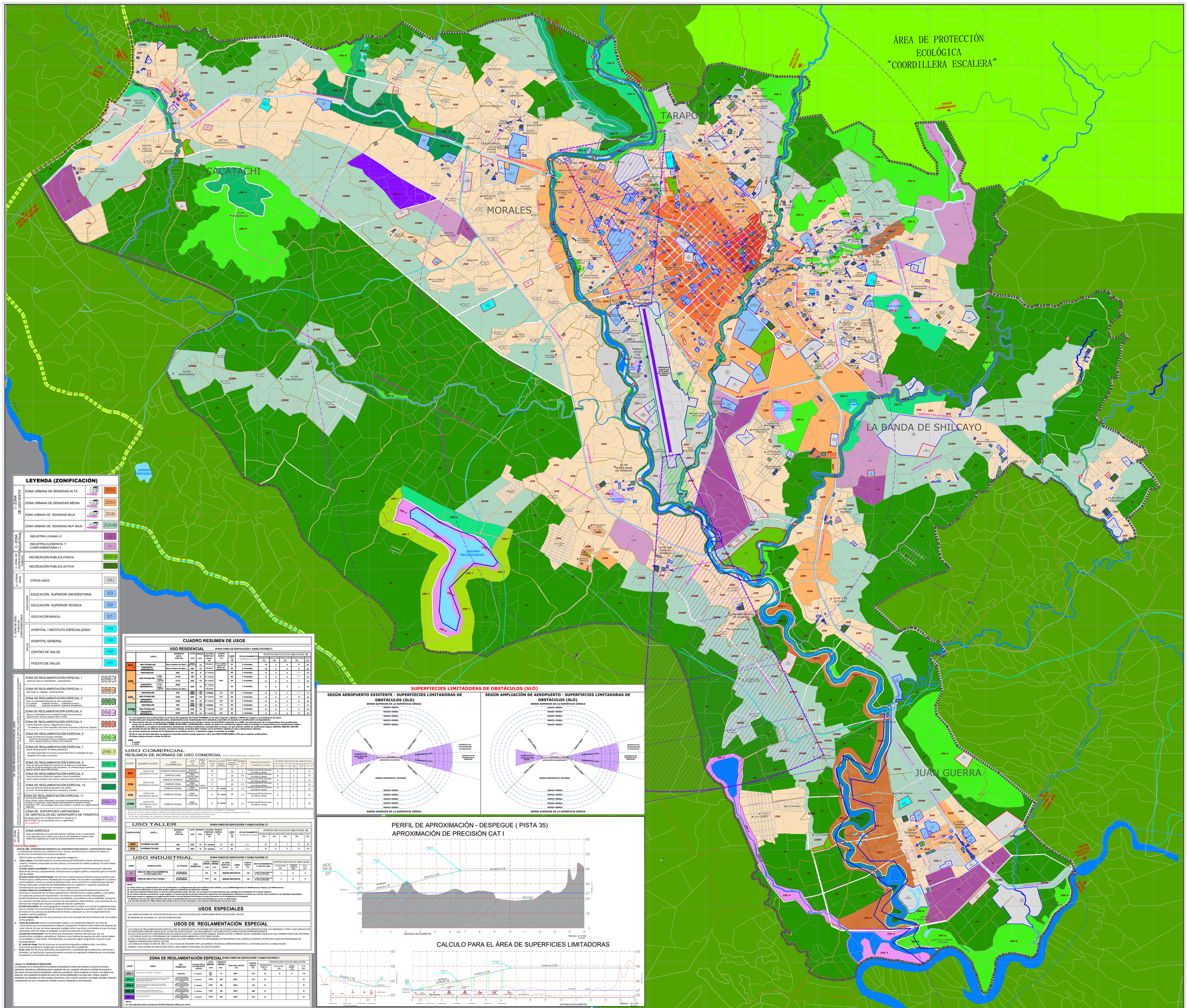

LEYENDA (ZONIFICACIÓN)

1.- ZONA DE USO MIXTO	ZONA URBANA DE DENSIDAD ALTA	ZDA
	ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA	ZDM
	ZONA URBANA DE DENSIDAD BAJA	ZDB
	ZONA URBANA DE DENSIDAD MUY BAJA	ZDMB
2.- ZONA INDUSTRIAL	INDUSTRIA LIVIANA I-2	I2
	INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA I-1	I1
3.- ZONA DE RECREACIÓN	RECREACIÓN PUBLICA PASIVA	ZRP-P
	RECREACIÓN PUBLICA ACTIVA	
4.- OTROS USOS	OTROS USOS	OU
5.- ZONA DE SERV. COMPLEMENTARIA	EDUCACIÓN - EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA	E3
	EDUCACIÓN - EDUCACIÓN SUPERIOR TÉCNICA	E2
	EDUCACIÓN - EDUCACIÓN BÁSICA	E1
	SALUD - HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO	H4
	SALUD - HOSPITAL GENERAL	H3
	SALUD - CENTRO DE SALUD	H2
	SALUD - PUESTO DE SALUD	H1
6.- ZONA REGLAMENTADA (ESPECIAL ZRE)	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 1 - restricción para su consolidación - reubicación(R)	ZRE-1
	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 2 (alto riesgo no mitigable - reasentamiento)	ZRE-2
	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 3 (área no urbanizable-afluentes de ríos y quebradas) - no utilizar - quebrada shipishyacu - quebrada shuishiyacu	
	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 4 (área no urbanizable-cota inundable de lagunas de morococha, lagrimacocha, venecia y lagoa cashu cocha)	ZRE-4
	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 5 (Centro financiero cultural -Regeneración Urbana) Se destinara en el Plan Especifico del Centro Financiero Cultural de Tarapoto	ZRE-5
	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 6 (zonas de protección de áreas naturales) - quebrada shipishyacu - quebrada cumbaza y tratamiento como espacios públicos verdes y de forestación	ZRE-6
	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 7 (zonas de preservación de riberas paisajistas) son áreas especiales en las que se encuentran flora y variedades de aves alrededor de la laguna ricuricocha	ZRE-7
	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 8 (zona de servicios turísticos en riberas de río, laguna ijiu quebradas) - quebrada shipishyacu - quebrada shuishiyacu, río cumbaza,laguna palmiras, laguna venecia, laguna ricuricocha	ZRE-8
	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 9 (zona de servicios turísticos en laderas y zona en peligrosidad) sector cristo-cacatachi, cerro sector rosansaico,banda vista-banda en morales	ZRE-9
	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 10 (zona de servicios turísticos-deportivos, bar, parques) en la Av. Fernando Belaunde Terry-cacatachi y morales	
	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 11 (zona de gran especialidad) Almacenes y zona de comercio mayorista, que presenten características particulares de ubicación y ocupación, denominadas sistemáticamente mediante Planes Específicos "PRE", para proteger zonas que cuentan y contarán con reglamentación especial.	ZRE-11
	ZONA DE SUPERFICIES LIMITADORAS DE OBSTÁCULOS DEL AEROPUERTO DE TARAPOTO (Apobado según R.D. N°296-2010/MTC/12- basado en la Ley N° 27261 Ley de aeronáutica civil y su reglamento) ver FIGURA N°7	SLO
07.- ZONA AGRÍCOLA	ZONA AGRÍCOLA Area rural dedicada a la producción primaria, calificada como no urbanizable, no es apta para el uso urbano, por lo que no ser habilitada en ninguna caso, debera ser regulada por el plan de acondicionamiento territorial	

TÍTULO III: USO URBANO

Artículo 108.- CONFORMACIÓN HORIZONTAL DEL COMPONENTE FÍSICO ESPACIAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO
LA CONFORMACIÓN HORIZONTAL DEL COMPONENTE FÍSICO - ESPACIAL, PARA EFECTOS DE LA PLANIFICACIÓN URBANA, SE ESTIPULA EN LOS ASENTAMIENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA.

108.3 El suelo se clasifica en una de las siguientes categorías:

1. **Suelo urbano**: Área delimitada en los Instrumentos de Planificación Urbana, destinada a usos urbanos. También comprenden las áreas rústicas y los terrenos en medios acuáticos. El suelo urbano comprende:
   a) Suelo urbano consolidado: Son las áreas urbanas que predominantemente poseen adecuada dotación de servicios, equipamientos, infraestructuras y espacio público, necesarios para un nivel de vida de calidad.
   b) Suelo urbano de transformación: Son las áreas urbanas que por distintas causas presentan usos, actividades y/o características que generan conflictos de carácter físico espacial que afectan la calidad o centro poblado y sufren un sustancial deterioro físico, social, económico o ambiental que dificulta alcanzar adecuadas condiciones de habitabilidad para sus residentes o requieren acciones de transformación que pueden incluir renovación o regeneración.
   c) Suelo urbano en consolidación: Son las áreas urbanas que predominantemente presentan usos, actividades y/o características que generan conflictos de carácter físico espacial que afectan la calidad o centro poblado y sufren un sustancial deterioro físico, social, económico o ambiental que dificulta alcanzar adecuadas condiciones de habitabilidad para sus residentes o requieren acciones de transformación que pueden incluir renovación o regeneración.
   c) Suelo urbano en consolidación: Son las áreas urbanas que predominantemente presentan carencia o limitado acceso a los servicios de saneamiento y electrificación, y que necesitan de una intervención integral para mejorar la calidad de vida de la población.
   b) Suelo periférico: Son áreas geográficas situadas entre lo urbano y lo rural de las aglomeraciones, que no cumplen las características de ninguna de dichas categorías y que deben recibir una atención especial en los planes de ordenamiento, planificación territorial y urbana por su rol en la expansión de las ciudades y centros poblados.
   d) Suelo urbanizable: Son las áreas previstas como área de expansión de la influencia de una ciudad o centro poblado.
2. **Suelo de protección:** Áreas no urbanizables sujetas a un tratamiento especial, con fines de preservar el medio ambiente, el paisaje natural, el patrimonio histórico y cultural, así como de espacios de valor cultural; y/o por ser áreas expuestas a peligros altos, muy altos y recurrentes y/o por ser áreas declaradas como de riesgo no mitigable. El suelo de protección se clasifica en:
   a) Suelo de conservación: Son las áreas que constituyen espacios naturales que, por sus características ecológicas, paisajísticas, históricas o por tratarse de espacios de valor cultural deben ser protegidos, conservados, restringiendose su ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.
   b) Suelo de riesgo: Son las áreas que se encuentran expuestas a peligros altos, muy altos y recurrentes que generan riesgos para el asentamiento de la ciudadanía.
3. **Suelo rural:** Son las áreas destinadas, principalmente, a actividades agro-productivas, extractivas o forestales. Su clasificación y aprovechamiento se ajusta a la regulación establecida por la autoridad competente y la normativa de la materia.

Artículo 114.- DEFINICIÓN DE ZONIFICACIÓN
La zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención de los instrumentos de planificación urbana, en función de las características y condiciones de su desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

CUADRO RESUMEN DE USOS

USO RESIDENCIAL (PARA FINES DE EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN)(1)

ZONIF.	USOS	DENSIDAD NETA (Hab./Ha)	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	ALTURA EDIFICAC. (pisos) (6)	COEFIC. EDIFIC. (%)	LIBRE (%) (8)	ESTACIONAMIENTO 1 VEHÍCULO CADA	APORTES GRATUITOS DE HABILITACIÓN (3) RECREACIÓN (%)	EDUCACIÓN (%)	OTROS FINES (%)	PARQUE ZONAL (%)	TOTAL (%)
ZDA	MULTIFAMILIAR	Area minima de diplex	300 (400 esquina)	10	1.5 (m+1)	30	30	2 viviendas	15	3	4	2	24
	MULTIFAMILIAR RESIDENCIAL	Area minima de diplex	450	15	1.5 (m+1)	30	40	2 viviendas	15	3	4	2	24
ZDM	UNIFAMILIAR	500	90	6	2 + azotea	30	1 viviendas		8	2	2	------	12
	MULTIFAMILIAR	2100	180	8	3 + azotea	30	1 viviendas		8	2	2	10	22
		TIPO A: 1 a 2 dormitorios	3170	300	10	3 + azotea	Idem	30	1 viviendas	8	2	2	1	14
	CONJUNTO RESIDENCIAL	TIPO B: 3 a mas dormitorios	3800	600	15	3 + azotea		40	1 viviendas	8	2	3	1	14
		TIPO C: 1 a mas dormitorios	Area minima de diplex			1.5 (m+1)							
ZDB	UNIFAMILIAR	250	200 (240 esquina)	10	3 PISOS	1.2	35	1 viviendas	8	2	1	------	11
	MULTIFAMILIAR	1250	600	15	3 + azotea	2.0	30	1 viviendas	8	2	1	2	13
	CONJUNTO RESIDENCIAL	1850	600	15	3 + azotea	2.0	40	1 viviendas	8	2	3	2	15
ZDMB	UNIFAMILIAR	250	200 (240 esquina)	10	3 PISOS	1.2	35	1 viviendas	8	2	1	------	11
	MULTIFAMILIAR	1250	600	15	3 + azotea	2.0	30	1 viviendas	8	2	1	2	13
	CONJUNTO RESIDENCIAL	1850	600	15	3 + azotea	2.0	40	1 viviendas	8	2	3	2	15

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del programa del Fonvi VIVIENDA en los lotes mayores a lípotes a 450m2 se ocupan a los parámetros de altura máxima, densidad neta, coeficiente de edificación y porcentaje de área libre de la zonificación RDM (Residencial Densidad Media).
(2) Para efectos del uso comercial de la vivienda en los artículos 5,12 y 22 de la norma Tecnica/OTH/010 contenida en el DNE, las ejecuciones de la nomenclatura de la zonificación actual con la anterior es: R1-R2=ZDB y ZDMB, R3-R4=ZDM, y R5,R6-R8=ZDA, cuando los planos de zonificación vigente tuvieran contenges la nomenclatura de la zonificación antigua
(3) Para el caso de los lotes de esquina, el área mínima puede reducirse a 20% para MULTIFAMILIARES y 30% para conjunto residenciales.
(4) Acorde de uso de Vivir de servicios, con tuerto central, el parque debe cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.
(5) El área minima de vivienda de 02 dormitorios es de 60m2, para 3 y 4 dormitorio sugen la normada en el RNE.
(6) Para el caso de lotes ubicados en esquina el area libre minimo puede reducirse a 20% para MULTIFAMILIARES y 30% para conjunto residenciales.
(7) Area minima de piso a techo 04:00 m2

LEYENDA
m: metro
n: nivel

USO COMERCIAL
RESUMEN DE NORMAS DE USO COMERCIAL (PARA FINES DE EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN)

ZONIF.	ZONIFICACIÓN	USO COMERCIAL	NIVEL DE SERVICIOS	AREA DE LOTE (m2)	FRENTE DE LOTE (m)	ALTURA EDIFIC. (PISOS)	AREA LIBRE MÍNIMA VIVIENDA (%)	RETIRO (m)	ESTACIONAMIENTO 1 VEHÍCULO CADA	APORTES GRATUITOS DE HABILITACIÓN RECREACIÓN (%)	EDUCACIÓN (%)	OTROS FINES (%)	PARQUE ZONAL (%)	TOTAL (%)
ZDA	ZONA DE DENSIDAD ALTA	COMERCIO ESPECIALIZADO	Regional 300,000 hab.		18		30	3	1 Vehículo cada 100.00 m2 de área de comercio u oficinas.	8	-	3	-	11
		COMERCIO ZONAL	Zonal 150,000 hab.		8		30	2.5	1 Vehículo cada 200.00 m2 de área de comercio u oficinas.	8	-	2	-	10
ZDM	ZONA DE DENSIDAD MEDIA	COMERCIO INTENSIVO	Regional 300,000 hab.		10	1.5 (m+1)	30	3	1 Vehículo cada 100.00 m2 de área de comercio u oficinas.	8	-	3	-	11
		COMERCIO ZONAL	Zonal 150,000 hab.	8	8		30	2.5	1 Vehículo cada 200.00 m2 de área de comercio u oficinas.	8	-	2	-	10
		COMERCIO VECINAL	Vecinal 75,000 hab.	300	8	según proyecto	30	2.5	1 Vehículo cada 200.00 m2 de área de comercio u oficinas.	8	-	2	-	10
ZDB	ZONA DE DENSIDAD BAJA	COMERCIO VECINAL	Vecinal 75,000 hab.		8	3 + azotea	30	2.5	1 Vehículo cada 200.00 m2 de área de comercio u oficinas.	8	-	2	-	10
ZDMB	ZONA DE DENSIDAD MUY BAJA	COMERCIO VECINAL	Vecinal 75,000 hab.		8	3 + azotea	30	2.5	1 Vehículo cada 200.00 m2 de área de comercio u oficinas.	8	-	2	-	10

(1) En un uso de comercio mayorista no se necesita dejar área libre ni retiro, siempre y cuando se solucione la habitación y estacionamiento.
(2) Para el caso de habilitación de los lotes de comercio se aplicara los aportes de acuerdo a la zonificación de la vivienda (u) oficinas.
(3) Para el caso de habilitación de los lotes de comercio se aplicara el aporte correspondiente a Parque Zonal.
- En los áreas consolidadas se considerarán como lote normativo a los área y frente del lote existente.

USO TALLER (PARA FINES DE EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN) (1)

ZONIFICACIÓN	USOS	DENSIDAD NETA (Hab./Ha)	LOTE (m2)	FRENTE (m)	ALTURA EDIFICAC. (pisos) (6)	COEFIC. EDIFIC. (%)	LIBRE (%) (8)	ESTACIONAMIENTO 1 VEHÍCULO CADA	APORTES GRATUITOS DE HABILITACIÓN (3) RECREACIÓN (%)	EDUCACIÓN (%)	OTROS FINES (%)	PARQUE ZONAL (%)	TOTAL (%)
ZDM	VIVIENDA TALLER	180	450	10	3 + azotea	1.5	40	------	8	2	1	2	13
ZDB	VIVIENDA TALLER	180	450	10	3 + azotea	1.5	40	------	8	2	1	2	13

USO INDUSTRIAL (PARA FINES DE EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN) (1)

ZONIF.	ZONIFICACIÓN	ACTIVIDAD	USO PERMITIDO	LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	ALTURA EDIFICAC. (pisos)	LIBRE (%)	COEFIC. EDIFIC. (%)	ESTACIONAMIENTO 1 vehículo cada	APORTES GRATUITOS DE HABILITACIÓN OTROS FINES (%)	PARQUE ZONAL (%)	TOTAL (%)
I-1	ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA	NO AGRO, NO PELIGROSA	-	300	10	SEGÚN PROYECTO	1.0	1 cada 10 personas en el turno principal		1	2	3
I-2	ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA	NO AGRO, NO PELIGROSA	-	1,000	20	SEGÚN PROYECTO	1.0	1 cada 10 personas en el turno principal		1	2	3

NOTA:
(1) Estas normas se complementarán con las establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.) y la Ley 29090 Reglamento de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
(2) La altura de edificación y el área libre quedan sujetos al coeficiente de edificación señalado.
(3) Los lotes industriales deben tener un área suficiente para estacionamiento de vehículos de acuerdo a las necesidades de la misma industria.
(4) Los retiros laterales y posteriores, serán exigidos, en función del tipo de proceso industrial y disposición del equipamiento industrial en la planta con el fin de evitar molestias o de seguridad ante peligros.
(5) El uso hospedaje es obligatorio en anfiteatro Norte y vías del Sistema Vial Primario y Local, de acuerdo con la ordenación de la manzana.
(6) Para el caso de lotes de esquina, el área mínima puede reducirse a 20% para MULTIFAMILIARES y 30% para conjunto residenciales.
(7) Los usos Industriales de Tóxicos deben estar lejos desde el eje de vía que atraviesan y no menores determinando una de dos usos.

USOS ESPECIALES

LAS ZONIFICACIONES DE USOS ESPECIALES (OU) o SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS (EDUCACIÓN, SALUD) SE REGIRÁN DE ACUERDO AL TIPO DE ZONIFICACIÓN

USOS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

LAS ZONAS DE RECLAMENTACIÓN ESPECIAL (RE) SE REGIRÁN POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLAN ESPECÍFICO QUE LAS GENERAN, O POR LA NATURALEZA DE LA CONDICIÓN COMO SE INDICA EN EL PLANO DE ZONIFICACIÓN, SEGÚN LAS CONDICIONES DE RIESGO, ACTIVIDAD O PATRIMONIO CULTURAL.
SE INCLUYEN SOLO ESTA CLASIFICACIÓN LAS ÁREAS SUJETAS A RENOVACIÓN URBANA, DENSIFICACIÓN O DEBERÁN VALER, ADEMÁS AQUELLAS QUE FORMEN PARTE DEL ENTORNO:
- O DE ÁREAS SUJETAS A PROGRAMAS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL O DE FORESTACIÓN
- O DE ÁREAS SUJETAS A PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA, AQUELLAS QUE FORMEN PARTE DE PROGRAMAS DE DESARROLLO DE LADERAS, RIVERAS O ESTÉN INCLUIDAS EN PROGRAMAS DE FOMENTO O PROMOCIÓN POR EL ESTADO
LAS ZONAS DE HABILITACIÓN DE ZRE-1,2 LAS CUALES SE REGIRÁN POR LAS NORMAS TÉCNICAS CORRESPONDIENTES A LA NATURALEZA DE LA HABILITACIÓN URBANA A REALIZARSE ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES.

ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (PARA FINES DE EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN)(1)

ZONIF.	USOS	USO PERMITIDO		LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO (m)	Área libre minima (%)	COEFIC. EDIFIC. (%)	APORTES GRATUITOS DE HABILITACIÓN RECREACIÓN PÚBLICA (%)	EDUCACIÓN (%)	OTROS FINES (%)	TOTAL (%)
ZRE-1	Restricción para su consolidación - reubicación(R)	unifamiliar	3 + azotea	120-200	8	30%	1.0	8	2	3	13
ZRE-2	Zona de riesgo no mitigable, Zona de riesgo no mitigable, Quebrada shipishyacu, Quebrada cumbaza, Quebrada shuishiyacu, Quebrada Ahuashiyacu, Quebrada Tununtunyacu, Quebrada Huayco Grande, Quebrada Huayco Chico, Quebrada Huayco Mediano, Quebrada Huayco Pucallpa, Quebrada Huayco Cruz Pampa, Quebrada Huayco Cruz Pampa, Quebrada Huayco Cruz Pamp