)	3170	300	10	8+azotea	35	
	CONJUNTO RESIDENCIAL	Frente a calle	3000	600	18	8+azotea	40	
		Frente a parque o avenida (3)	Area min. De Dpto (4)			1.5(a+r)		
RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA RDA	MULTIFAMILIAR	Area min. de Dpto (4)	800	18	1.5(a+r)	30		
	CONJUNTO RESIDENCIAL	Area min. de Dpto (4)	800	18	1.5(a+r)	40		

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450.00 m2. se acogen a los parámetros de altura establecidos para los conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo a la zonificación correspondiente.

(2) Para efecto del uso correcto de lo señalado en los artículos 9, 10 y 23 de la Norma Técnica TH.010 del RNE, las equivalencias de las nomenclaturas de la zonificación actual con la anterior es: R1-R2 = RDB, R3-R4 = RDM; Y R5-R6-R8 = RDA. Cuando los Planos de Zonificación vigente todavía contengan la nomenclatura de la zonificación antigua (R1, R2, R3, R4 ...), se aplican los parámetros urbanísticos de dicha zonificación, considerando el mayor, sin que amerite cambio de zonificación alguna: RDB=R2, RDM=R4, RDA=R8.

(3) Avenida de mas de 20.00 ML. de sección, con berma central; el parque debe cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

(4) El área mínima de vivienda de 03 dormitorios es de 60.00 m2.; para 2 y 1 dormitorio según lo normado en el RNE.

a: Ancho de vía. - r: Retiro frontal



CAPITULO III

Artículo 60°.- ZONA DE VIVIENDA TALLER. (IR-1).

Son aquellas zonas destinadas a viviendas, que permite el uso compatible de Industria Elemental y Complementaria (I1). Compatible con los usos residenciales R3, R4, además con algunos giros de la Industria Liviana (I2) con restricciones de uso según el Cuadro de Niveles Operacionales para Fines Industriales.

La presente zonificación se establece para sectores que involucran el recientemente creado Distrito de Manantay, en los subsectores Me, Md, en donde el patrón de asentamiento poblacional ha sido el de la regularización de la formalización de los asentamientos humanos, lo que ha propiciado que la población de estos asentamientos establezcan microempresas productivas en sus viviendas, lo que ha generado la denominada vivienda productiva o vivienda taller. Esta definición es entendida por sus propios habitantes como: **Vivienda Productiva → Hacer + Habitar.**

Es dentro de este contexto que se ha propuesto la Zonificación de Vivienda-Taller (I1-R) cuya compatibilidad de uso con la industria elemental (I1) y algunos giros de la Industria Liviana (I2) hagan que estas actividades puedan formalizarse y otras establecerse sin tener complicaciones con la viabilidad de la Licencia de Funcionamiento.

La Zonificación de Vivienda Taller (I1-R) tendrá los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios:

a). Densidad Neta.

Las zonas de Vivienda Taller tendrán una Densidad Normativa de 1300 Hab/Ha para vivienda unifamiliar y multifamiliar y de 2,250 Hab/Ha para conjuntos residenciales.

b). Dimensiones de Lotes.

Para la vivienda unifamiliar y multifamiliar se tendrá un Lote mínimo normativo de 120.00 m². y un frente de 6.00 ML. Para conjunto residencial tendrá un Área mínima de 450.00 m². con un frente de 10.00 ML.



c). Altura de la Edificación.

Para los usos de vivienda unifamiliar y multifamiliar la altura será de 04 Pisos, para Vivienda multifamiliar con frente a vías superiores a 18.00 ML. y/o frente a parques y el Conjunto Residencial 5 pisos.

d). Coeficiente de Edificación.

El coeficiente de edificación para los usos unifamiliar y multifamiliar será de 2.8; para vivienda multifamiliar frente a calles mayores de 18.00 ML. y/o frente a parques, así como el Conjunto Residencial será de 3.50.

e). Área Libre.

Para todas los usos unifamiliar, multifamiliar y Conjunto Residencial el área libre dentro del Lote será de 30 %.

f). Retiros.

No se exigen retiros obligatorios en esta zona, pero pueden realizarse en los proyectos arquitectónicos.

g). Volados y/o aleros.

No se permitirán voladizos sobre retiros laterales y posteriores mínimos reglamentarios, ni sobre retiros frontales cuya finalidad sea el ensanche de vía.

Para el área consolidada del casco urbano del Distrito de Manantay según el criterio técnico del Artículo 53° inc. g). del presente Reglamento.

h). Estacionamiento Vehicular.

Para los usos unifamiliar no es exigible el estacionamiento dentro del Lote.

Para los usos de vivienda multifamiliar y Conjunto residencial la exigencia será de 01 estacionamiento por cada 04 viviendas y/o departamentos.

h) Usos Permitidos.

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el Cuadro de Compatibilidad de Uso del Suelo para fines de edificación, siempre y cuando dicha actividad específica no constituya molestia ni riesgo para el vecindario, siendo estos los siguientes:



Uso Comercial.

Se permitirá el uso comercial del nivel local (C1) en el primer piso, principalmente de tiendas de expendio de artículos de primera necesidad.

Uso Industrial.

Se permitirá el establecimiento de actividades industriales de acuerdo al Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas y el Cuadro de Niveles Operacionales para Fines Industriales anexo al presente Reglamento.

Usos Compatibles: la compatibilidad se establece con los niveles residenciales	
Vivienda	Unifamiliar, bifamiliar, vivienda-comercio.
Comercio	Vecinal, intensivo o industrial, ensamblaje reparación y venta de equipos de computación, fabricación y venta de joyas, fabricación y venta de instrumentos de música, letreros y anuncios de propaganda y placas de identificación, sellos y otros, fabricación y venta de escarapelas, emblemas, rotulas.
Servicios	Restaurantes cafés, boticas farmacias, actividades de fotografías, compañías de seguro, bienes inmuebles, playa de estacionamiento.
Industria	Industria elemental, fabricación de productos lácteos, envasado y conservación de frutas y legumbres, elaboración de chocolates y artículos de confitería, productos alimenticios diversos, tratamiento y envasado de hierbas aromáticas, confección de ropa de cama y otros, tejidos de punto, fabricación de prendas de vestir, fabricación de productos de cuero, aserraderos talleres, cepilladura, carpintería de madera, vulcanizadora, fabricación de jabones, productos de tocador y detergentes, fabricación de productos plásticos, fabricación de producto metálicos, construcción de maquinarias, aparatos, accesorios y suministros eléctricos, fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica, fabricación de relojes.
Equipamiento	Locales culturales institucionales, recreación menor, escuelas de música y bellas artes, baile, chóferes, instituciones de asistenta social, organizaciones religiosas, jardines botánicos.



CAPITULO IV

ZONIFICACION DE USO COMERCIAL

Artículo 61°.- Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra – venta de productos y servicios, además de sucursales de agencias bancarias e instituciones de crédito; admitiendo como actividades urbanas compatibles el uso residencial así como otros usos de acuerdo a lo establecido en el Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo Urbano.

Los planos de zonificación consignan: Zona de Comercio Metropolitano (CM), Zona de Comercio Zonal (CZ), Zona de Comercio Vecinal (CV), Zona de Comercio Intensivo (CI), Zona de Comercio Especializado (CE). La Zona de Comercio Vecinal (CV) y el comercio local no se señalan en los planos de zonificación, su localización es definida en los procesos de habilitación urbana.

Artículo 62°.- Se propone la consolidación del Uso Comercial, de acuerdo a los siguientes niveles de servicio, en concordancia con el Plano de Zonificación de la Ciudad de Pucallpa:

- **Comercio Metropolitano (CM):** En el Sector I Pucallpa Tradicional, definida por el área que encierra el Jr. Inmaculada, Malecón Grau, Jirón 07 de Junio y la Av. Sáez Peña.
- **Comercio Zonal (CZ):** Los sectores definidos para esta zona son: el área adyacente al Comercio metropolitano definida por calles Jr. 07 de Junio, Jr. Padre Aguirrezabal, Av. Alfonso Ugarte, Av. san Martín, Av. Bellavista, Avenida Colonización y Av. Centenario; el Sector antiguo de Puerto Callao y las Manzanas alrededor del Parque principal del A.H. Próceres de la Independencia.
- **Comercio Vecinal (CV):** Por el nivel de servicio de hasta 7,500 habitantes se trata de un comercio a nivel de Barrio, el mismo que no está graficado en los planos de zonificación, siendo compatible con el uso residencial.
- **Comercio Especializado (CE):** Alrededor de los Mercados Municipales Sectoriales y el lado oeste del Eje Vial denominado Av. Regional en el Parque Industrial de Pucallpa.



- **Comercio Intensivo (CI):** Esta localizado a lo largo de los denominados Corredores comerciales y servicios, que coinciden con las vías arteriales y colectoras propuestas en el Sistema Vial de la Ciudad de Pucallpa. Asimismo, se incluye el eje vial Av. Sáenz Peña – Av. Centenario – Carretera Federico Basadre hasta el Km. 15.000 (Jerarquía Nacional).

Artículo 63°.- Los parámetros técnicos para zonificación comercial están establecidas en el **Cuadro N° 08**.

Cuadro N° 08

CIUDAD DE PUCALLPA: CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION COMERCIAL

CUADRO N° 2: ZONIFICACION COMERCIAL 2017-2027/MPCP				
ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO (M2)	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION (PISOS)	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE
COMERCIO METROPOLITANO CM	REGIONAL Y METROPOLITANO	SEGÚN PROYECTO	1.5(a+r)	RDA
COMERCIO ZONAL CZ	HASTA 300,000 HAB.			RDA/RDM
COMERCIO VECINAL CV	HASTA 7,500 HAB.			RDM/RDB
COMERCIO ESPECIALIZADO CE	REGIONAL Y METROPOLITANO			RDA
COMERCIO INTENSIVO CI				
a: Ancho de vía. - r: Retiros.				

Artículo 64°.- De conformidad con la Norma Técnica TH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), las habilitaciones para Uso Comercial se clasifican en:

- Habilitaciones para Uso de Comercial Exclusivo
- Habilitaciones Comerciales de Uso Mixto (Vivienda y/o Industria)

Artículo 65°.- Las habilitaciones para **Uso de Comercio Exclusivo**, son aquellas conformadas por lotes para fines de edificación de locales comerciales, pudiéndose llevar a cabo sobre terrenos ubicados en expansión urbana o que constituyan islas rústicas, con sujeción a los parámetros establecidos en el Cuadro N° 08 de Resumen de Zonificación y las disposiciones del presente Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano.

Las Habilitaciones para Uso de Comercio Exclusivo pueden ser de (02) tipos:



Cuadro N° 09 CIUDAD DE PUCALLPA TIPOS DE HABILITACIÓN URBANA CON FINES DE COMERCIO EXCLUSIVO			
Tipo	Zonificación Urbana	Nivel de Servicio	Tipo de Comercio
1	C2 – C3	Vecinal Sectorial	Uso Diario
2	C5 –C7 – C9 CE – CIN – C1	Distrital / Interdistrital Metropolitano y Regional	Gran Comercio Comercio Especial

- Las Habilitaciones para Uso de Comercio Exclusivo Tipo 1 constituyen habilitaciones convencionales que generalmente colindan y proporcionan servicios a los sectores residenciales de la ciudad.
- La Habilitaciones del **Tipo 2** tienen gran repercusión en el desarrollo urbano de la ciudad, por lo que es obligatoria la presentación de **estudios de impacto ambiental y vial** que determinen las características que deben tener las vías circundantes.

Para efecto de la aplicación del presente Reglamento en la ciudad de Pucallpa, este tipo de habilitación urbana de Uso de Comercio Exclusivo Tipo 2 deber realizar aportes reglamentarios para Recreación Pública, cuando el sector de la ciudad donde se ubique sea deficitario en áreas verdes, es decir no cumplir con el índice de 5.00 m²/Habitante. El aporte será del 2% en área útil, y en caso de no lograr conformar un Parque con un área mínima de 800.00 m², dicho aporte será redimido en dinero.

Artículo 66°.- Las habilitaciones con fines comerciales son de 4 tipos de acuerdo a la

Cuadro N° 10 CIUDAD DE PUCALLPA CALIDAD MÍNIMA DE OBRAS CON FINES DE HABILITACIÓN URBANA COMERCIAL						
Tipo	Calzadas (Pistas)	Aceras (Veredas)	Agua Potable	Desagüe	Energía Eléctrica	Teléfono
A	Concreto	Concreto Simple	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Pública y Domiciliaria
B	Asfalto	Concreto Simple	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Pública y Domiciliaria
C	Asfalto	Asfalto con Sardinel	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Público
D	Suelo Estabilizado	Suelo Estabilizado con Sardinel	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Público

calidad mínima de obras:

Considerando el Cuadro N° 10. Calidad Mínima de Obras, las habilitaciones comerciales Tipo 1, podrán ser del tipo D al A, y serán compatibles con los sectores colindantes. Las habilitaciones Comerciales Tipo 2 podrán ser del tipo B o A, debiendo ser compatibles con los sectores colindantes y la



intensidad de uso de vías que determinen los estudios pertinentes de impacto ambiental y/o vial.

Artículo 67°.- Las Habilitaciones Urbanas **Comerciales de uso Mixto** (Vivienda y/o Industria), son aquellas conformadas por lotes para fines de edificación de locales comerciales y de usos compatibles como vivienda, vivienda-taller o industria, con sujeción a los parámetros establecidos en el Cuadro Resumen de Zonificación y las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 68°.- Las Habilitaciones Urbanas **Comerciales de uso Mixto** (Vivienda y/o Industria), pueden ser de (04) tipos según el siguiente Cuadro:

Cuadro N° 11 CIUDAD DE PUCALLPA USO MIXTO: TIPOS DE HABILITACION					
Tipo	Características	Uso Mixto Compatible	Zonificación Urbana	Nivel de Servicio	Rango del Comercio
3	Habilitación convencional, colinda y proporciona servicios a la zona residencial. Igualmente alberga viviendas.	Vivienda	C2 – C3	Vecinal y Sectorial	Uso Diario
4	Habilitaciones de gran impacto en el desarrollo urbano de la ciudad. Uso comercial compatible con vivienda de alta densidad.	Vivienda	C5 – C7 – C9 CE – Cin - CI	Distrital / Interdistrital Metropolitano y Regional	Gran Comercio Comercio Especial
5	Habilitación convencional, colinda y proporciona servicios a la zona residencial. Compatible con industria elemental y complementaria.	Industria	C2 – C3	Vecinal y Sectorial	Uso Diario
6	Habilitaciones de gran impacto en el desarrollo urbano de la ciudad. Uso comercial compatible con vivienda de alta densidad e industria elemental y complementaria.	Industria	C5 – C7 – C9 CE – Cin - CI	Distrital / Interdistrital Metropolitano y Regional	Gran Comercio Comercio Especial

- En los casos de uso mixto con vivienda, los requisitos para la parte destinada a vivienda serán los mismos exigidos para la zonificación residencial, según la densidad que corresponda.
- Las Habilitaciones Urbanas de Uso Mixto deberán dejar aportes para los siguientes fines:
 - Recreación Pública
 - Otros Fines
 - Parques Zonales
- Los aportes de Habilitación Urbana en los Tipos 3 y 4 corresponderán a la densidad residencial. Para el Tipo 5 y 6 los establecerá la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo.



Artículo 69°.- En los lotes habilitados con fines comerciales y en los lotes zonificados como comerciales o compatibles con dicho uso, las edificaciones destinadas a Locales Comerciales pueden ser de los siguientes tipos:

- a). **Tienda.-** Edificación independizada, de uno o más niveles, que puede o no formar parte de otra edificación, orientada a la comercialización de un tipo de bienes y servicios.
- b). **Conjunto de Tiendas.-** Edificación compuesta por varios locales comerciales independientes que forman parte de una sola edificación.
- c). **Galera Comercial.-** Edificación compuesta por locales comerciales de pequeñas dimensiones organizado en corredores interiores o exteriores.
- d). **Tienda por departamentos.-** Edificación de gran tamaño destinada a la comercialización de gran diversidad de bienes.
- e). **Centro Comercial.-** Edificación constituida por un conjunto de locales comerciales y/o tiendas por departamentos y/u oficinas, organizados dentro de un plan integral, destinada a la compra – venta de bienes y/o prestación de servicios, recreación y/o esparcimiento.
- f). **Complejo Comercial.-** Conjunto de edificaciones independientes constituido por locales comerciales y/o tiendas por departamentos, zonas para recreación activa o pasiva, servicios comunales, etc.

Artículo 70°.- Los parámetros urbanísticos y edificatorios para la Zonificación Comercial son los siguientes:

- a. Área y Frente Mínimo de Lote.

Para las Zonas de Comercio Intensivo (CI), en área de expansión urbana, para efectos de habilitación urbana, el área de Lote mínimo será de 200.00 m². con frente de 8.00 ML., pudiendo ser mayores según el Proyecto propuesto. En zonas consolidadas, se respetará las actuales áreas y frentes de lotes mínimos existentes.

Para las zonas de Comercio Metropolitano (CM) y Zonal (CZ) el área mínima será de 75.00 m². con un frente de 5.00 ML.

- b. Sub-División de Lotes.

Solo se permitir la subdivisión de lotes cuando estos tengan el doble del área y frente del lote normativo establecido para la zona donde se ubica.

- c. Área Libre.



Para Uso exclusivo de comercio, en todas las zonificaciones, no se exigirá área libre, siempre y cuando sean solucionados eficientemente la ventilación e iluminación del local. En casos de uso mixto con vivienda, los requisitos para la parte destinada a vivienda serán los mismos exigidos para la zonificación residencial, según la densidad que corresponda.

d. Retiros y Aleros.

Las edificaciones que se construyan para comercio respetarán los alineamientos de las fachadas existentes o los retiros dispuestos por la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, en concordancia con las secciones viales normativas establecidas en el Reglamento del Sistema Vial del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pucallpa 2014-2024 y lo establecido en el artículo 53º, inciso g). del presente Reglamento.

En habilitaciones y edificaciones nuevas se exigirá un retiro mínimo de 2.00 m. o mayor, si la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo lo considera necesario para fines de ornato o ensanche de vías.

e. Altura de Edificación.

La altura máxima de edificación será la establecida en el cuadro Resumen de la zonificación es decir con la fórmula $1.5 (a + r)$.

f. Coeficiente de Edificación.

El coeficiente de edificación para Comercio Metropolitano (CM) será de 7.0; para Comercio Zonal (CZ) será de 5.5; para Comercio Intensivo (CI) y Comercio Especializado (CE) será de 4.0.

g. Aforo de una Edificación Comercial

Considerando el área de exposición de productos y/o con acceso al público, el número de personas de una edificación comercial se determinará de acuerdo a la siguiente tabla:

Tienda Independiente	:	5.0 m2 por persona
Galería Comercial	:	2.0 m2 por persona
Tienda por Departamentos:		3.0 m2 por persona
Tiendas	:	5.0 m2 por persona

h. Estacionamiento Vehicular.

El estacionamiento vehicular debe encontrarse dentro del predio sobre el que se edifica. De no ser posible por tratarse de una remodelación de edificios o ubicarse en zonas consolidadas, se podrá ubicar el estacionamiento en predios cercanos de acuerdo a lo que



disponga la Municipalidad Distrital donde se encuentre el predio. Cuando se trate de Ejes Comerciales resultantes del proceso de habilitación que cuenten con estacionamiento público, no se exigirá estacionamiento dentro del lote.

Para personas con discapacidad que conducen vehículos, el estacionamiento se ubicara cercano al ingreso y salida de personas, con dimensiones mínimas de 3.80 m. de ancho x 5.00 m. de profundidad, considerando 1 (uno) estacionamiento por cada 50 estacionamientos requeridos.

Cuadro N° 12 CIUDAD DE PUCALLPA USO DE COMERCIO EXCLUSIVO - NUMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS DE CARGA.	
ÁREA TECHADA m ²	ESTACIONAMIENTO
De 1 a 500m ² de Área Techada	1 Estacionamiento
De 501 a 1,500 m ² de Área Techada	2 Estacionamiento
De 1,500 a 3,000 m ² de Área Techada	3 Estacionamiento
Más de 3,000 m ² de Área Techada	4 Estacionamiento

Cuadro N° 13. CIUDAD DE PUCALLPA USO DE COMERCIO EXCLUSIVO - NUMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS DENTRO DEL PREDIO.		
COMERCIO	PARA PERSONAL	PARA PÚBLICO
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

i. Usos Compatibles.

Para todas las zonificaciones comerciales, y según el nivel de servicio, los giros y usos compatibles serán los determinados en el Cuadro General de Compatibilidad de Usos del Plano de Zonificación y según el Índice de Ubicación de Actividades Urbanas según la Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIIU) y el Cuadro de Niveles Operacionales que se aprueba con el presente Reglamento.

j. Requisitos Arquitectónicos y de Ocupación.

Serán los establecidos en el Título III. del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).



CAPITULO V

ZONIFICACION DE USO INDUSTRIAL

Artículo 72°.- Se aplica a aquellas zonas ocupas de la ciudad donde predomina la industria y/o las destinadas al establecimiento nuevos de locales industriales, se admite como actividades urbanas compatibles lo establecido en el Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo Urbano.

Artículo 73°.- **Definiciones.**

- **Industrial Molesto.-** Toda actividad industrial (de transformación o de servicio) en cuyo proceso de producción se produzcan ruidos o vibraciones molestos, o se provoquen humos, vapores, gases, malos olores, etc., molestos o peligrosos, o se utilicen materiales altamente inflamables o detonantes, u ofrezca aspectos contrarios a la estética o al aseo.
- **Industrial No Molesto.-** Toda actividad Industrial (de transformación o de servicio), que no pueda considerarse molesta o peligrosa, de acuerdo con la definición anterior, y algunas que aunque no comprendidas en esta definición puedan considerarse no molestas por sus propias características ya sean de volumen o por la adopción de procesos productivos, de seguridad industrial y otros.
- **Industrial Doméstico.-** Toda actividad industrial no molesta ni peligrosa, primordialmente de servicio o artesanal, que por su volumen no sea capaz de emplear un personal que incluya más de (04) trabajadores y sea compatible con el uso residencial.
- **Zona de Industria Pesada Básica (I4).-** Es la zona destinada a establecimientos industriales que producen insumos para las industrias de apoyo y/o para otras industrias. Sus características están dadas por ser industrias de proceso básico en gran escala, de gran dimensión económica, orientados hacia la infraestructura regional y grandes mercados, son molestas y peligrosas.
- **Zona de Gran Industria (I3).-** Es la zona destinada a establecimientos industriales que tienen las siguientes características: Conforman concentraciones industriales con utilización de gran volumen de materia prima, orientadas hacia la infraestructura vial regional (Carreteras, ferrocarriles, etc), su producción es a gran escala; las economías externas, su complementariedad y relaciones inter-



industriales favorecen su concentración; son molestas y/o con cierto grado de peligrosidad.

- **Zona de Industria Liviana (I2).**- Zona destinada para establecimientos industriales que tienen las siguientes características: Están orientadas al área del mercado local y a la infraestructura vial urbana; posee contacto con el área central; sus ventas son al por mayor; su dimensión económica es mediana; no son molestas ni peligrosas.
- **Zona de Industria Elemental y complementaria (I1).**- Es la zona destinada para establecimientos industriales complementarios o a la industria de mayor escala. Sus características son: Grado tecnológico medio; producción en serie y dirigida al comercio mayorista; capital de operación reducido; tendencia aglomerante en el área urbana; no son molestas ni peligrosas.
- **Terreno industrial.**- Es el lote de terreno o número de lotes de terreno colindantes ocupados por una misma empresa para la instalación de una industria.
- **Nave industrial.**- Es la instalación física o edificación diseñada y construida para realizar actividades industriales de producción, transformación, manufactura, ensamble, procesos industriales, almacenaje y distribución.
- **Parque industrial.**- Es la superficie geográficamente delimitada y diseñada especialmente para el asentamiento de la planta industrial en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación. Busca el ordenamiento de los asentamientos industriales y la desconcentración de las zonas urbanas y conurbadas, hacer un uso adecuado del suelo, proporcionar condiciones idóneas para que la industria opere eficientemente y se estimule la creatividad y productividad dentro de un ambiente confortable. Además, coadyuva a las estrategias de desarrollo industrial de una región.

La función de los parques industriales en la industrialización de la Región es fundamental ya que contribuyen al desarrollo de la infraestructura del país, incrementan la competitividad de la planta industrial, fomentan la modernización, crean fuentes de empleo, propician la desconcentración industrial, contribuyen a la preservación ecológica, racionalizan eficientemente el consumo de



energía eléctrica y agua, fomentan la capacidad de investigación y desarrollo tecnológico, además, constituyen una solución integral al problema de ordenamiento industrial, incrementan la recaudación fiscal y en general, elevan el nivel de vida de la comunidad en la que se establecen.

Artículo 74°.- El Uso Industrial en la Ciudad de Pucallpa se ubica de acuerdo a lo establecido en el **Cuadro N° 14**

Cuadro N° 14		
CIUDAD DE PUCALLPA UBICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL		
SECTOR	SUB SECTOR	NOMENCLATURA
CALLERIA (C)	Cj (parte)	I2
	Cd- Maple Gas (Refinería)	I4
YARINACOCHA (Y)	Yg (parte)	I2
MANANTAY (M)	Ma- Av. Manantay Aserraderos	I3-I2
	Md - Av. Manantay	I2

En el sector Callería se ubican en parte del subsector Cj (I2), altura de la Carretera Federico Basadre km10 al 10.500., en el eje de Av. Diagonal Sur y en el sub sector Cd (I4) Maple Gas (refinería).

En el Sector Yarinacocha, en los Sub-sectores Yg (I2), altura del km 10 de la Carretera Federico Basadre y la carretera al caserío Villa Primavera.

En el sector Manantay en los sub sectores Ma (I3) Y (I2), a la altura de la Av. Manantay donde en la actualidad se ubican los aserraderos y Md (I2)

Se han propuesto (02) Parques industriales en el Km. 14.600 de la Carretera Federico Basadre, margen izquierdo.

Artículo 75°.- Los parámetros urbanísticos y edificatorios para habilitaciones industriales están establecidas en el **Cuadro N° 15**.

CUADRO N°15: ZONIFICACION INDUSTRIAL					2017-2027/MPCP	
ZONIFICACION	ACTIVIDAD	LOTE MINIMO (M2)	FRENTE MINIMO ML.	ALTURA DE EDIFICACION	AREA LIBRE	USO PERMITIDO
ZONA DE INDUSTRIA PESADA BASICA I-4	MOLESTA Y PELIGROSA	SEGÚN NECESIDAD	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO		
ZONA DE GRAN INDUSTRIA I-3	MOLESTA Y CIERTO GRADO DE PELIGROSIDAD	2,500	30			I-2 Hasta 20% - I-1 Hasta 10%
ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA I-2	NO MOLESTA NO PELIGROSA	1,000	20			I-1 Hasta 20%
ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA I-1	NO MOLESTA NO PELIGROSA	300	10			

a. Las habilitaciones de Tipo Industrial 2 admite hasta 20% de lotes con las características y uso correspondientes al Tipo 1.



- b. Las habilitaciones de Tipo Industrial 3 admite hasta 20% de lotes con las características y uso correspondientes al Tipo 2 y 10% de lotes con las características y uso correspondientes al Tipo 1.

Artículo 76°.- Las habilitaciones con fines industriales son de 4 tipos de acuerdo a la calidad mínima de obras:

Cuadro N° 16 CIUDAD DE PUCALLPA CALIDAD MÍNIMA DE OBRAS CON FINES DE HABILITACIÓN URBANA DE USO INDUSTRIAL						
Tipo	Calzadas (Pistas)	Aceras (Veredas)	Agua Potable	Desagüe	Energía Eléctrica	Teléfono
A	Concreto	Concreto Simple	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Pública y Domiciliaria
B	Asfalto	Concreto Simple	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Pública y Domiciliaria
C	Asfalto	Asfalto con Sardinel	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Público
D	Suelo Estabilizado	Suelo Estabilizado con Sardinel	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Público

En las habilitaciones industriales Tipo 3 y 4 la calidad mínima de obra será la Tipo C o superior.

Artículo 77°.- Las habilitaciones con fines industriales, de acuerdo a la modalidad de ejecución se pueden calificar de 2 tipos:

- Habilidadación Industrial Convencional.
- Habilidadación Industrial con Construcción Simultánea.

Artículo 78°.- Las Habilidadaciones para uso Industrial con Construcción Simultanea, son aquellas en las que la edificación de locales industriales se realiza de manera simultánea a la ejecución de obras de habilitación urbana.

Artículo 79°.- Las Habilidadaciones para uso Industrial podrán proponer soluciones individuales para los servicios de agua para uso industrial, agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, las que deberán contar con opinión favorable de las empresas prestadoras de servicio.

Artículo 80°.- Las Habilidadaciones para uso Industrial deberán contar con los estudios de impacto ambiental que permitan identificar los impactos y medidas de mitigación de contaminación atmosférica, sonora, manejo de residuos sólidos y el impacto vial que determinaran el diseño de la habilitación.

Artículo 81°.- La dimensión máxima de un frente de manzana será de 400 m. con excepción de las habilitaciones tipo 4. El ancho mínimo de las Vías Locales Secundarias será de 16.80 m.

Artículo 82°.- Las Habilidadaciones Industriales de Tipo 1-2 deberán estar aisladas de las zonas residenciales circundantes mediante una Vía Local. Las Habilidadaciones Industriales TIPO 3, deberán estar aisladas de los sectores no



vinculados a la actividad industrial, por lo menos mediante una Vía Local con un jardín separador central, siendo su sección mínima de 30.00 ml. Las Habilitaciones Industriales TIPO 4 deberán cumplir con las especificaciones que determinen los Estudios de Impacto Ambiental, de Circulación Vial y de seguridad correspondientes.

Artículo 83°- Los requisitos Arquitectónicos y de Ocupación serán los establecidos en el Título III.1 del R. N. E.

CAPITULO VI

Artículo 84°.- **ZONA DE RECREACION PÚBLICA**

a. Definición.-

Las zonas de Recreación Pública (ZR) son aquellas destinadas a las actividades de recreación activa (deportes), pasiva y de servicios complementarios y de esparcimiento.

Están comprendidos dentro de esta zonificación los actuales parques del casco urbano, los provenientes de los aportes reglamentarios de las habilitaciones urbanas y los reservados por los asentamientos humanos para los fines de recreación.

Adicionalmente, están comprendidos el **Parque METROPOLITANO**, el cual corresponde al Parque Natural, áreas del INIA, CITE MADERA y CENFOR, Riberas Rio Ucayali (Parque Reloj Publico), además de las zonas recreativas propuestas de la "Quebrada de Manantay", igualmente las áreas eco-recreativas del "Gran Parque Ecológico Laguna de Tushmo", y los parques "Yumantay", "Ucayali", "Forestal Yarinacocha", "San José", Tahuari", "Pucallpa" y los Parques Zonales propuestos por sector de planeamiento.

b). Normas Genéricas.

- En estas áreas solo podrán ejecutarse obras para fines recreativos y actividades complementarias (baños públicos, áreas de venta de comidas y bebidas, etc.), con las limitaciones que establezcan los órgano de control de las Municipalidades distritales y Provincial.
- Todo proyecto que se realice aprovechando las ventajas paisajísticas y naturales (cursos de agua, riberas de lagunas, bosques, etc.), deberá garantizar el uso público irrestricto de tales ventajas.



- Para el caso de los Parques eco-recreativos previstos en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Pucallpa, estos serán considerados como obras de carácter provincial, cuya ejecución interesa más a la ciudad que al que proponga una habilitación en dicha zona, el o los propietarios de estos terrenos están obligados a no habilitar el área destinada a dichos parques, pudiendo continuar su usufructo como terreno rústico, hasta que el mismo sea adquirido o expropiado por el Municipio para el fin propuesto
- En todos los proyectos de habilitación y urbanización de tierras que se desarrollen en el ámbito de la ciudad de Pucallpa, se reservará obligatoriamente para **infraestructura deportiva** no menos del 50% del área destinada a parques, de conformidad con el artículo 31° de la Ley N° 27159, Ley General del Deporte.
- Las áreas destinadas a equipamiento recreacional no podrán subdividirse ni reducirse, ni utilizarse para otros fines salvo los recreacionales. Excepcionalmente, y mediante Acuerdo de Concejo podrá destinarse parcialmente a Otros Fines (OU) que también sean equipamientos públicos. Dicho cambio determinará la Sub-División del mismo y el cambio de uso parcial de la fracción subdividida. El cambio de uso no podrá ser superior al 30% del área total del parque, debiendo el área quedar con por lo menos el mínimo de 800.00 m2..
- De conformidad con el artículo 55° y 56° de la Ley N° 27972. Ley Orgánica de Municipalidades, los parques y áreas de recreación pública son bienes del patrimonio municipal, y por su condición de áreas públicas (incluido el subsuelo y los aires) son bienes de dominio y uso público y en tal condición son inalienables e imprescriptibles.
- Los proyectos de construcción y/o remodelación de parques, la edificación de monumentos, bustos y otros, así como el nombre o denominación del área recreativa, deberán ser aprobados por la Sub-Gerencia de Catastro - Licencias de Obra así como por la Comisión de Nomenclatura de Vías y Parques.



CAPITULO VII

ZONIFICACION DE USOS ESPECIALES (OTROS USOS)

Artículo 85°.- **Definición.-**

Las zonas destinadas a Usos Especiales (Otros Usos) comprende las áreas destinadas a desarrollar actividades de servicios, apoyo y complementarios al uso residencial en los diferentes sectores de la ciudad. Estos locales están relacionados con la actividad político-administrativa e institucional, además de los servicios públicos en general.

Artículo 86°.- **Denominación de las Áreas.**

En el Plano de Zonificación general de Pucallpa, se han zonificado como Usos Especiales (OU) los siguientes:

- Los Centros Cívicos y locales de la administración pública.
- Los centros culturales, locales de culto, establecimientos de beneficencia (asilos, orfanatos).
- Los locales deportivos y de espectáculo masivo: Estadios, coliseos, ferias, zoológico, etc.
- Los Terminales Terrestre, ferroviario, fluvial y aéreo;
- La infraestructura de servicios como cementerio, camal, planta de tratamiento de aguas residuales, reservorios de agua, relleno sanitario, etc.
- Los servicios públicos complementarios de: Correos y telecomunicaciones, de seguridad ciudadana (Cuartel de bomberos, comisarías), dependencias de las Fuerzas Armadas (Cuarteles, bases), y deportivos (clubes).

Artículo 87°.- **Condiciones Generales**

- ❖ Las áreas para Usos Especiales (OU) se han localizado en el Plano de Zonificación según su existencia física actual; asimismo se han reservado áreas sobre terrenos rústicos no habilitados aún, según sectores y sub-sectores de planeamiento, donde se podrán llevar a cabo dichas habilitaciones con el fin de dotar a dichas zonas del equipamiento de proximidad necesarios para su desarrollo.
- ❖ Las edificaciones en estas zonas, además de cumplir con lo establecido en el R. N. E. deberán ceñirse a las normas sobre retiros, altura de edificación, volumetría etc. de las áreas inmediatas adyacentes.



- ❖ El área mínima de los lotes de habilitaciones para Usos Especiales serán las que se establezcan en el proyecto.
- ❖ Las habilitaciones para Usos Especiales (OU) no están obligadas a entregar aportes reglamentarios de habilitación urbana, puesto que por sus características constituyen parte del equipamiento urbano de la ciudad.
- ❖ Las habilitaciones para Usos Especiales destinadas a escenarios deportivos, locales recreativos de gran afluencia de público o campos feriales que supongan una concentración de más de 500 personas deberán presentar un estudio de Impacto Ambiental y/o vial que determinen las características de las vías.

Artículo 88°.- Las habilitaciones para Usos Especiales son de 4 tipos de acuerdo a la calidad mínima de obra

Cuadro N° 19
CIUDAD DE PUCALLPA
CALIDAD MÍNIMA DE OBRAS CON FINES DE HABILITACIÓN URBANA
DE USOS ESPECIALES

Tipo	Calzadas (Pistas)	Aceras (Veredas)	Agua Potable	Desagüe	Energía Eléctrica	Teléfono
A	Concreto	Concreto Simple	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Pública y Domiciliaria
B	Asfalto	Concreto Simple	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Pública y Domiciliaria
C	Asfalto	Asfalto con Sardinel	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Público
D	Suelo Estabilizado	Suelo Estabilizado con Sardinel	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Público

- a. Las habilitaciones para Usos Especiales, podrán ser del Tipo D al A, compatible con los sectores colindantes.
- b. Las habilitaciones para Usos Especiales destinadas a locales de gran afluencia de público, pueden ser del Tipo C al A, compatible con los sectores colindantes y la intensidad de uso de vas que determine el estudio de impacto ambiental y/o vial.



- c. Los requisitos Arquitectónicos y de Ocupación serán los establecidos en el Título III.1 del R. N. E.

Artículo 89°.- El Equipamiento propuesto para la ciudad de Pucallpa en varios horizontes de planeamiento son los siguientes:

Cuadro N°21
CIUDAD DE PUCALLPA
USOS ESPECIALES PROPUESTOS

OTROS USOS CALLERIA			
Cód	Nro	Nombre del Establecimineto	Area
OU	001	CAPITANIA DE PUERTO MARINO	42928.33
	002	MPCP	1904.62
	003	CAPITANIA GUARDACOSTA FLUVIAL	9363.23
	004	EMAPACOP	9548.80
	005	AREA DESTINADA A OTROS USOS	8767.65
	006	AREA DESTINADA A OTROS USOS	961.68
	007	CENTRO CULTURAL	1102.92
	008	AREA DESTINADA A OTROS USOS	2264.77
	009	VICATORIO APOSTOLICO	5677.94
	010	AREA DESTINADA A OTROS USOS	804.74
	011	COMEDOR	4549.25
	012	AREA DESTINADA A OTROS USOS	120.00
	013	TELEFONICA	2448.35
	014	AREA DESTINADA A OTROS USOS	4603.42
	015	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1409.61
	016	CATEDRAL + COMISARIA	3882.06
	017	MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO Y CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA	4611.13
	018	BANCO DE LA NACION	991.30
	019	AREA DESTINADA A OTROS USOS	2002.05
	020	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1715.46
	021	RENIEC	1590.75
	022	AREA DESTINADA A OTROS USOS	3995.34
	023	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1162.50
	024		1606.96
	025	SUNAT	9300.00
	026	AREA DESTINADA A OTROS USOS	11997.12
	027	AREA DESTINADA A OTROS USOS	12014.58
	028		969.96
	029	SENCICO	4380.12
	030	AREA DESTINADA A OTROS USOS	623.46
	031	AREA DESTINADA A OTROS USOS	674.27
	032	TERMINAL TERRESTRE	37136.00
	033	PNP	39947.27
	034	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1433.20
	035	MAESTRANZA	10327.83
	036	CEMENTERIO GENERAL	116136.86



	037	AREA DESTINADA A OTROS USOS	16202.17
	038	AREA DESTINADA A OTROS USOS	30482.46
	039	CENTRO FINANCIERO	80610.30
	040	SUSEO DE CORONEL PORTILLO	23966.43
	041	CENTRO CULTURAL DE CALLERIA	41816.77
	042	CENTRO DE CONVENCIONES	48698.11
	043	CAMPO FERIAL DE CALLERIA	57179.48
	044	PARADERO INTERDISTRITAL CALLERIA	15615.43
	045	PLANTA DE TRANSFERENCIA DE RESIDUOS SOLIDOS	45380.85
	046	AREA DESTINADA A OTROS USOS	4193.00
	047	AREA DESTINADA A OTROS USOS	3917.96
	048	AREA DESTINADA A OTROS USOS	6720.00
	049	AREA DESTINADA A OTROS USOS	602.25
	050	AREA DESTINADA A OTROS USOS	900.56
	051	AREA DESTINADA A OTROS USOS	8619.58
	052	AREA DESTINADA A OTROS USOS	6798.40
	053	AREA DESTINADA A OTROS USOS	499.96
	054	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1711.16
	055	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1049.00
		AREA OTROS USOS	757917.40
OTROS USOS MANANTAY			
Cód	Nro	Nombre del Establecimiento	Area
OU	056	COMISARIA DE MANANTAY	813.42
	057	CAPILLA	660.76
	058	CAPILLA	341.93
	059	CLUB DE MADRES	398.28
	060	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MANANTAY	4921.55
	061	AREA DESTINADA A OTROS USOS	400.00
	062	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1254.00
	063	AREA DESTINADA A OTROS USOS	565.30
	064	MAESTRANZA MDM	39202.98
	065	COMEDOR POPULAR	98.50
	066	AREA DESTINADA A OTROS USOS	927.10
	067	PROP. MINISTERIO DE PESQUERIA	4730.90
	068	INDECI, ADULTO MAYOR, CAPILLA, LOCAL COMUNAL	5061.51
	069	ALBERGUE PARA PERSONAS MAYORES	192913.39
	070	UGEL	2281.84
	071	COMEDOR POPULAR Y LOCAL COMUNAL	1196.20
	072	AREA DESTINADA A OTROS USOS	600.00
	073	AREA DESTINADA A OTROS USOS	634.85
	074	AREA DESTINADA A OTROS USOS	926.57
	075	AREA DESTINADA A OTROS USOS	904.52
	076	AREA DESTINADA A OTROS USOS	2750.00
	077	AREA DESTINADA A OTROS USOS	6996.50
	078	CENTRO JUVENIL DE DIAGNOSTICO Y REHABILITACION	63104.90
	079	AREA DESTINADA A OTROS USOS	2564.64
	080	AREA DESTINADA A OTROS USOS	3409.88
	081	COMEDOR POPULAR	809.83

082	CEMENTERIO DE MANANTAY	29980.00	
083	LOCAL COMUNAL FORTALEZA	959.32	
084	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1095.17	
085	LOCAL COMUNAL	994.87	
086	LOCAL COMUNAL	911.55	
087	ALBERGUE PARA NIÑOS	32983.96	
088	CENTRO CULTURAL DE MANANTAY	66981.94	
089	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1893.94	
090	AREA DESTINADA A OTROS USOS	985.00	
091	AREA DESTINADA A OTROS USOS	263.61	
092	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1727.90	
093	AREA DESTINADA A OTROS USOS	425.05	
094	AREA DESTINADA A OTROS USOS	4058.97	
095	AREA DESTINADA A OTROS USOS	957.65	
096	LOCAL COMUNAL	1815.06	
097	AREA DESTINADA A OTROS USOS	452.62	
098	AREA DESTINADA A OTROS USOS	428.74	
099	LOCAL COMUNAL	600.00	
	AREA OTROS USOS	485984.70	
OTROS USOS YARINACOCHA			
Cód	Nro	Nombre del Establecimiento	Area
OU	100	AREA DESTINADA A OTROS USOS	7120.57
	101	AREA DESTINADA A OTROS USOS	11591.24
	102	AREA DESTINADA A OTROS USOS	510.22
	103	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1100.85
	104	AREA DESTINADA A OTROS USOS	800.00
	105	AREA DESTINADA A OTROS USOS	3200.00
	106	AREA DESTINADA A OTROS USOS	2286.24
	107	AREA DESTINADA A OTROS USOS	370.97
	108	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1042.12
	109	AREA DESTINADA A OTROS USOS	8140.27
	110	AREA DESTINADA A OTROS USOS	3300.46
	111	OFASA	169132.51
	112	AREA DESTINADA A OTROS USOS	710.13
	113	AREA DESTINADA A OTROS USOS	2624.64
	114	AREA DESTINADA A OTROS USOS	2093.68
	115	MUNICIPALIDAD DE TUSHMO	846.40
	116	AREA DESTINADA A OTROS USOS	500.00
	117	AREA DESTINADA A OTROS USOS	711.17
	118	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1560.00
	119	AREA DESTINADA A OTROS USOS	360.00
	120	CEMENTERIO DE TUSHMO	44076.52
	121	FUERZA AEREA DEL PERU	223909.81
	122	ELECTROUCAYALI	121995.21
	123	ESTACION DE BOMBEROS	1084.88
	124	IGLESIA	3769.27
	125	PNP	729.05
	126	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARINACOCHA	1750.00
	127	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARINACOCHA	5100.00

128	AREA DESTINADA A OTROS USOS	296.15
129	AREA DESTINADA A OTROS USOS	300.00
130	AREA DESTINADA A OTROS USOS	233.77
131	AREA DESTINADA A OTROS USOS	545.88
132	CENTRO JUVENIL	4400.00
133	PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS	31244.51
134	CENTRO DE PROMOCION ARTESANAL	17768.54
135	RADIO MARANATHA	7660.33
136	MEDIATECA DE YARINACOCHA	4945.63
137	ALBERGUE PARA NIÑOS	14991.71
138	CENTRO CULTURAL DE YARINACOCHA	12298.28
139	AREA DESTINADA A OTROS USOS	3055.86
140	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1027.20
141	AREA DESTINADA A OTROS USOS	570.00
142	AREA DESTINADA A OTROS USOS	285.00
143	AREA DESTINADA A OTROS USOS	590.18
144	AREA DESTINADA A OTROS USOS	298.05
145	AREA DESTINADA A OTROS USOS	324.70
146	AREA DESTINADA A OTROS USOS	285.00
147	AREA DESTINADA A OTROS USOS	279.70
148	AREA DESTINADA A OTROS USOS	534.20
149	AREA DESTINADA A OTROS USOS	249.00
150	AREA DESTINADA A OTROS USOS	10196.13
151	AREA DESTINADA A OTROS USOS	2470.39
152	CENTRO CULTURAL	1100.88
153	ALDEA INFANTIL SAN JUAN	32339.77
154	CEMENTERIO DE YARINACOCHA	13621.88
155	CAPILLA	800.47
156	CASA DEL ADULTO MAYOR	1796.63
157	LOCAL COMUNAL	769.00
158	SEMINARIO SAN PEDRO	46890.15
159	AREA DESTINADA A OTROS USOS	315.90
160	AREA DESTINADA A OTROS USOS	632.12
161	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1343.42
162	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1095.34
163	AREA DESTINADA A OTROS USOS	4523.70
164	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1799.60
165	AREA DESTINADA A OTROS USOS	431.24
166	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1852.27
167	AREA DESTINADA A OTROS USOS	399.80
168	AREA DESTINADA A OTROS USOS	24780.22
169	AREA DESTINADA A OTROS USOS	1062.89
170	AREA DESTINADA A OTROS USOS	749.28
171	AREA DESTINADA A OTROS USOS	10813.77
172	ISA ELECTRO UCAYALI	14135.68
	AREA OTROS USOS	896520.42
	AREA TOTAL OTROS USOS	2140422.52

Artículo 90°.- **OTROS USOS – TERMINAL TERRESTRE.**

a). Definición.-

Dentro de las definiciones de TERMINAL TERRESTRE se puede señalar que son aquellas instalaciones auxiliares al servicio de transporte de pasajeros, en donde se efectúa la salida y llegada de autobuses para el ascenso y descenso de viajeros, y tratándose de TERMINALES TERRESTRES DE CARGA a aquellas instalaciones en las que se efectúa la recepción y trasbordo de carga, almacenamiento, consolidación y desconsolidación de carga, y custodia y despacho de mercancías, el acceso, estacionamiento y salida de los vehículos destinados a este servicio.

El **Terminal Terrestre** consiste en un lugar apropiado en ubicación y tamaño, que permita cumplir sus objetivos y albergar los edificios e instalaciones adecuadas, para los volúmenes de pasajeros y transportistas actuales y futuros, así como para las actividades complementarias que beneficiaran a los usuarios del sistema, en apoyo general del "Servicio Público de Transporte Terrestre Interdepartamental e Internacional de Pasajeros por Carretera en Ómnibus", destinados al embarque y desembarque de pasajeros, equipajes y encomiendas, asimismo al despacho y recepción de los ómnibus del Servicio. Contiene, asimismo, las actividades complementarias necesarias para la comodidad, salud, higiene, seguridad, comunicaciones, alimentación, funcionalidad y otros, en apoyo a los pasajeros y transportistas.

Entiéndase por **Terminal de Transporte Terrestre Interprovincial de Pasajeros** a todo establecimiento y su infraestructura complementaria, destinada al despacho y recepción de vehículos de la flota del transporte autorizado, al embarque y desembarque de pasajeros, equipajes y encomiendas y carga, cuando corresponda, para el inicio, escala y/o término de las rutas de los vehículos de Empresas de Transporte Terrestre que no corresponden al ámbito urbano; diseñado, construido y equipado conforme a los requerimientos legales. No corresponden a esta definición los servicios complementarios que puedan prestarse en estos establecimientos, que serán objeto de autorizaciones independientes.

b). Localización y Superficie.-

El área prevista para la Ubicación del **TERMINAL TERRESTRE INTERPROVINCIAL DE PASAJEROS** de la Ciudad de Pucallpa, se encuentra proyectada en el Km. 14.50 de la Carretera Federico Basadre, Interior 1,200.00m, a la altura de la Proyección de la Av. Túpac Amaru y la Av. Evitamiento Sur Oeste.



Terreno propuesto por la MPCP en acuerdo con los propietarios de APEMED, considerado dentro del Proyecto de la Habilitación Urbana Industrial APEMED, el mismo que tienen un área de **31,390.00 m²**, estando dentro de la jurisdicción del distrito de Callería.

Así mismo, se proyecta la Ubicación del **TERMINAL TERRESTRE INTERPROVINCIAL DE CARGA Y DESCARGA PESADA** de la Ciudad de Pucallpa, se encuentra proyectada en el Km. 14.50 de la Carretera Federico Basadre, Interior 2,050.00m, a la altura de la Proyección de la Av. Evitamiento Sur Oeste. Terreno propuesto por la MPCP en acuerdo con los propietarios de APEMED, considerado dentro del Proyecto de la Habilitación Urbana Industrial APEMED, el mismo que tienen un área de **40,890.00 m²**, estando dentro de la jurisdicción del distrito de Callería.

Así mismo, se indica que se tiene un área para el Terminal Terrestre Local e Interdistrital de Pasajeros de la ciudad de Pucallpa, se encuentra en la Avenida Habilitación Urbana Municipal, correspondiente al Lote N° 1A1 y 1C de la Súper Manzana "B", Manzana. B1 de la Habilitación Urbana Municipal (HUM), los mismos que tienen un área de **18,705.15 m²**. Estando dentro de la jurisdicción del distrito de Callería.

c. Lineamientos Técnicos-administrativos.-

1. El Proyecto Terminal Terrestre Interdepartamental e Interprovincial de Pasajeros para la ciudad de Pucallpa, es una iniciativa de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, destinada a proveer a la ciudad de una infraestructura de transporte terrestre que optimice la llegada y salida de visitantes y residentes en la ciudad. Para ello, se ha previsto que un operador privado, seleccionado a través de concurso público, se encargue del diseño, construcción, operación y mantenimiento del Terminal.
2. El Terminal Terrestre está concebido como uno de los métodos de desarrollo económico y social, como lo son los parques industriales, los mercados mayoristas, las zonas francas, los aeropuertos, etc. El Terminal Terrestre en particular, además de tener el objetivo de ordenar el transporte de pasajeros, posibilita la racionalización del tránsito urbano y sobre todo el desarrollo urbano. Todos estos objetivos precisamente los requiere la ciudad de Pucallpa en forma urgente y completa, por eso el método del Terminal Terrestre es la solución prioritaria que debe priorizarse dentro también del marco del denominado Proyecto IIRSA centro, que



- tiene a Pucallpa como un centro logístico del transporte intermodal (aeropuerto internacional, Terminal portuario, de carga, de pasajeros y hasta ferroviario).
3. El diseño del Terminal Terrestre debe concebirse como una Infraestructura moderna que debe resolver los problemas antes acotados. En este sentido se debe incorporar la más avanzada tecnología, por lo que se requiere de la participación de expertos con reconocida y amplia experiencia en estos proyectos, de modo que se garanticen diseños completos y excelentes en las obras civiles (áreas de circulación, paraderos, muelles, patios de espera, embarcaderos, salas de espera, oficinas, depósitos, talleres, patios de combustibles, edificios para las otras actividades complementarias, etc.), en el equipamiento electrónico, de oficinas, limpieza, contra-incendio, talleres, estiba, etc., así como en la funcionalidad y seguridad (servicios de computación, comunicación, reglamentos, sistemas, procedimientos, policía, vigilancia, señalización, avisaje, etc.).
 4. Establézcase mediante el presente Reglamento un **Área de influencia** del Terminal de Transporte Terrestre de Pasajeros, cuyo centro es la ubicación antes descrita, no debiéndose permitir la instalación de una infraestructura de las mismas características dentro de un radio de 1,500 ML. alrededor del área propuesta. Dicha área de influencia modificara el Artículo 8°, inc. 11) y Artículo 82° de la Ordenanza N° 002-2010-MPCP publicada el 04-02-2010 la cual señala que los almacenes y terminales terrestres deberán instalarse en el eje de la Carretera Federico Basadre a partir del Km. 4.000, por lo que se desplazara el área compatible hasta el Km. 6.380.
 5. El uso de esta área propuesta es de absoluta competencia de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, de modo que esta otorgará el certificado de zonificación, de construcción y funcionamiento solo al Participante que suscriba el contrato de concesión. El MTC para otorgar su aprobación sobre la seguridad y calidad del proyecto a favor de los pasajeros, esperará la presentación de este, el cual lo tramitar directamente la Municipalidad de Coronel Portillo.
 6. Se promoverá el uso del Terminal Terrestre de Pucallpa dictando oportunamente las disposiciones necesarias, realizando a la vez la



promoción requerida que tendrá como base las ventajas técnicas y económicas para los usuarios, pasajeros y transportistas en especial, determinados en los Estudios de Factibilidad técnico-Económico que presentaran los participantes, así como los elevados beneficios para la Ciudad de Pucallpa en cuanto al ordenamiento urbano y saneamiento ambiental, todo lo cual se estipulará en el respectivo Contrato de Concesión, conforme lo propongan los participantes, para el éxito de su inversión.

7. Los Terminales Terrestres de empresas privadas que cumplan con las normas del Ministerio de Transporte y Comunicaciones y de las Municipales en cuanto al diseño y edificación deberán encontrar ubicación conforme a partir del Km. 6.380 de la Carretera Federico Basadre (Ver Plano), en áreas zonificadas como comerciales y/o industriales y en ningún caso dentro del casco urbano antiguo de la ciudad.

Artículo 91°.- **OTROS USOS – TERMINAL PORTUARIO LOCAL DE PUCALLPA.**

En el presente Plan el ámbito de estudio se enmarca hasta el Km 15.00 de la Carretera Federico Basadre (Limite Distrital con Campo Verde), lo cual no nos permite asignar una zonificación para una nueva propuesta de ubicación del Puerto de la Ciudad de Pucallpa, dado que este estaría fuera del área del estudio, encomendándose realizar a las entidades competentes los estudios específicos para una futura ubicación de este equipamiento, que no colisione con el presente Plan.

Ante ello, de conformidad con los lineamientos de política nacional de desarrollo de puertos de la Autoridad Nacional de Puertos (ANP), del Ministerio de Transportes y Comunicaciones (MTC), han propuesto la ubicación del Terminal Portuario de Pucallpa en la superficie comprendida dentro de los límites establecidos por la Resolución Ministerial N° 838-2009-MTC/02 del 07-12-2009 que modifica el Plan Nacional de Desarrollo Portuario, y establece el AREA DE DESARROLLO DEL TERMINAL PORTUARIO DE PUCALLPA, la misma que se ubica al norte del casco urbano de la ciudad y abarca un área de 35.23 Has, según las coordenadas UTM en el Datum WGS-84 que se consignan en dicho dispositivo (Ver Gráfico N° 04).

La zonificación propuesta en el presente Plan corresponde a un Puerto Local de Embarque y Desembarque de Pasajeros, así como carga y descarga de productos de consumo local, por lo que se encomienda a la institución competente que el equipamiento dentro de esta zonificación no



colisione con el ordenamiento urbano, vial y medio ambiental, propuestos para la Ciudad.

La visión que se tiene de la ciudad, es de un centro logístico intermodal a nivel nacional dentro de los alcances del proyecto IIRSA centro. Es decir, con la conjunción y un funcionamiento adecuado del puerto fluvial, la navegabilidad de la Hidrovía del Ucayali, la interconexión terrestre y ferroviaria con Cruzeiro Do Sul en Brasil.

CAPITULO VIII

ZONIFICACION DE SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 92°.- Son las áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación (E) y Salud (H). Comprende los lotes urbanos existentes y las áreas propuestas en los diversos sectores y sub-sectores de planeamiento para una cobertura espacial eficiente del servicio. Para Educación el Plano de zonificación consigna: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud los planos de zonificación consignan: Posta Médica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital Especializado (H4). Estas zonas se registrarán por los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

Artículo 93°.- **EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN.**

Son aquellas áreas destinadas a la localización y al funcionamiento de locales educativos en todos sus niveles:

- Educación Básica (inicial, primaria, secundaria)- E1
- Educación Superior Tecnológico-E2.
- Educación Superior Universitaria -E3.
- Educación Post Grado – E4

De acuerdo al R.N.E. el nivel de los Centros Educativos se encuentra establecido en el Cuadro N° 17

Cuadro N° 17

CIUDAD DE PUCALLPA CENTROS EDUCATIVOS

Centros de	Centros de Educación Básica	Educación Inicial	Cuna



Educación Básica	Regular		Jardín
			Cuna Jardín
		Educación Primaria	Educación Primaria
		Educación Secundaria	Educación Secundaria
	Centros de Educación Básica Alternativa	Centros Educativos de Educación Básica Regular que enfatizan en la preparación para el trabajo y el desarrollo de capacidades empresariales.	
	Centros de Educación Básica Especial	Centros de Educación para personas que tienen un tipo de discapacidad que dificulte un aprendizaje regular.	
		Centros Educativos para niños y adolescentes superdotados o con talentos específicos.	
Centros de Educación Técnico Productiva			
Centros de Educación Comunitaria			
Centros de Educación Superior	Universidades		
	Institutos Superiores		
	Centros Superiores		
	Escuelas Superiores Militares y Policiales		

Las áreas existentes o destinadas a uso de Equipamiento de Educación no podrán subdividirse; en cambio sí podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.

Las edificaciones de uso educativo, además de ceñirse al R. N. E y disposiciones particulares del Ministerio de Educación, deberán respetar las disposiciones urbanísticas municipales en lo referente a retiros, altura de edificación y volumetría del área en el cual se localizan.

Los centros educativos requeridos en las áreas de expansión urbana, podrán localizarse en las áreas de aportes de las nuevas habilitaciones y de los asentamientos humanos que hubiesen sido formalizados y que hayan destinado áreas para dicho fin.

La localización de nuevos centros educativos se ceñirán al Cuadro N° 18 del presente Reglamento, y al Plano de Equipamiento Urbano del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pucallpa 2017-2027.

Artículo 94°.- **EQUIPAMIENTO DE SALUD**

Son aquellas áreas destinadas a la localización y funcionamiento de establecimientos de salud en todos sus niveles:



- Posta medica -H1.
- Centro de Salud- H2.
- Hospital General – H3
- Hospital Especializado– H4.

Las áreas existentes o destinadas al Equipamiento de Salud no podrán subdividirse, ni reducirse; en cambio si podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.

Las edificaciones para uso de Equipamiento de Salud, además de ceñirse a lo establecido en el R. N. E. y las disposiciones particulares del Ministerio de Salud, deberán respetar las disposiciones urbanísticas municipales en lo referente a retiros, altura de edificación y volumetría del área en que se ubican.

Los centros de salud o postas sanitarias requeridas en las áreas de expansión urbana, podrán localizarse en las áreas de aporte de las nuevas habilitaciones.

La localización de nuevas edificaciones destinadas al Equipamiento de Salud deberá ubicarse de acuerdo al Plano de Equipamiento Urbano del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pucallpa 2014-2023.

El Plan de Desarrollo Urbano propone la ubicación de Nuevos Hospitales Especializados (H4) como son:

- Hospital Materno Infantil (distrito de Yarinacocha) con un área Aprox. De 7.0 ha.
- Hospital de Rehabilitación (en la Av. Loreto – distrito de Calleria) con un área aprox. De 4.0 ha.
- Hospital Neoplásicas (entre la vía de evitamiento sur y el Jr. Tahuantinsuyo – Distrito de Manantay) con un área aprox. De 2.0 ha.

CAPITULO IX

ZONIFICACION DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

Artículo 95°.- Las Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) están constituidas por áreas con características particulares, cuyo uso del suelo se encuentra restringido por reglamentos propios que posibiliten un tratamiento especial para su consolidación, revalorización, rehabilitación o conservación.

Las zonas de Reglamentación Especial indicadas en el Plano de Zonificación son las siguientes:



- **Zona de Protección Ecológica.(ZPE)**
- **Zona de Protección Ambiental.(ZPA)**
- **Zona de Tratamiento Especial (ZTE)**
 - **ZTE-1. Zona de protección Física de caños y Quebradas.**
 - **ZTE-2. Áreas de Dominio Restringido circundante al Aeropuerto**
- **Zona de Renovación Urbana.(ZRU)**
- **Zona de Superficies Limitadoras de Obstáculos del Aeropuerto.(SLO).**
- **Zona Eco-Turística-Residencial (ZECT)**

ZONA DE PROTECCION ECOLOGICA (ZPE)

Artículo 96°.- Son áreas especiales poco intervenidas en las que se encuentran aún flora y variedades de especies de fauna nativa y que por su condiciones ecológicas se constituyen en áreas intangibles (lagunas, terrazas inundables, Bosques naturales y secundarios (purmas), caños naturales, cauces y franjas marginales de ríos, estas zonas están en la periferia de la ciudad y en donde se restringe a las actividades que provoquen riesgo ambiental.

Artículo 97°.- Las Zona de Protección Ecológica está constituida por las áreas determinadas por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pucallpa 2014-2023 para el desarrollo de proyectos de forestación y reforestación y de reserva natural, y por tanto, no son urbanizables y son intangibles y de uso público irrestricto.

Está comprendida en esta zona el área frente a la Laguna de Yarinacocha, el cauce antiguo del Río Ucayali en la parte norte de la ciudad (sector ex mangual) en una franja que va desde el Río Ucayali a la laguna de Yarinacocha; en la parte sur las márgenes y riberas de los diferentes caños que desembocan en la Quebrada Manantay y que se constituyen en un colchón y/o barrera natural que delimita el área urbana en dicho distrito, los cuales están destinadas a ser conservados o mejorados en virtud a sus potencialidades paisajistas, seguridad y mantenimiento del equilibrio ecológico. Permitiendo el desarrollo de proyectos de inversión pública de renovación urbana de uso recreativo y paisajística.

Artículo 98°.- Las zonas de protección ecológica no podrán ser utilizadas para el desarrollo de actividades urbanas, excepto aquellos usos indicados en el Cuadro de Compatibilidad de Usos; siempre y cuando no produzcan alteraciones en el ecosistema y se adecuen a su entorno paisajista.



Artículo 99°.- No se permitirá la actividad extractiva de sus recursos vegetales, así como la pesca de animales, de acuerdo a la legislación sobre protección de los recursos naturales vigentes.

Artículo 100°.- Se erradicará todo desagüe domiciliario o de cualquier otro tipo que disponga los efluentes líquidos hacia estas zonas, no permitiéndose en ningún caso la disposición final de residuos líquidos hacia estas áreas. Se erradicará, asimismo, toda forma de disposición final de residuos sólidos en estas zonas (residuos de madera, desmonte de material de construcción y otros) no permitiéndose en ningún caso su uso como botadero de basura.

Artículo 101°.- Usos permitidos: Forestación, arborización, turismo, investigación y otros ligados a la actividad recreativa.

- Uso de recreación: pasiva, paseos, circuitos peatonales.
- Uso turístico: de tipo no invasivo miradores, paradores.
- Uso de forestación: con el fin de estabilizar suelos y como estrategia de recuperación de bosques, con especies arbóreas y arbustivas nativas. Se permite arborización puntual o agrupada en las áreas destinadas para recreación pública según lo establecido en los diseños específicos
- Usos complementarios: los necesarios para el desarrollo de las actividades de forestación y turística.
- No se permite usos residenciales (ninguna categoría), comerciales y/o industrial de ningún tipo en estas zonas. Salvo las preexistencias que deberán ser reglamentadas priorizando la actividad turística.

ZONIFICACION DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (ZPA)

Artículo 102°.- Son las áreas aledañas a las franjas marginales de ríos y quebradas, 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. Esta zona incluye el área propuesta para el desarrollo de un proyecto de forestación y de tratamiento eco-paisajista-ambiental del Ex Basural y su zona adyacente y el caño natural que discurre por ella, denominado Parque Forestal Antonio Maya de Brito. También forma parte de esta zonificación el Parque natural de Pucallpa, por el que discurre un brazo del caño natural Yumantay que está contaminado.

Artículo 103°.- La Municipalidad Provincial de Coronel Portillo a través de sus órganos de control deberá iniciar las acciones de delimitación y amojonamiento de



dichos sectores, a efectos de demoler y/o erradicar toda edificación o infraestructura destinada a los fines de vivienda por los riesgos que significa dicha área para la salud pública, y aquella destinada a rellenar con cualquier material el área inundable de dicho sector pues el mismo constituye un área de drenaje natural en el cual desembocan varios caños naturales que canalizan las aguas pluviales y evitar futuras inundaciones.

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL - (ZTE-1)

ZONA DE PROTECCION FÍSICA (CAÑOS Y QUEBRADAS)

Artículo 104°.- Corresponde a ésta clasificación las áreas aledañas a los caños naturales y que son zonas vulnerables a inundaciones, desbarrancamientos, erosión lateral y otros producidos por efectos de los desbordes del Río Ucayali, Laguna de Yarinacocha y los caños naturales que cruzan la ciudad, las mismas que en algunos casos están ocupadas por viviendas precarias y que actualmente son focos de contaminación de la ciudad, las cuales constituyen áreas potenciales de vulnerabilidad física y peligrosidad sanitaria debido a la latencia del peligro de enfermedades infectocontagiosas por contaminación, por lo que no son recomendables de ser utilizadas para urbanización intensiva.

La delimitación de estas zonas está definida en el plano de la propuesta de zonificación y usos del suelo elaborado en el presente plan y están circunscritas a las Áreas inundables de los distintos caños (Manantay, Yumantay, Tushmo, etc.).

Para efecto del tratamiento que se dé a las mencionadas zonas que estén ocupadas por asentamientos humanos y/o posesiones informales estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- Que cuenten con un trazo urbano que garantice el mantenimiento de áreas libres necesarias para caminos, tránsito, servidumbres, zonas de seguridad así como para el uso primario del agua y el desarrollo de las actividades de navegación, pesca y demás servicios de uso común.
- Que cumplan con las siguientes disposiciones de seguridad y prevención de desastres:
 - ✓ Para la construcción o rehabilitación de nuevas o antiguas construcciones, respectivamente, la zona debe contar con el correspondiente Estudio de Suelos.
 - ✓ El área o terreno que ocupa la posesión informal deberá contar con un Estudio de Evaluación de Riesgos y haberse implementado todas las medidas de prevención recomendadas en dicho estudio, las mismas que podrían incluir el avenamiento y



deseccación del terreno, encauzamiento, rellenos, alcantarillas, defensas ribereñas y otras.

- ✓ Las viviendas deberán estar construidas sobre una estructura básica con una elevación superior al nivel máximo ordinario de inundación, determinada por la Autoridad Local del Agua (ALA), en función de la velocidad del agua y el período de retorno estimado para la zona a formalizar. La altura de edificación será de (2) pisos como máximo).
- ✓ Deberá implementarse sistemas no convencionales para la dotación de los servicios de agua y la eliminación de desagües. Las instalaciones eléctricas siempre serán aéreas y las estructuras que contengan los medidores individuales deberán estar por encima de la cota de inundación para evitar riegos eléctricos.
- ✓ Las edificaciones existentes y/o posesiones informales que después de los estudios correspondientes señalados en los párrafos precedentes no cumplan las condiciones de habitabilidad necesarias, **estarán sujetas a su erradicación, reubicación y/o reasentamiento** de conformidad con la Ley N° 29869. Ley de Reasentamiento Poblacional para Zonas de muy Alto Riesgo No mitigable, acciones que estarán a cargo de las Municipalidades correspondientes y el Gobierno Regional.
- ✓ Según esta Ley esta población será reasentada en una **zona de acogida** la cual será ubicada por la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo

Las demás zonas no ocupadas por posesiones informales, estarán destinadas a los Usos permitidos: Recreación pública, forestación y/o arborización y usos complementarios.

- Uso de Recreación Pública: pasiva (parques, plazas, plazuelas, malecones), miradores, circuitos peatonales y de bicicletas.
- Uso de Forestación: en los cauces y sus bordes, con el fin de estabilizar laderas con especies arbóreas y arbustivas adecuadas para tal fin. Se permite arborización puntual o agrupada en las áreas destinadas para recreación pública según lo establecido en los diseños específicos.
- Usos complementarios: los necesarios para el desarrollo de las actividades recreativas.
- La municipalidad provincial y distritales conurbadas de la ciudad de Pucallpa, no permitirá ni reconocerá la ocupación e instalación de viviendas en estas zonas.
- Disposiciones específicas para esta zona de protección física.



- ✓ Para los pavimentos se exigirá un tratamiento paisajista, permitiéndose el uso de adoquín de concreto, laja de piedra, sardinel de laja de corte regular o canto rodado.
- ✓ Se erradicará todo desagüe domiciliario o de cualquier otro tipo que disponga los efluentes líquidos hacia estas zonas, no permitiéndose en ningún caso la disposición final de residuos líquidos hacia estas áreas.
- ✓ Se erradicará toda forma de disposición final de residuos sólidos en estas zonas, no permitiéndose en ningún caso su uso como botadero de basura.
- ✓ Para la zonificación de área comercial recreativa-turística donde no se permitirá edificación permanente se realizara un Plan Específico esto en los Proyectos de malecones de las quebradas de Yumantay, Tushmo.

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL - (ZTE-2)

ZONAS DE DOMINIO RESTRINGIDO CIRCUNDANTES AL AEROPUERTO

En el presente Plan el ámbito de estudio se enmarca hasta el Km 15.00 de la Carretera Federico Basadre (Limite Distrital con Campo Verde), lo cual no nos permite determinar una nueva propuesta de ubicación del Aeropuerto, dado que este estaría fuera del área del estudio, recomendándose realizar los estudios específicos para una futura ubicación de este equipamiento. Ante ello dado normativas vigentes respecto al Aeropuerto se contempla:

Artículo 105º.- Las Zonas de dominio restringido de las áreas circundantes del Aeropuerto Internacional "Capitán FAP David Armando Abensur Rengifo" de la ciudad de Pucallpa, son aquellas áreas y/o terreno de propiedad pública o privada necesarias para el futuro desarrollo del aeropuerto en función del **PLAN MAESTRO** aprobado para el mismo.

Artículo 106º.- Las zonas de dominio restringido de las áreas circundantes del Aeropuerto, se han establecido de conformidad con la Cuarta Disposición Complementaria de la Ley N° 27261, Ley de Aeronáutica Civil, modificada por la Ley N° 28525, en donde se establece que las mismas se determinan conforme a las coordenadas UTM de validez universal. Asimismo establece los efectos legales que ello impone, disponiéndose que los propietarios de los bienes inmuebles que se encuentran en dichas áreas no podrán realizar ninguna construcción que importe la obligación de obtener una licencia de construcción.

Artículo 107º.- La determinación de las zonas de dominio restringido tiene como efecto el



congelamiento de la situación inmobiliaria al momento de su declaración, de modo que se mantengan sin alteraciones las construcciones existentes, no pudiéndose efectuar nuevas construcciones. Dicha situación está fundamentada en el Plan Maestro del Aeropuerto, cuya proyección futura para la satisfacción de una mayor demanda de servicios aéreos en la ciudad requiere la habilitación de dichas áreas, evitándose de esta manera encarecer un futuro procedimiento expropiatorio.

La mencionada situación deberá expresarse -a través de las Municipalidades- en su inclusión en los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se expidan en sus circunscripciones.

Artículo 108°.- Las Áreas de dominio restringido son las siguientes:

ÁREA N° 1

VERT.	ESTE	NORTE	ANG. INTERNO	LADO	DIST.(m)
A1	546239.7809	9072396.3322	34° 33' 24"	A1-A2	29.67
A2	546232.3926	9072425.0709	145° 31' 54"	A2-A3	51.48
A3	546250.0430	9072473.4322	217° 00' 24"	A3-A4	93.63
A4	546222.7353	9072562.9963	180° 00' 00"	A4-A5	309.03
A5	546132.6104	9072858.5896	101° 39' 51"	A5-A6	262.17
A6	546362.7512	9072984.1719	221° 20' 03"	A6-A7	384.08
A7	546494.4020	9073344.9834	270° 00' 00"	A7-A8	102.10
A8	546398.4907	9073379.9788	90° 00' 00"	A8-A9	123.31
A9	546440.7591	9073495.8231	269° 59' 42"	A9-A10	19.48

ÁREA N° 1

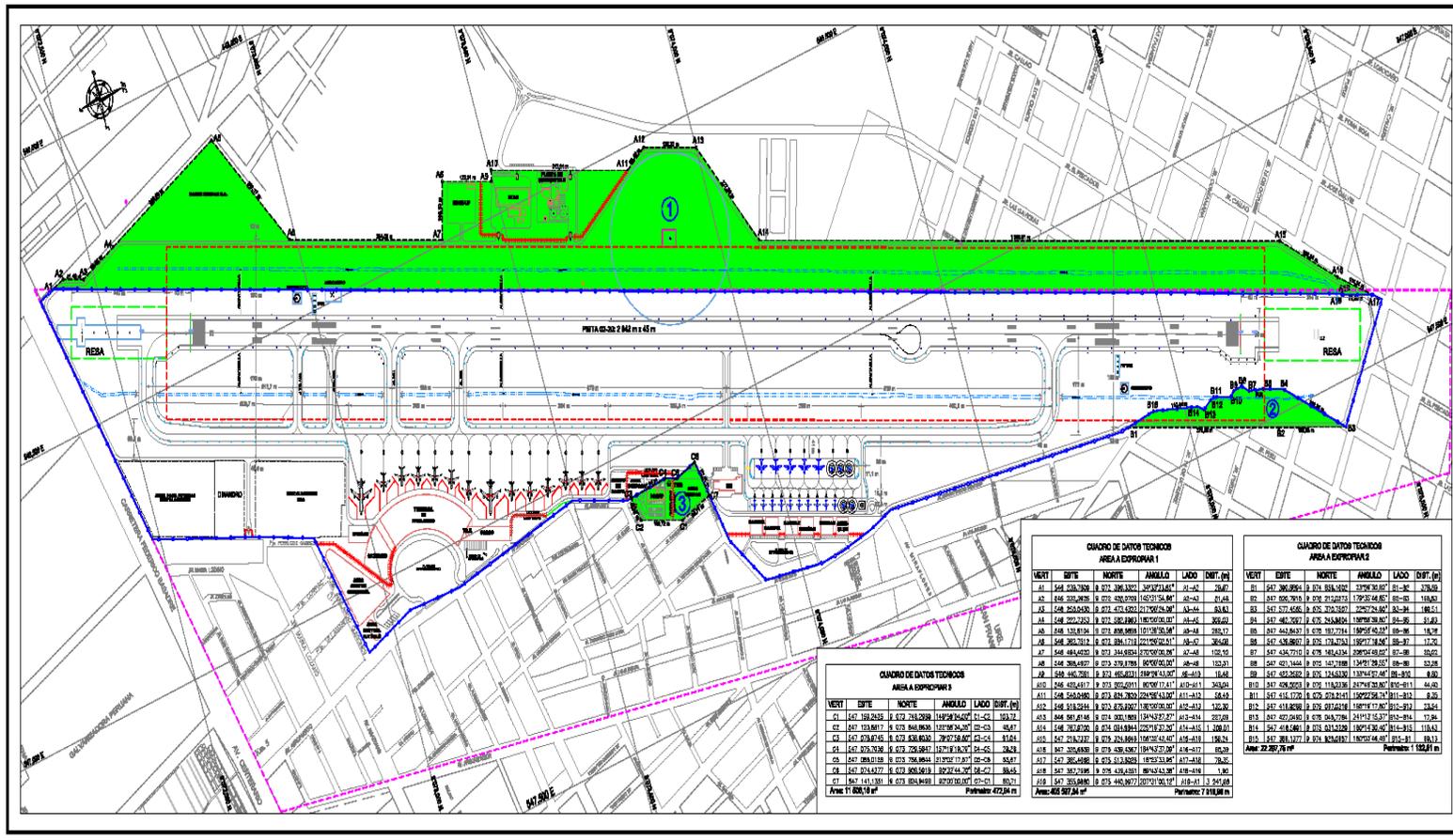
VERT.	ESTE	NORTE	ANG. INTERNO	LADO	DIST.(m)
A10	546422.4617	9073502.5011	90° 00' 18"	A10-A11	343.04
A11	546540.0460	9073824.7620	224° 59' 43"	A11-A12	56.40
A12	546516.2544	9073875.9007	135° 00' 00"	A12-A13	132.30
A13	546561.6146	9074000.1859	134° 43' 27"	A13-A14	227.09
A14	546767.9700	9074094.9844	225° 16' 37"	A14-A15	1309.01
A15	547216.7337	9075324.6646	156° 32' 42"	A15-A16	158.24
A16	547325.6639	9075439.4367	184° 43' 37"	A16-A17	95.39
A17	547385.4068	9075513.8026	18° 23' 34"	A17-A18	79.35
A18	547357.7695	9075439.4261	89° 43' 43"	A18-A19	1.90
A19	547355.9880	9075440.0977	270° 31' 00"	A19-A1	3241.98
Área Total: 405,597.50 m ²			Perímetro: 7,019.66 m		

ÁREA N° 2

VERT.	ESTE	NORTE	ANG. INTERNO	LADO	DIST.(m)
B1	547390.8894	9074856.1002	23° 59' 31"	B1-B2	378.89
B2	547520.7915	9075212.0273	179° 35' 47"	B2-B3	168.53
B3	547577.4565	9075370.7507	22° 57' 25"	B3-B4	169.51
B4	547462.7097	9075245.9804	158° 58' 40"	B4-B5	51.83
B5	547443.6437	9075197.7794	169° 56' 40"	B5-B6	18.78
B6	547439.8907	9075179.3753	185° 17' 19"	B6-B7	17.70
B7	547434.7710	9075162.4334	206° 04' 50"	B7-B8	20.02
B8	547421.1444	9075147.7668	134° 21' 29"	B8-B9	23.26
B9	547422.2592	9075124.5330	133° 44' 57"	B9-B10	9.60
B10	547429.5053	9075118.2336	247° 49' 37"	B10-B11	44.40
B11	547415.1770	9075076.2141	150° 22' 56"	B11-B12	9.35
B12	547416.9268	9075067.0316	165° 19' 19"	B12-B13	23.54
B13	547427.0490	9075045.7784	241° 13' 14"	B13-B14	17.94
B14	547416.5691	9075031.2229	160° 14' 31"	B14-B15	110.43
B15	547386.1377	9074925.0657	160° 03' 46"	B15-B1	69.13
Área Total: 22,297.75 m ²			Perímetro: 1,132.92 m		

ÁREA N° 3

VERT.	ESTE	NORTE	ANG. INTERNO	LADO	DIST.(m)
C1	547159.2425	9073746.2989	146° 59' 04"	C1-C2	103.72
C2	547123.6817	9073648.8635	122° 58' 35"	C2-C3	45.87
C3	547078.9745	9073638.6030	79° 07' 59"	C3-C4	91.04
C4	547075.7036	9073729.5847	157° 19' 20"	C4-C5	29.27
C5	547086.0128	9073756.9844	213° 02' 18"	C5-C6	53.87
C6	547074.4277	9073809.5918	90° 32' 45"	C6-C7	68.45
C7	547141.1351	9073824.9496	90° 00' 00"	C7-C1	80.71
Área Total: 11,508.15 m ²			Perímetro: 472.94 m		



LEYENDA

- AREA DE CONCESION = 1 101 305,00 m²
- AREA INSCRITA = 2 084 287,72 m²
- AREAS A EXPROPIAR = 436 403,66 m²
- AREAS A EXPROPIAR ① = 406 087,84 m²
- AREAS A EXPROPIAR ② = 22 287,76 m²
- AREAS A EXPROPIAR ③ = 11 028,06 m²

NOTA: LAS EXPROPIACIONES RECONSTRUYEN EN LA FASE 03 (R17)

2	070	PARA APROBACION			
1	050	PARA APROBACION			
0	130	PARA APROBACION			
001	0	FECHA	DESCRIPCION DE LA MEDIDA	PROY.	IMP.

FECHA DE APROBACION: 03/08/2017

REVISADO POR: DMC-MTC **OTRO:** 03/08/2017

APROBADO POR: DMD-MTC **OTRO:** 03/08/2017

PROYECTO: PLANES MAESTROS DE LOS AEROPUERTOS DE PROVINCIAS DEL PERU

SUBPROYECTO: AEROPUERTO DE PUCALLPA

NOMBRE: PLAN USO DE LA TIERRA (Cap. 03)
 USO DE TERRENOS ALEDANOS (Fase 2: 2014-2017)

COORDINADO:

ESCALA: 1/5 000 **FECHA:** OCTUBRE 2010

PAIS: 0,1 **NUMERO DE FOLIO:** 2

CUADRO DE DATOS TECNICOS AREA A EXPROPIAR 1

VERT.	ORTE	NORTE	ANILLO	LADO	DIRT. (m)
01	544 538,7309	0 073 396,3307	345273,64	A1-A2	20,07
02	486 239,2936	0 073 426 2703	146231,54	A2-A3	41,48
03	548 253,6539	0 073 473 5302	217307,56	A3-A4	50,63
04	548 292 232	0 073 508 0802	187307,01	A4-A5	39,60
05	498 133,8134	0 073 608 0816	151307,56	A5-A6	28,47
06	548 305,7012	0 073 396 1718	221307,02	A6-A7	36,48
07	548 484,6070	0 073 344 6059	173307,02	A7-A8	19,51
08	548 308,4927	0 073 279 0785	94307,02	A8-A9	19,21
09	548 446 791	0 073 456 8131	189307,02	A9-A10	16,48
10	548 433,6117	0 073 302,6211	187307 12	A10-A11	20,60
11	548 569,6902	0 073 678 7829	229307,02	A11-A12	48,49
12	548 519,9244	0 073 878 0207	138307,02	A12-A13	132,30
13	547 199,2429	0 073 218,2299	134307,02	A13-A14	193,72
14	547 179,9817	0 073 344,8928	173307,02	A14-A15	48,67
15	547 078,9758	0 073 838,6542	292758,02	A15-A16	81,61
16	547 078,7036	0 073 720,6847	152718,02	A16-A17	29,48
17	547 080,0139	0 073 786 0641	157757 37	A17-A18	35,67
18	547 070,9372	0 073 306,9613	189274 37	A18-A19	36,64
19	547 141,1361	0 073 858,8468	229381,02	A19-A20	80,71
Area	11 028,10 m ²		Perimetro 472,24 m		

CUADRO DE DATOS TECNICOS AREA A EXPROPIAR 2

VERT.	ORTE	NORTE	ANILLO	LADO	DIRT. (m)
01	547 306,8964	0 073 318,1802	3790 31,62	B1-B2	37,80
02	547 806 7819	0 073 212,6213	17932 48 85	B2-B3	119,83
03	547 372 6386	0 073 329 3291	72072 74 85	B3-B4	189,61
04	547 482 0921	0 073 348 8824	118978 29 85	B4-B5	116,81
05	547 443 8437	0 073 182 2714	169256 42 85	B5-B6	148,29
06	547 536 8807	0 073 173 4741	159277 18 85	B6-B7	172,26
07	547 438 7713	0 073 164 6194	189256 42 85	B7-B8	100,21
08	547 421 1444	0 073 142 1899	14791 28 85	B8-B9	82,28
09	547 432 2482	0 073 174 6330	133457 48 85	B9-B10	8,00
10	547 428 2020	0 073 114 2138	21763 39 85	B10-B11	44,46
11	547 516 1729	0 073 873 2141	189276 18 85	B11-B12	8,26
12	547 418 8298	0 073 910 4218	168718 17 85	B12-B13	49,41
13	547 402 2940	0 073 848 2786	24112 15 85	B13-B14	17,46
14	547 418 0461	0 073 211 2128	189276 18 85	B14-B15	118,61
15	547 308 1377	0 073 834 6187	189256 42 85	B15-B16	101,11
Area	22 287,76 m ²		Perimetro 1 152,81 m		

CUADRO DE DATOS TECNICOS AREA A EXPROPIAR 3

VERT.	ORTE	NORTE	ANILLO	LADO	DIRT. (m)
01	547 199,2429	0 073 218,2299	134307,02	C1-C2	193,72
02	547 179,9817	0 073 344,8928	173307,02	C2-C3	48,67
03	547 078,9758	0 073 838,6542	292758,02	C3-C4	81,61
04	547 078,7036	0 073 720,6847	152718,02	C4-C5	29,48
05	547 080,0139	0 073 786 0641	157757 37	C5-C6	35,67
06	547 070,9372	0 073 306,9613	189274 37	C6-C7	36,64
07	547 141,1361	0 073 858,8468	229381,02	C7-C8	80,71
Area	11 028,10 m ²		Perimetro 472,24 m		

ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA (ZRU)

Artículo 109º.- El término Renovación Urbana –utilizado para el presente Reglamento-, está referido a la renovación de las edificaciones, equipamientos e infraestructuras de algunas partes antiguas de la ciudad, necesarias a consecuencia de su envejecimiento o deterioro físico, para adaptarla a nuevos usos y diferentes actividades. Se trata de priorizar áreas con determinados procesos urbanos como son la rehabilitación, el redesarrollo, la reconstrucción y/o restauración de edificaciones a fin de restituir mejores condiciones de habitabilidad y/o modernización de las mismas.

Así mismo se limitara los usos y actividades comerciales de esta zona de acuerdo a las disposiciones municipales, que buscan potencializar la actividad comercial, turística, cultural y paisajística dela ciudad.

Artículo 110º.- Para efecto de la aplicación del presente Reglamento se tomará en cuenta lo siguiente:

- 1) El **ámbito espacial** de las zonas de Renovación Urbana involucran a la zona aledaña a la Laguna de Yarinacocha (Malecón y Manzanas contiguas), en Pucallpa el Malecón Grau y los frentes de manzanas contiguas, además de los frentes de manzanas de la Av. Tacna (donde se ha construido un Boulevard peatonal que conecta la Plaza de Armas con el Parque del Reloj Público) y como Ambiente Urbano Monumental (las plazas de armas de Pucallpa y Yarinacocha y los frentes de manzana que dan a las mismas, además del Local antiguo de la MPCP y las plazoletas Condado de Dade y Francisco Solano que lo circundan). Para el efecto deberán realizarse Estudios Especiales (**Planes Específicos**) involucrando las áreas que requieran un tratamiento para su protección, conservación, rehabilitación, revalorización o puesta en valor, que permita convertir la zona céntrica antiguas en áreas turísticas-cultural-recreativa.
- 2) No se permitirá ninguna ampliación y/o construcción nueva en estas áreas, que no forme parte de los Estudios Especiales o no estén en concordancia con los mismos, cuando estos sean aprobados. En tanto no se aprueben los mencionados Estudios se aplicará supletoriamente la zonificación de Comercio Metropolitano (CM) y Comercio Zonal (CZ) respectivamente para Pucallpa y Puerto Callao.
- 3) Debe considerarse a la ribera de la Laguna de Yarinacocha, como también al Malecón Grau, áreas rígidas para el comercio en la vía pública, con excepción de comerciantes que refuercen la función cultural y turística. Dichos comerciantes solo pueden ser autorizados



- por las Municipalidades, con el mobiliario, vestimenta y en el lugar y horario que decida para cada actividad.
- 4) Los propietarios, ocupantes o usuarios de inmuebles, están obligados en forma permanente a mantenerlos en buen estado de presentación y conservación, para lo cual deben limpiarlos y pintarlos en la oportunidad que señale la Municipalidad Distrital.
 - 5) Los Estudios Especiales deberán adoptar medidas de protección en el corto, mediano y largo plazo.
 - 6) Se pueden realizar los siguientes tipos de intervención:
 - Prevención
 - Conservación
 - Restauración
 - Reconstrucción
 - Remodelación
 - Rehabilitación
 - Obra Nueva
 - Demolición
 - 8) En los lotes libres de edificación, vías y/o pasajes peatonales comprendidos en el entorno del Ambiente Urbano Monumental, solo se aceptaran temporalmente y por un máximo de dos años el funcionamiento de depósitos o grandes almacenes que generen tránsito pesado para el movimiento de mercancías.
 - 9) Todo proyecto de Obra Nueva en el Ambiente Urbano Monumental debe tener calidad arquitectónica y ser diseñado de manera que se integre con el entorno.
 - 10) No se permite actividades que puedan causar deterioro del medio ambiente, ni las que pongan en peligro la integridad del patrimonio de la ciudad de Pucallpa y en general todas aquellas que ocasionen algún grado de deterioro en la calidad de vida de la población y el medio ambiente
 - 11) Se prohíbe la instalación y funcionamiento de establecimientos destinados a la venta de gasolina y otros combustibles de naturaleza similar dentro del Ambiente Urbano Monumental.
 - 12) Se prohíbe la instalación y funcionamiento de establecimientos destinados al expendio y venta de bebidas alcohólicas: cantinas, bares, cervecerías, etc., que generan impactos negativos a las buenas costumbres y moral de la sociedad.
 - 12) Cualquier trabajo de emergencia que se realice con al fin de evitar la



pérdida o deterioro de un monumento dentro del Ambiente Monumental, deber ser comunicado a la Municipalidad Provincial, por los propietarios, usuarios o responsables de tales obras.

- 13) Toda acción u omisión contraria a las disposiciones del presente Reglamento, constituye infracción y serán sancionados con arreglo a lo dispuesto en el presente reglamento y demás normas legales que sean de aplicación.
- 14) Los responsables de las infracciones al presente reglamento, están sujetos a las siguientes sanciones administrativas:
 - Multas
 - Suspensión y/o cancelación de la autorización, licencia y/o concesión otorgada.
 - Suspensión, clausura y/o erradicación de la actividad que dio origen a la infracción.
 - Suspensión de la ejecución de las obras que originaron la infracción.
 - Reparación de los daños ocasionados por el uso y/o actividad que dio lugar a la infracción.

Artículo 111°.- Entre las acciones a llevar a cabo en el proceso de renovación urbana, se deben ejecutar los siguientes propuestas y/o proyectos:

- a. Elaboración de Reglamento Especial de Rehabilitación y Acondicionamiento Urbanístico – Paisajista y Recreacional de la Laguna de Yarinacocha y Entorno Inmediato.
- b. Elaboración de Reglamento Especial de Rehabilitación y Acondicionamiento Urbanístico – Paisajista y Recreacional del Malecón Grau y su Entorno Inmediato.
- c. Elaboración de Reglamentación Especial de Rehabilitación y Acondicionamiento Urbanístico Turístico de la Plaza de Armas de Pucallpa.
- d. Puesta en Valor de Monumentos Históricos Declarados.
- e. Implementación de Centro de Información Turística.
- f. Construcción de Centro de Desarrollo Artesanal.
- g. Peatonalización y Tratamiento Urbanístico de Algunas Calles aledañas a la Laguna de Yarinacocha, al Malecón Grau y el centro antiguo de Pucallpa.
- h. Tratamiento Urbanístico Paisajista de Espacios Públicos.



- i. Recuperación de las vías peatonales y vehiculares, de uso Público irrestricto, ocupadas por comercio ambulatorio.
- j. Acabado de las vías vehiculares y peatonales, y/o construcción de veredas en las zonas aledañas al Río Ucayali, Laguna de Yarinacocha y Malecón Grau.
- k. Remodelación del Sistema de Cableado Aéreo por Subterráneo en el centro urbano
- l. Reemplazo de Redes de Agua y Alcantarillado Deterioradas.
- m. Elaboración del Proyecto Corredor Turístico Yarinacocha, considerando la Franja Intangible de la Ribera de la Laguna de Yarinacocha, el Caserío San Francisco, Puerto del Lago, La Restinga, Av. Yarinacocha, Carretera Antigua a Yarinacocha, Av. Centenario, Av. Los Frutales y Quebrada de Yumantay.

ZONA DE LAS SUPERFICIES LIMITADORAS DE OBSTACULOS (SLO)

DEL AEROPUERTO DE PUCALLPA.

Artículo 112º.- Se propone lo siguiente:

a). Definición y ámbito de la Zona.-

Se denominan **Superficies Limitadoras de Obstáculos (S.L.O)** a los planos imaginarios, oblicuos y horizontales, que se extienden sobre cada aeródromo y sus inmediaciones, tendientes a limitar la altura de los obstáculos de la circulación aérea.

Estas superficies definen el espacio aéreo que debe mantenerse libre de obstáculos alrededor de los aeródromos para que puedan llevarse con seguridad las operaciones aéreas y con el fin de reducir al mínimo los peligros que para las aeronaves representan dichos obstáculos, ya sea en una aproximación visual o en el tramo visual de una aproximación por instrumentos. Dichas superficies marcan los límites hasta donde los objetos pueden proyectarse en el espacio aéreo, por lo que ningún obstáculo debe sobrepasarlas.

b). Consideraciones Generales.-

La Zona de Otros Usos - Aeropuerto (OU-A), corresponde a la superficie comprendida dentro de los límites de propiedad del Aeropuerto de Pucallpa, el mismo que es de propiedad de la la empresa estatal CORPAC



S.A. y cuyas instalaciones y operaciones de aeronavegación se encuentran concesionadas a la empresa **Aeropuertos del Perú (adp)** por el lapso de 25 años.

De igual manera, sobre las áreas adyacentes al aeropuerto, la Ley N° 27261. Ley de Aeronáutica Civil del Perú y su Reglamento D.S. N° 050-2001-MTC, establece **limitaciones a la propiedad privada**, señalando que las construcciones o instalaciones en los terrenos adyacentes y circundantes a los aeródromos así como los obstáculos que constituyen peligro para el tránsito aéreo están sujetos a las limitaciones establecidas en dichas normas legales. Para tales efectos y dentro de las áreas cubiertas por las denominadas superficies limitadoras de obstáculos quedan prohibidas las plantaciones, construcciones, instalación de líneas eléctricas, teleféricos, telefónicas, incluyendo las torres para servicios de radio, radar, televisión, telefonía inalámbrica, ferrovías, carreteras y en general cualquier obra u objeto que afecte la seguridad de las operaciones aéreas.

De conformidad con el artículo 32° de la de la Ley N° 27261 y el artículo 53° de su Reglamento la determinación de las superficies limitadoras de obstáculos en los aeródromos públicos se efectúa mediante Resolución Directoral de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC). Una vez inscritas las superficies limitadoras de obstáculos, la zonificación relativa a dichas áreas será establecida por las autoridades municipales competentes en coordinación con la DGAC.

Para la ejecución de obras dentro de áreas sujetas a limitaciones de la propiedad privada se requiere la autorización previa de la DGAC. **Los gobiernos regionales, locales y otras autoridades no pueden, bajo responsabilidad, otorgar licencias de construcción ni permitir o ejecutar obras sin dicha autorización.**

La zonificación de Reglamentación Especial de uso restringido sobre las áreas adyacentes al aeropuerto, constituye fundamentalmente una restricción al parámetro urbanístico de densificación del uso del suelo urbano y al parámetro edificatorio de altura máxima o niveles de edificación que son posibles realizarse debajo de los planos imaginarios que constituyen las superficies limitadoras de obstáculos. Por ello, los usos o actividades urbanas que se establezcan como conformes o compatibles en el índice de Usos para la zonificación subyacente a dichos planos deberán estar condicionados a los mismos, además de otros requerimientos especiales de tipo sanitarios, de seguridad, contra el ruido e incendio, riesgo aviar que las autoridades competentes determinen.



C. Terminología Técnica.-

Aeródromo.- Es el área definida de tierra o agua que incluye todas sus edificaciones, instalaciones y equipos destinada a la llegada, salida y movimiento de aeronaves, pasajeros o carga en su superficie. Los aeródromos pueden ser públicos o privados.

Aeropuerto.- Es el aeródromo de uso público que cuenta con edificaciones, instalaciones, equipos y servicios destinados de forma habitual a la llegada, salida y movimiento de aeronaves, pasajeros y carga en su superficie. **Las áreas que lo conforman son intangibles, inalienables e imprescriptibles y las áreas circundantes son de dominio restringido.** Son aeropuertos internacionales aquellos aeródromos públicos destinados al ingreso y salida del país de aeronaves, donde se prestan normalmente servicios de aduana, sanidad, migraciones y otros complementarios.

Clave de Referencia.- La clave de referencia proporciona un método simple de para relacionar entre sí las numerosas especificaciones concernientes a las características de los aeródromos, a fin de suministrar una serie de instalaciones aeroportuarias que convengan a los aviones destinados a operar en el aeródromo. La clave está compuesta por dos elementos que se relacionan con las características y dimensiones del avión. El elemento 1 es un número basado en la longitud del campo de referencia del avión y el elemento 2 es una letra basada en la envergadura del avión y en la anchura exterior entre las ruedas del tren de aterrizaje principal. Para cada aeródromo se determina una clave de referencia, cuyo número y letra de clave se selecciona para fines de planificación del aeródromo de acuerdo a las características de los aviones para los que se destine la instalación del aeródromo.

Elevación del aeródromo.- Esta referida a la elevación del punto mas alto del área de aterrizaje. Se mide en metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.).

Franja de Pista.- Es la superficie definida que comprende la pista y la zona de parada, si la hubiese, destinada básicamente a reducir el riesgo de daos a las aeronaves que eventualmente pudiesen salirse de la pista de aterrizaje.

Margen.- Banda de terreno que bordea un pavimento, tratada de forma que sirva de transición entre el pavimento y el terreno adyacente.

Pista.- Área rectangular definida de un aeródromo terrestre destinada al



aterrizaje y despegue de las aeronaves.

Pista de Vuelo por Instrumentos.- Tipo de pista destinada a la operación de aeronaves que utilizan procedimientos de aproximación por instrumentos como el ILS o MLS.

Pista de Vuelo Visual.- Pista destinada a las operaciones de aeronaves que utilicen procedimientos visuales para la aproximación.

Plataforma.- Área definida de un aeródromo terrestre, destinada a dar cabida a las aeronaves para los fines de embarque o desembarque de pasajeros, correo o carga, abastecimiento de combustible, estacionamiento o mantenimiento.

Punto de referencia del aeródromo.- Punto cuya situación geográfica designa al aeródromo. Este estará situado cerca del centro geométrico inicial planeado del aeródromo y permanecer normalmente donde se haya determinado en primer lugar.

Referencia geodésica.- Conjunto mínimo de parámetros requerido para definir la ubicación y orientación del sistema de referencia local con respecto al sistema/marco de referencia mundial.

Superficies Limitadoras de Obstáculos (S.L.O) a los planos imaginarios, oblicuos y horizontales, que se extienden sobre cada aeródromo y sus inmediaciones, tendientes a limitar la altura de los obstáculos de la circulación aérea.

De acuerdo al Anexo 14 de la OACI las superficies limitadoras de obstáculos son las siguientes:

- 1 SUPERFICIE CONICA
- 2 SUPERFICIE HORIZONTAL INTERNA
- 3 SUPERFICIE DE APROXIMACION
- 4 SUPERFICIE DE TRANSICION
- 5 SUPERFICIE DE ASCENSO EN EL DESPEGUE

Umbral.- Zona comprendida entre el límite final de la parte de pista utilizable para el aterrizaje, hasta el borde de inicio de la superficie de aproximación o de despegue.

Zona de parada.- Área rectangular definida en el terreno situado a continuación del recorrido de despegue disponible, preparada como zona



adecuada para que puedan pararse las aeronaves en caso de despegue interrumpido.

Zona libre de obstáculos.- Área rectangular definida en el terreno o en el agua y bajo el control de la autoridad competente, designada o preparada como área adecuada sobre la cual un avión puede efectuar una parte del ascenso inicial hasta una altura especificada.

Artículo 113º.- **Características del Aeropuerto de Pucallpa.**

El aeropuerto de Pucallpa CAP. FAP. "DAVID A. ABENSUR RENGIFO", posee una pista de aterrizaje de 2,800 ML. de largo por 45.00 ML. de ancho, está clasificado con la Clave de Referencia 4E y los procedimientos de pista son de aproximación visual no de precisión para la pista 20 y de precisión para la pista 02, por lo que de acuerdo al Anexo 14 de la OACI y la Ley General de Aeronáutica Civil sus superficies limitadoras de obstáculos tienen las siguientes características:

a) **Franja de Pista.**

Es un área definida por una superficie longitudinal, libre de obstáculos fijos o móviles, centrada en la pista actual del Aeropuerto de 2800 metros de longitud y con una elevación de 157.00 metros sobre el nivel medio del mar (m.s.n.m.m.). Esta superficie se extiende 150.00 mts a ambos lados del eje y 60.00 m. a partir de los finales de las pistas.

b) **Superficie de Aproximación.**

Es un área definida por un plano inclinado que se inicia desde el borde de la franja de pista (a 60.00 metros de las cabeceras de pista) con una elevación de 157.00 (m.s.n.m.m.), tiene una anchura de 150.00 metros a ambos lados del eje, con una pendiente de 2% hacia arriba, extendiéndose hasta los 3.000.00 metros donde tendrá una anchura de 1,200.00 metros y una elevación de 217.00 metros sobre el nivel medio del mar. A partir de este punto su pendiente será de 2.5% hasta 12,000.00 metros en donde su ancho final será de 4,800,00 metros y una elevación de 517.00 m.s.n.m.

c) **Superficie de Ascenso en el Despegue.**

Es un área definida por un plano inclinado que se inicia desde el borde de la franja de pista con una elevación de 157.00 m.s.n.m.m, tiene un ancho de 90.00 ML. a ambos lados del eje, con una



pendiente de 2% hacia arriba, extendiéndose hasta los 3,000.00 mts. Donde tendrá una anchura final de 1,200.00 mts. Y una elevación de 217.00 mts. Tiene una divergencia a ambos lados de 12.5%.

d) **Superficie Horizontal Interna.**

Es un Área definida de forma circular horizontal de 4,000.00 metros de radio, cuyo eje está situado en el centro geométrico de la pista actual y cuya elevación es de 202.00 metros.

e) **Superficie de Transición Interna**

Es un área definida que se extiende hacia fuera en ángulo recto al eje de la pista, con una pendiente de 14,3% a partir del margen externo de la Franja de Pista, hasta su intersección con la Superficie Horizontal Interna.

f). **Superficie Cónica.**

Es un área definida que se extiende de la periferia de la Superficie Horizontal Interna, hacia el exterior con una pendiente del 5% hacia arriba y afuera por una distancia radial de 2,100,00 metros hasta una elevación de 302.00 metros sobre el nivel medio del mar.



Cuadro N° 22. PISTA DE APROXIMACION DE PRECISION - PISTA 02 CLAVE 4

1. SUPERFICIE CONICA	
PARAMETROS	DIMENSIONES
PENDIENTE	5%
ALTURA	100 mts.
2. SUPERFICIE HORIZONTAL INTERNA	
PARAMETROS	DIMENSIONES
ALTURA	45 mts.
RADIO	4000 mts.
3. SUPERFICIE DE APROXIMACION	
PARAMETROS	DIMENSIONES
LONGITUD DEL BORDE INTERIOR	300 mts.
DISTANCIA DESDE EL UMBRAL	60 mtS.
DIVERGENCIA (A cada lado)	15%
PRIMERA SECCION	
LONGITUD	3000 mts.
PENDIENTE	2%
SEGUNDA SECCION	
LONGITUD	3600 mts. (b)
PENDIENTE	2%
SECCION HORIZONTAL	
LONGITUD	8400 mts. (b)
LONGITUD TOTAL	15000 mts.
4. SUPERFICIE DE APROXIMACION INTERNA	
PARAMETROS	DIMENSIONES
ANCHO	120 mts. E).
DISTANCIA DESDE EL UMBRAL	60 mts.
LONGITUD	900 Mts.
PENDIENTE	2%
5. SUPERFICIE DE TRANSICION	
PARAMETROS	DIMENSIONES
PENDIENTE	14.30%
6. SUPERFICIE DE TRANSICION INTERNA	
PARAMETROS	DIMENSIONES
PENDIENTE	33,30%
7. SUPERFICIE DE ATERRIZAJE INTERRUMPIDO	
PARAMETROS	DIMENSIONES
LONGITUD DE BORDE INTERIOR	120 mts. E).
DISTANCIA DESDE EL UMBRAL	1800 mts. (d)
DIVERGENCIA (A cada lado)	10%
PENDIENTE	3,33%

Notas:

- Salvo que se indique de otro modo todas las domensiones se miden horizontalmente.
- Longitud variable (Véase 4,2,9 o 4,2,17 del Anexo 14 de la OACI)
- Distancia hasta el extremo de la Franja.
- O distancia hasta el extremo de pista, si esta distancia es menor
- Cuando la letra de Clave sea F, la anchura se aumenta a 155 mts.



Cuadro N° 23. PISTA DE APROXIMACION VISUAL - PISTA 20 CLAVE 4

1. SUPERFICIE CONICA	
PARAMETROS	DIMENSIONES
PENDIENTE	5%
ALTURA	100 mts.
2. SUPERFICIE HORIZONTAL INTERNA	
PARAMETROS	DIMENSIONES
ALTURA	45 mts.
RADIO	4000 mts.
3. SUPERFICIE DE APROXIMACION	
PARAMETROS	DIMENSIONES
LONGITUD DEL BORDE INTERIOR	150 mts.
DISTANCIA DESDE EL UMBRAL	60 mtS.
DIVERGENCIA (A cada lado)	10%
PRIMERA SECCION	
LONGITUD	3000 mts.
PENDIENTE	2.5%
4. SUPERFICIE DE TRANSICION	
PARAMETROS	DIMENSIONES
PENDIENTE	14.30%

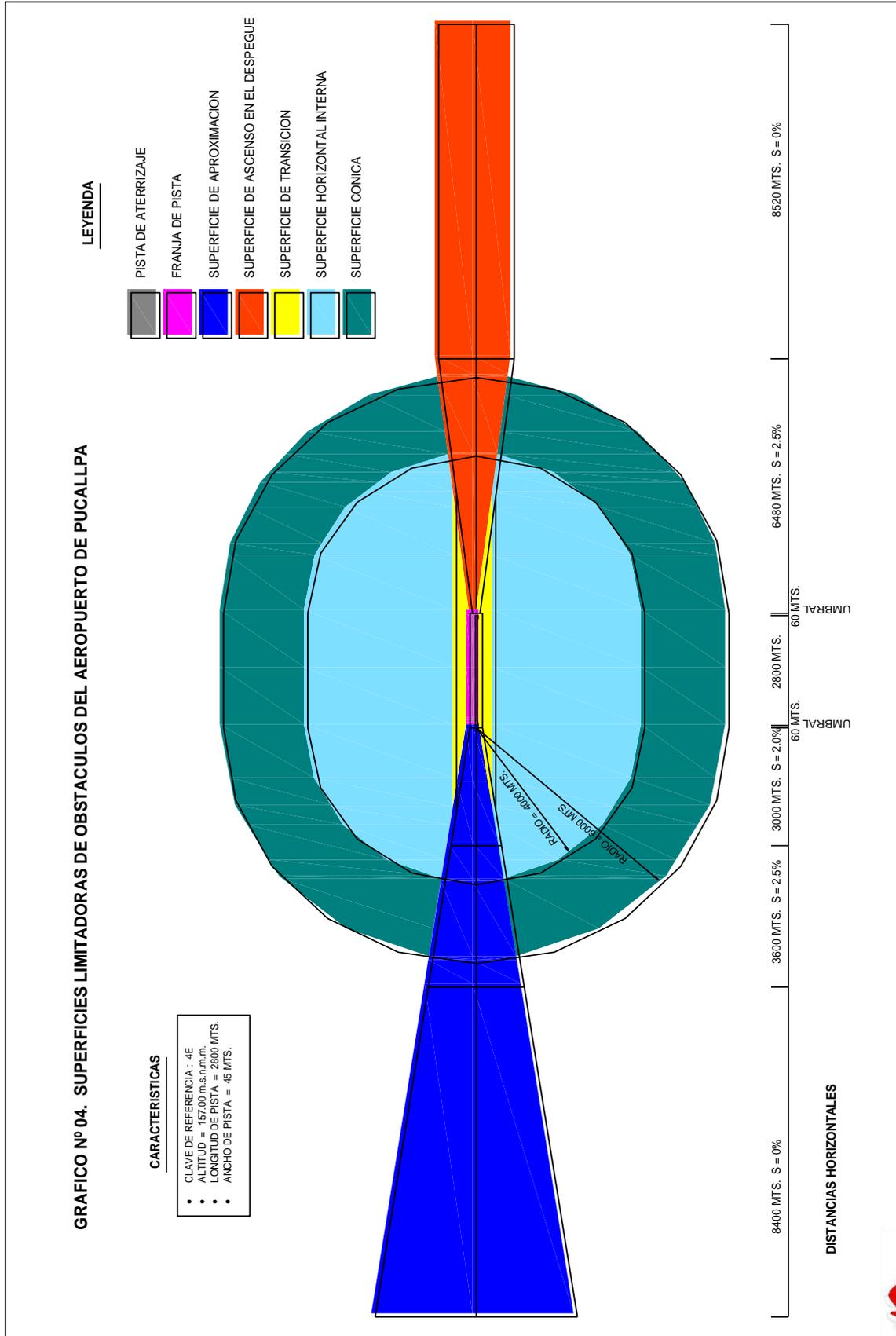
PISTAS DESTINADAS AL DESPEGUE DEL AEROPUERTO DE PUCALLPA
PISTA 02/20 - CLAVE 4

1. SUPERFICIE DE ASCENSO EN EL DESPEGUE	
PARAMETROS	DIMENSIONES
LONGITUD DEL BORDE INTERIOR	180 mts.
DISTANCIA DESDE EL EXTREMO DE LA PISTA	60 mts.
DIVERGENCIA (A cada lado)	12.5%
	1200 mts.
	1800 mts. c)
LONGITUD	3000 mts.
PENDIENTE	2.0% (d)

Notas:

- Salvo que se indique de otro modo todas las dimensiones se miden horizontalmente.
- Superficie de ascenso en el despegue comienza en el extremo de la zona libre de obstáculos si la longitud de esta excede de la distancia especificada.
- 1800 mts. Cuando la derrota prevista incluya cambio de rumbo mayores de 15° en las operaciones

realizadas en **IMC** o en **VMC** durante la noche.



Artículo 114°.- **Disposiciones relativas a los terrenos afectados por las Superficies Limitadoras de Obstáculos (SLO) del Aeropuerto de Pucallpa.**

- a). Dentro de la Zona de influencia de las Superficies Limitadoras de Obstáculos (SLO), estarán libres de obstáculos: La Franja de Pista hacia el este y oeste de la pista de aterrizaje y las Superficies de Aproximación y despegue por el norte hasta las manzanas que tienen frente a la Avenida Yarinacocha y por el sur hasta la Carretera Federico Basadre. Se entiende como obstáculo cualquier objeto fijo o móvil que sobresalga de la superficie del terreno;
- b). Los usos o actividades urbanas que se establezcan como **conformes o compatibles** en el índice de Usos para la zonificación subyacente a dichos planos deberán estar condicionados a los mismos por los parámetros de altura máxima y densidad, además de otros requerimientos especiales de tipo sanitarios, de seguridad, contra el ruido e incendio, riesgo aviar que las autoridades competentes determinen;
- d). Ningún objeto fijo o móvil deber sobrepasar las elevaciones consideradas en las Superficies de Aproximación, Horizontal Interna y de Transición Interna;
- e). No se autorizarán y deberán eliminarse aquellos objetos fijos o móviles que aunque no sobresalgan por encima de la Superficie Horizontal Interna, constituyan una obstrucción para la navegación aérea dentro de una radio de 300.00 metros de una ayuda visual o no visual, ya sea instalada prevista;
- f). Bajo las Superficies de Aproximación y Horizontal Interna en sus proximidades, las luces deberán ser apantalladas para no causar confusión en la aproximación de aeronaves;
- g). Bajo la Superficie Horizontal Interna, los edificios deberán tener y mantener techos no reflectivos.
- h). No se permite la colocación y el uso de aparatos con iluminación brillante, luz láser u otras luces que pueden producir confusión o impedir la clara interpretación de las luces aeronáuticas de superficie, debido que estas luces brillantes y/o laser ocasionan deslumbramiento y/o ceguera temporal a los pilotos.



- i). Cualquier instalación, u objeto fijo o móvil que exista a la fecha de promulgación de este Reglamento y que contravenga sus disposiciones, ser regulado de acuerdo con las Leyes de la materia que le sean aplicables;
- j) Estas disposiciones serán aplicables a aquellas áreas de las superficies descritas en este Reglamento que estén dentro de la jurisdicción del Municipio de Coronel Portillo,
- k) Para cualquier requisito o condición no prevista en este Reglamento para la Zona OU-ETA y sus Superficies Limitadoras de obstáculos (SLO), se aplicarán las normas establecidas en el Anexo 14 del Convenio sobre Aviación Civil Internacional (OACI);
- l) Cualquier objeto fijo o móvil localizado fuera de la Zona OU-ETA y sus superficies limitadoras de obstáculos, y que constituya un peligro interferencia con la navegación aérea, será sometido a las autoridades competentes;
- m) Cualquier trabajo agrícola localizado al norte, oeste, este y del Aeropuerto Cap. FAP. David. A. Abensur y que pueda provocar interferencia visual (quema de tierras) y no visual con la navegación aérea estará sujeto a prohibición de parte de las autoridades competentes.

ZONA ECO-TURISTICA-RESIDENCIAL (ZECT)

Artículo 115°.- Esta zona está definida por una faja de terreno ubicada al noreste del Malecón de Yarinacocha con frente a la Laguna del mismo nombre, en donde se pretende inducir actividades eco-turísticas, de deporte acuático, albergues, resorts y otros similares además del uso residencial de baja densidad.

Artículo 116°.- Para efecto de la aplicación del presente Reglamento se tomará en cuenta lo siguiente:

- 1) El **ámbito espacial** de esta zona necesariamente tomará en cuenta el ancho de la Faja Marginal de la laguna de Yarinacocha en dicho sector.
- 2) La instalación de actividades de restaurantes flotantes, clubes acuáticos u otras actividades será con la respectiva Autorización de Uso de Área Acuática expedida por la Capitanía de Puerto de Pucallpa, en coordinación con la municipalidad Distrital.



- 3) La ubicación de un atracadero o muelle artesanal de botes se definirá en un Plan Específico.
- 4) La zona denominada "La Restinga" en dicho sector será considerada en época de vaciante como playa de uso público irrestricto.
- 5) Las Edificaciones que se realicen en dicha zona deberán realizarse sobre Lotes urbanos que hayan seguido un proceso de habilitación urbana y cuenten con todos los servicios públicos necesarios (Agua, desagüe, electricidad).
- 6) Las edificaciones para Hoteles, albergues, resorts deberán estar de acuerdo con lo establecido por la norma A.01 (Arquitectura) del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).
- 7) Las edificaciones para fines residenciales se adecuarán a la zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB-R1-R2) a efecto de aplicación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
- 8) La actividad comercial (Bienes y servicios) deberá efectuarse sobre terrenos urbanos habilitados y cumplir con la normatividad urbanística y sanitaria vigente.
- 9) El comercio ambulatorio en el ámbito de la faja marginal deberá efectuarse a través de módulos y kioskos normados por la Municipalidad Distrital.
- 10) Se prohíbe la instalación y funcionamiento de establecimientos destinados a la venta de gasolina y otros combustibles de naturaleza similar dentro de esta zona.
- 11) Se erradicará todo desagüe domiciliario o de cualquier otro tipo que disponga los efluentes líquidos hacia la Laguna de Yarinacocha, no permitiéndose en ningún caso la disposición final de residuos líquidos sin tratamiento.
- 12) Se erradicará toda forma de disposición final de residuos sólidos en esta zona, no permitiéndose en ningún caso su uso como botadero de basura.
- 13) La Municipalidad provincial de Coronel Portillo en coordinación con la Municipalidad Distrital de Yarinacocha elaborarán un Plan Específico para dicha zona que deberá desarrollar con mayor detalle un Reglamento Especial de Rehabilitación y Acondicionamiento Urbanístico – Paisajista y Recreacional de la Laguna de Yarinacocha y Entorno Inmediato.



CAPITULO XI

ZONA MONUMENTAL

En la ciudad de Pucallpa no tenemos este tipo de Zonificación

CAPITULO XII

ZONA AGRICOLA

Artículo 117º.- Son las áreas destinadas exclusivamente al uso agrícola, por su alto valor agrológico o por la importancia que tienen para el equilibrio ecológico de la cuenca y el abastecimiento de productos de pan llevar. Estas tierras son intangibles, la municipalidad tiene la potestad de determinar qué áreas son agrícolas de acuerdo al artº 195 inc. 1ro. De la Constitución del 93 y no procede el cambio de uso. **Las habilitaciones que se asienten en áreas agrícolas no serán reconocidas por las municipalidades y no deberán acceder a los servicios públicos mediante acción concertada con las empresas prestadoras de servicios.**

DISPOSICION TRANSITORIA.

Las alturas máximas de edificación establecidas en el presente Reglamento de Zonificación de Usos del Suelo, en concordancia con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (D.S. N° 011-2006-VIVIENDA) y el D.S. N° 022-2016 -VIVIENDA, podrán ser de mayor altura, bajo criterio y autorización de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, en base a Estudios de Suelo y Proyectos Estructurales, que se presenten.

DISPOSICION FINAL.

En un plazo no mayor de noventa (90) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo aprobará las normas complementarias que su aplicación requiera, a criterio de la Gerencia de Acondicionamiento Territorial, para precisar su marco legal específico, su concordancia con otras normas municipales existentes, y sus mecanismos de aplicación y control.

Se recomienda la Actualización del Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Coronel Portillo.



ANEXOS

Cuadro de compatibilidad de usos

529

