



PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE SANTO TOMAS



Unidos podemos más...!



GESTION 2015 - 2018



PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE SANTO TOMAS 2015 - 2018

EQUIPO TÉCNICO MPCH

ARQ. JUAN ROJAS AIQUIPA.

Jefe de la División de Desarrollo Urbano y Rural.

PERSONAL DE APOYO

PROF. WILBER GUEVARA RAMIREZ.

Especialista Administrativo.

TEC. MARGARET SORAIDA CCOSI BENITO.

Asistente Administrativo I.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHUMBIVILCAS

Alcalde : Abg. DAVID R. VERA CASTILLO.

Regidores : Lic. NOLBERTO VALENCIA ALVARO
: M. Sc. JOSÉ VIDAL TAIRO
: Sr. JUAN DE DIOS SACSI FERNÁNDEZ
: Sra. CLAUDIA CHÁVEZ CRUZ
: Sr. MARIO CHOQUE ÁLVAREZ
: Sr. ALFONSO TAPE URBINA
: Prof. NELSON LUCAS PACCO ACHINQUIPA
: M. Sc. PEDRO APFATA ALA
: Lic. MELQUIADES VALENCIA VEGA

Gerente Municipal
: C.P.C.C. JUAN CANCIO VEGA PIMENTEL

Gerente De Infraestructura y Desarrollo Urbano Rural
: Ing. FREDDY P. NUÑEZ MEDINA.

Jefe de la División de Desarrollo Urbano y Rural
: Arq. JUAN ROJAS AIQUIPA



INDICE

1	PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE SANTO TOMAS.....	6
1.1	MARCO LEGAL NORMATIVO.....	6
1.2	CONCEPCION GENERAL DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.....	8
1.3	CONCEPTO DEL DISEÑO URBANO.....	9
1.3.1	Estructura urbana:.....	10
1.3.2	Usos del suelo:.....	10
1.3.3	La infraestructura pública:.....	10
1.3.4	Elementos naturales:.....	11
1.3.5	Definición del borde urbano.....	11
1.3.6	Sistema de movilidad:.....	11
1.3.7	Sistema de servicios:.....	11
1.3.8	La vivienda:.....	12
1.4	ASPECTOS GENERALES.....	12
1.4.1	Ubicación.....	12
1.4.2	Topografía.....	15
1.4.3	Morfología.....	15
1.5	SECTORIZACIÓN.....	17
1.6	PROPUESTA DEL SISTEMA VIAL URBANO.....	19
1.7	PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO.....	23
1.7.1	Objetivos.....	24
1.7.2	Clasificación de las Zonas de Uso del Suelo.....	24
1.7.3	Identificación de los usos del suelo y compatibilidad con las zonas urbanas.....	26
1.7.4	Aportes Reglamentarios y Componentes de Diseño Urbano.....	28
2	ANEXO: REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS.....	32
2.1	CAPITULO I CONSIDERACIONES GENERALES.....	32
2.2	CAPITULO II ZONIFICACIÓN URBANA.....	35
2.3	CAPITULO III NORMAS DE HABILITACIÓN.....	51
2.4	CAPITULO IV JERARQUÍA Y CARACTERIZACIÓN DE VÍAS.....	54



2.5 CAPITULO V MOBILIARIO URBANO.....58

EN CONSULTA



PRESENTACIÓN

El Planeamiento Integral de la Zona Norte de la Ciudad de Chumbivilcas constituye un esfuerzo colectivo de la población y autoridades del distrito, y principalmente de los técnicos de la División de Desarrollo Urbano y Rural de la MPCH, para la elaboración del Instrumento Técnico Normativo.

Este instrumento se ha concebido como el resultado de un conjunto de reflexiones derivadas de una serie de conceptos de ciudad, que han sido confrontadas con la realidad de la Ciudad de Santo Tomas. En este sentido, planteamos un modelo de ciudad compacta, para densificar el área urbana, con usos de suelo que respondan a su característica multifuncional (residencial, productivo, comercial, administrativo, recreativo y de esparcimiento), haciéndola más equilibrada, vivible; donde la salud ambiental se convierta en el mejor indicador de habitabilidad, con menos polución, movilidad más eficiente, con calidad en sus espacios públicos, menor consumo energético y recursos e integrada a su entorno territorial, haciéndola más acogedora; de esta manera aumentar la complejidad en sus partes que implica una compacidad de funciones e interrelación de actividades que comparten el mismo tejido urbano; procurando mayor diversidad de contactos que se traduzca en estabilidad y cohesión social, fortaleciendo su identidad y proximidad vecinal.

Santo Tomas, Abril del 2017.



1 PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE SANTO TOMAS.

1.1 MARCO LEGAL NORMATIVO.

El marco legal que regula la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano en el país está conformado por diversas normas, desde la misma Constitución Política del Perú, que establece: “La Planificación del Desarrollo Urbano es una función municipal vigente y necesaria, en el marco de liberación de la economía y, reestructuración y modernización del Estado”.

La Constitución también hace referencia aspectos colaterales que deben ser considerados en la formulación de los Planes de Desarrollo Urbano:

- Tutela del Patrimonio Cultural de la Nación (Art. 21°);
- El Estado tiene el deber de proteger a la población de las amenazas contra su seguridad (Art. 44°);
- El Estado atiende la promoción de empleo, salud, educación, seguridad, servicios públicos e infraestructura (Art. 58°);
- Los recursos naturales son Patrimonio de la Nación. Existe la política nacional del ambiente y promoción del uso sostenible de sus recursos naturales. El Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas (Arts. 66°, 67° y 68°);
- Las Municipalidades tienen competencia para planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones y ejecutar los planes y programas correspondientes. (Art. 192°)

En el artículo 195°, la Constitución establece la competencia municipal para:

- Aprobar “el Plan de Desarrollo Local concertado con la sociedad civil” (inc. 2)
- Planificar “El Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial” (Inc. 6).

La Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, precisa las competencias de los gobiernos Locales, y establece las funciones correspondientes a la Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo, entre las que se señalan como competencias y



funciones exclusivas de las Municipalidades Provinciales y Distritales aprobar los Planes de Desarrollo Urbano y Planes Urbanos, respectivamente; así como, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.

El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por D.S. 022-2016-VIVIENDA, establece los procedimientos mínimos que deben seguir las municipalidades en el ejercicio autónomo de sus competencias, en materia de planeamiento, acondicionamiento territorial y desarrollo urbano.

Este dispositivo no distingue precisiones para la tipología de todos los planes referidos en la Ley Orgánica de Municipalidades, pero si lo hace para los siguientes planes: Plan de Acondicionamiento Territorial; Plan de Desarrollo Metropolitano, Plan de Desarrollo Urbano, Plan Urbano Distrital, Esquema de Ordenamiento Urbano; así como, para Planes Específicos y Planeamientos Integrales.

Además de estas normas principales deben considerarse las pautas que establecen las siguientes normas:

- Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444.
- Ley Marco para el Crecimiento de la Inversión Privada – D.L. 757.
- Leyes para la Promoción de la Inversión Privada en Servicios Públicos – D.L. 758; D.L. 839; Leyes N° 26885 y N° 27332.
- Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Decreto Legislativo 613 – código del medio Ambiente y de los Recursos Naturales.
- Zonificación Ecológica Económica D.S. 087-2004-PCM.
- Ley General del Ambiente N° 28611.
- Ley 26786 de Evaluación Ambiental para Obras y Actividades.
- Ley 27446 – Ley del Sistema Nacional de Evaluación del Impacto Ambiental y su modificatoria Decreto Legislativo N° 1078.
- Ley 27314 – Ley General de Residuos Sólidos.
- Ley de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares – Ley N° 28391.



- Reglamento de la Ley de Promoción de la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana – D.S. N° 11-95-MTC.
- Ley de Mancomunidades N° 29029.

1.2 CONCEPCION GENERAL DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.

Planeamiento Integral es un Instrumento Técnico - Normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o de Zonificación (Artículo 58 del DECRETO SUPREMO N° 022-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible).

El Reglamento Nacional de Edificaciones en su NORMA TH.010 de Habilitaciones Residenciales da el soporte respecto a los aportes reglamentarios y su NORMA GH. 020 de Componentes de Diseño Urbano dan el soporte al Instrumento Técnico - Normativo. Y la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus reglamentos, prepara a PI para que este le sirva de marco técnico normativo a las futuras habilitaciones urbanas que se realizarán en el área que tiene efecto el presente PI.

La concepción general del Planeamiento Integral de la Zona Norte de la Ciudad de Santo Tomas, es resultado de un conjunto de reflexiones derivadas de una serie de conceptos de ciudad, que han sido confrontadas con la realidad de la Ciudad de Santo Tomas, cuya característica actual de modelo uninuclear, tiene un crecimiento expansivo de forma horizontal y dispersa (ciudad difusa) con baja densidad, que rápidamente viene convirtiendo áreas de uso agrícolas exclusivo en suelos urbanos de manera desordenada e informal en su tenencia; es decir, el crecimiento es de adentro hacia afuera. Asimismo el aumento poblacional debido al crecimiento vegetativo y población inmigrante de áreas rurales y poblados aledaños en busca de mejores condiciones de vida, generan consecuencias de pérdida de capacidad operativa en el equipamiento urbano e infraestructura de servicios que no cobertura la demanda; asimismo se generan impactos negativos en el medio ambiente por la producción de residuos sólidos producto del metabolismo urbano que son expulsados libremente a terrenos circundantes al ciudad y generan contaminación



e insalubridad por el inadecuado manejo e inexistencia de un sistema de recojo y disposición final de residuos sólidos.

En este sentido, planteamos un modelo de ciudad compacta, para densificar el área urbana, con usos de suelo que respondan a su característica multifuncional (residencial, productivo, comercial, administrativo, recreativo y de esparcimiento), haciéndola más equilibrada, vivible; donde la salud ambiental se convierta en el mejor indicador de habitabilidad, con menos contaminación, movilidad más eficiente, con calidad en sus espacios públicos, menor consumo energético y recursos e integrada a su entorno territorial, haciéndola más acogedora; de esta manera aumentar la complejidad en sus partes que implica una compatibilidad de funciones e interrelación de actividades que comparten el mismo tejido urbano; procurando mayor diversidad de contactos que se traduzca en estabilidad y cohesión social, fortaleciendo su identidad y proximidad vecinal.

1.3 CONCEPTO DEL DISEÑO URBANO

Del análisis de los problemas físicos y funcionales Ciudad de Santo Tomás, se concluye que la concentración funcional genera saturación y fricciones espaciales en el “núcleo central”, por tanto, para tener una ciudad eficiente, la propuesta es tener una estructuración funcional desconcentrada, con su respectivo equipamiento; con un principio de organización del espacio que genera la descentralización. Se propone un sistema urbano (espacio intra y extra urbano), bajo el concepto de generar diferentes núcleos funcionales alternativos al actual “núcleo central”; así mismo propender que el centro poblado se densifique y alcance el modelo de ciudad compacta y compleja propuesta, previo paso por un estado estacionario que controle la expansión urbana y ocupación inadecuada del suelo en desmedro de las áreas agrícolas. Este modelo se sustenta en cuatro componentes básicos, que responden a objetivos estratégicos de una ciudad sostenible.

- Estructuración Funcional,
- Sistema de Espacios Abiertos,
- Integración Urbana y Rural y
- La Articulación Vial.

Los componentes del sistema urbano se concretan en un conjunto de “núcleos” cuyo objetivo común es promover la generación y diversificación económica, preservar la



escala humana y las relaciones sociales de producción, admitiendo incrementos demográficos sin concentrarlos en un sólo “núcleo”. La identificación de los espacios potenciales a constituirse en “núcleos” y futuros focos de atracción de la población obedece a un análisis detallado de las ventajas competitivas y comparativas del área, en función a las variables propuestas:

Ubicación estratégica, cobertura medida de acuerdo a radios de acción, flujos probables, accesibilidad y posibilidad de convergencia.

Capacidad de cohesión del espacio, analizada en función a características físicas del área, capacidad de soporte, posibilidad de constituirse en hito de referencia, punto de convergencia de vías.

Vocación funcional, que permita la asignación de roles específicos a nivel del centro poblado.

1.3.1 Estructura urbana:

Se han planteado cinco zonas de ocupación las mismas que se estructuran en función a la conformación geográfica del territorio, los que guardan homogeneidad espacial, social y económica.

La trama urbana que se plantea es irregular y orgánica, integrándose al área consolidada de la ciudad, como un continuo urbano, que se ira consolidando paulatinamente durante un periodo de 10 años y conformar un núcleo urbano con vida propia.

1.3.2 Usos del suelo:

El Planeamiento Integral propone predominantemente el uso residencial, considerado la zonificación de las áreas residenciales y la desconcentración equilibrada del equipamiento urbano o aportes reglamentarios y buscando la compatibilidad del uso de suelo y densidades.

1.3.3 La infraestructura pública:

El equipamiento urbano ha sido localizado estratégicamente de forma desconcentrada de fácil accesibilidad al usuario y la compatibilidad con los usos adyacentes y complementarios.



La dotación de amplias áreas verdes, que deberán ser arborizadas, complementando al diseño urbano, contribuyendo al manejo del control climático y generando un ambiente de confort urbano.

1.3.4 Elementos naturales:

Se ha incorporado criterios para la protección del riesgo y vulnerabilidad natural, identificando estas áreas sensibles y propiciando la reforestación con especie arbóreas nativas del lugar y de esta manera minimizar el riesgo y la vulnerabilidad.

1.3.5 Definición del borde urbano

El borde urbano es definido por la morfología del relieve del suelo, considerando los bordes naturales o cambios de bruscos, los que conforman un polígono que encierra un área de vocación urbanizable.

1.3.6 Sistema de movilidad:

Se han incorporados criterios de jerarquización de vías, las que se conectarán a las existentes del área consolidada conformando un sistema único integrado e incorporando otros sub sistemas viales alternativos vehiculares, como ciclo vías y senderos peatonales, las que serán implementados en tanto esta área intervenido, se convierta un espacio complejo y compacto.

1.3.7 Sistema de servicios:

Se tiene en marcha un proyecto de saneamiento básico integral, que viene siendo efectuado por el Gobierno Regional del Cusco, que cubrirá la demanda de este sector de intervención, tanto con el servicio agua potable y alcantarillado. La empresa Electro Sur tiene una capacidad de carga eléctrica instalada, con la posibilidad de atender las necesidades de energía futura. Como también la Municipalidad Provincial de Chumbivilcas tiene un servicio de recojo de residuos sólidos bien posesionado a la fecha.



1.3.8 La vivienda:

Se tendrá los parámetros urbanísticos relacionados principalmente a vivienda y las actividades económicas complementarias.

1.4 ASPECTOS GENERALES

1.4.1 UBICACIÓN.

UBICACIÓN:

- **Pedio:** Fracción de terrenos de Comunidad Campesina de Pfullpuri Puente Ccoyo Uscamarca y la Comunidad Campesina de Mellototora Colca, Huayllapata y Maucosa.
- **Sector:** Zona Norte de Santo Tomas.
- **Distrito:** Santo Tomas.
- **Provincia:** Chumbivilcas.
- **Departamento:** Cusco.

ÁREA:

- Comunidad Campesina de Pfullpuri Puente Ccoyo Uscamarca **49.616701 has.**
- Comunidad Campesina de Mellototora, Colca, Huayllapata y Maucosa **6.500449 has.**, haciendo un total de **56.11715 has o 561,171.50 m².**

PERÍMETRO:

- Con un perímetro total de **4137.03 ml.**

COLINDANCIAS:

- **Por el Norte:** Con la Comunidad Campesina de Mellototora, Colca, Huayllapata y Maucosa, en línea quebrada de 17 tramos del vértice 130 al vértice 147 con una longitud de **390.95 ml.**
- **Por el Este:** Con la Comunidad Campesina de Mellototora, Colca, Huayllapata y Maucosa y la Comunidad Campesina de Pfullpuri Puente Ccoyo Uscamarca, en línea quebrada de 12 tramos del vértice 147 al



pasando por el vértice 01 hasta el vértice 58, con una longitud de **1476.92 ml.**

- **Por el Oeste:** Con la Comunidad Campesina de Mellotora, Colca, Huayllapata y Mauccosa y la Comunidad Campesina de Pfullpuri Puente Coyo Uscamarca, en línea quebrada de 70 tramos del vértice 60 hasta el vértice 147, con una longitud de **1847.08 ml**
- **Por el Sur:** Con la Comunidad Campesina de Pfullpuri Puente Coyo Uscamarca, en línea quebrada de 2 tramos del vértice 58 al vértice 60 con una longitud de **422.08 ml.** (Ver mapa N° 01).

EN CONSULTA



PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE SANTO TOMAS



MAPA NRO. 01

EN CONSULTA



1.4.2 Topografía.

La topografía del terreno, presenta un relieve irregular con pendiente del 8.60 %. (Ver Mapa N° 02).

1.4.3 Morfología.

El terreno presenta una forma irregular presentando 158 vértices.

EN CONSULTA



PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE SANTO TOMAS



MAPA NRO. 02

EN CONSULTA



1.5 SECTORIZACIÓN.

La propuesta de sectores urbanos responde a criterios de convivencia barrial, a intereses y proyectos comunes; el propósito es desagregar el área urbana en sectores con características homogéneas. La sectorización nos permitirá facilitar los procesos de planificación y manejo del crecimiento urbano, prevenir reserva de áreas para el equipamiento urbano, considerando sus niveles y ámbito de influencia; asimismo organiza a la población urbana para formular y ejecutar presupuestos participativos u otras acciones comunes lideradas por el gobierno local.

Un sector urbano está definido como la consolidación de un área homogénea perteneciente a la misma unidad territorial y de ordenamiento ambiental; integrada al centro urbano mediante vías principales y dentro del mismo ámbito de influencia del equipamiento; con características sociales y económicas similares, niveles de servicios y grados de consolidación urbana, etc. (Ver plano N° 02).

CUADRO N° 1

SECTOR	AREA (M2)	DELIMITACION
SECTOR I - PUCRUCANCHA	107781.72	TROCHA A CANTERA, CALLE 2 DE MAYO, CALLE ANDRES AVELINO CACERES, CALLE 15, AV. JUAN DE LA CRUZ SIHUANA Y CALLE BOLIVAR.
SECTOR II - RUMI CANCHA	135309.06	CALLE 08, CALLE 19, CARRETERA A LLUSCO, AV. JUAN DE LA CRUZ SIHUANA, CALLE KUSILLO CHACA, CALLE 21, CALLE NIÑO CHUWINA, CALLE 14, CALLE 2 DE MAYO, TROCHA A CANTERA, CALLE 23 Y CALLE 18.
SECTOR III - QOÑEQ UNO	102236.54	CALLE 08, CARRETERA A LA PISCINA, CALLE QOÑEQ UNO, CALLE K'USILLO CHACA, AV. JUAN DE LA CRUZ SIHUANA, CARRETERA A LLUSCO Y CALLE 19.
SECTOR IV - QHASQA ORQO	88508.78	CARRETERA A LLUSCO, CALLE 08, CALLE 18, CALLE 23 Y TROCHA A CANTERA,
SECTOR V - CHAQUIKOCHA	127335.4	TERRENOS COMUNALES, CALLE 08, CARRETERA A LLUSCO Y TERRENOS COMUNALES.
TOTAL	561171.5	



PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE SANTO TOMAS



MAPA NRO. 03

EN CONSULTA



1.6 PROPUESTA DEL SISTEMA VIAL URBANO

1.6.1 Objetivos:

El objetivo de la propuesta del Sistema Vial es establecer una red vial que satisfaga la demanda de movilidad futura, que garantice la interrelación entre los diferentes sectores del área urbana, así como la vinculación de ésta con el resto del distrito.

Según el Reglamento Nacional de Edificaciones, CAPITULO II (DISEÑO DE VIAS), Artículo 5.- El diseño de las vías de una habilitación urbana deberá integrarse al sistema vial establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad, respetando la continuidad de las vías existentes. El sistema vial está constituido por vías expresas, vías arteriales, vías colectoras, vías locales y pasajes, para el caso del presente reglamento no se considerará las vías expresas, dejándose esta, para que otro documento de gestión de mayor jerarquía lo incorpore (PDU).

1.6.2 Clasificación Normativa de Vías.

Está compuesto de vías con diferente función y jerarquía, las cuales se han agrupado en la siguiente clasificación vial:

1.6.2.1 Vías Arteriales.

Son definidas en el Planeamiento Integral, y; son aquellas que, por su posición en la estructura urbana, su magnitud y continuidad, interrelacionan las diferentes unidades territoriales. Se articulan directamente con la Vía Expresa. Entre sus características se pueden señalar:

- Las intersecciones con otra vía urbana de menor jerarquía son al mismo nivel con diseño de carriles para volteo.
- No se permite estacionamiento vehicular.

1.6.2.2 Vías Colectoras.

Se establecen en el Planeamiento Integral, y; son las vías que integran los sectores y manzanas, generalmente alberga las actividades comerciales y de servicios a nivel zonal, debido a los niveles del flujo del tránsito vehicular y



peatonal. Se articulan directamente con las vías arteriales. Entre sus características se pueden señalar:

- Las intersecciones son semaforizadas cuando cruzan vías principales.
- Cuentan con señalización horizontal y vertical en las intersecciones con vías secundarias y locales.
- Se permite estacionamiento generalmente controlado; y circulan vehículos que sirven por lo general a áreas comerciales y de servicios.

1.6.2.3 Vías Urbanas Secundarias.

Se establecen en los diseños urbanos parciales, y; son aquellas que tienen la función de llevar el tránsito de las vías locales a las vías principales; y en algunos casos a las vías arteriales, cuando no es posible hacerlo por las vías principales. Estas vías conforman circuitos continuos que vinculan los núcleos residenciales de las diferentes áreas de la ciudad, articulándolos con las vías principales. Entre sus características se pueden señalar:

- Cuentan con señalización horizontal y vertical en las intersecciones con vías locales.
- Se permite estacionamiento generalmente controlado; y circulan vehículos que sirven por lo general a áreas comerciales y residenciales.

1.6.2.4 Vías Locales.

Son aquellas vías cuya función principal es proveer acceso a los predios o lotes, debiendo llevar únicamente su tránsito propio, tanto de ingreso como de salida. Por ellas transitan vehículos livianos; se permite estacionamiento vehicular y existe tránsito peatonal irrestricto. Las vías locales se conectan entre ellas y con las vías secundarias.

1.6.3 Estructuración del sistema Vial Urbano.

El Sistema Vial Urbano está estructurado de acuerdo a su función en una red vial Primaria y Secundaria. El Plano del Sistema Vial Urbano muestra las vías por su jerarquía, diferenciando las vías de articulación regional y articulación urbana, con el fin de establecer un ordenamiento en la tipología y niveles del transporte vehicular



1.6.3.1 Red Vial Primaria.

Conformada por la Vía Expresa. Su principal función es la de servir a los desplazamientos del tránsito de los sectores de la ciudad y del área de intervención del PI entre sí, y de éstos con el resto del distrito y región. Esta red permite la circulación del transporte pasado de pasajeros y de carga; así como, la ubicación de terminales de transporte terrestre y comercio mayorista

1.6.3.2 Red Vial Secundaria.

Esta red está conformada por las vías Arteriales; son las que articulan los diferentes sectores de la ciudad y del área de intervención del PI, e integra a la totalidad de los principales equipamientos, en forma longitudinal y transversal. Estas vías tienen la función de dar paso preferencial al transporte público.

1.6.4 Integración a la red vial existente.

Se integra mediante la continuidad de vías, tanto arteriales, colectoras como locales, que permiten la articulación de la Ciudad de Santo Tomás y del área de intervención del PI y cada uno de sus sectores.



PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE SANTO TOMAS



MAPA NRO. 04

EN CONSULTA



1.7 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

La propuesta de zonificación de usos del suelo, deviene del acondicionamiento urbano establecido para la Ciudad de Santo Tomás, **siendo estudios más minuciosos que consideran elementos territoriales menores** que responde a las siguientes consideraciones:

- Tendencias de uso y ocupación del suelo y el modelo de desarrollo propuesto, (suelo urbano consolidado y en proceso de consolidación) y urbanizable (áreas para expansión urbana programadas) en función a las demandas físicas, ambientales, económicas y sociales para localizar actividades con fines de vivienda, recreación, protección y equipamiento.
- Restricción de las áreas no urbanizables, básicamente en las áreas de interface del medio natural y cultural.
- Promoción de la localización de las actividades económicas en el espacio urbano.
- Promoción de la consolidación urbana y la intensificación del suelo urbano, a fin de lograr el máximo aprovechamiento de la capacidad instalada y del espacio disponible.
- Regulación del uso adecuado de las edificaciones y sistemas constructivos, a través de la micro-zonificación de las áreas de alto riesgo, identificando las posibilidades de ocupación determinadas para cada uso.
- Facilitación del manejo técnico coherente y ágil de la normativa edilicia, referida a la regulación del suelo urbano.

La zonificación será la herramienta más utilizada para regular **el uso del suelo urbano**, que contribuye a orientar las inversiones hacia el logro de la visión de desarrollo en los términos más integrales. Las principales zonas que se define en este Planeamiento Integral son:

- Zonas residenciales.
- Zonas comerciales.
- Zonas de tratamiento especial.
- Zonas de equipamiento.
- Zonas de recreación y áreas verdes, etc.



La zonificación de usos de suelo es un instrumento normativo para promocionar e intensificar el uso del suelo urbano, buscando incrementar el valor del suelo urbano y promover la inversión del sector público y privado de acuerdo a los usos programados.

1.7.1 Objetivos.

Los objetivos de la propuesta de zonificación urbana son los siguientes:

- Orientación del uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable a fin de utilizar convenientemente los recursos físicos y ambientales del territorio urbano.
- Definición de zonas de usos de suelo y de las características, criterios técnicos y de compatibilidad de cada uno de ellos.
- Promoción de consolidación urbana progresiva, a fin de lograr el máximo aprovechamiento de la futura capacidad instalada y del espacio disponible en áreas a consolidar con servicios, y en áreas de expansión urbana.
- Regulación de las habilitaciones urbanas y del uso adecuado de las edificaciones y sistemas constructivos.
- Promoción de la localización de las actividades económicas e instalaciones estratégicas en las áreas de mayores ventajas comparativas.
- Establecer la Zonificación de Usos del Suelo urbano y de su área circundante, así como su normativa, de acuerdo al D.S. N° 022-2016-VIVIENDA y su Reglamento.

La propuesta de zonificación urbana identifica zonas que por sus características físico - espaciales, por sus tendencias.

1.7.2 Clasificación de las Zonas de Uso del Suelo.

De esta manera se ha clasificado al suelo urbano y urbanizable de acuerdo a sus condiciones específicas de uso del suelo de la siguiente manera:

1.7.2.1 Zona Residencial.

Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, pudiendo tolerar además otros usos compatibles.



Los planos de zonificación consignan:

Zona de Densidad Media (R3), y Zona de Densidad Baja (R2).

1.7.2.2 Zona de Vivienda-Taller.

Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementaria); así como servicios públicos complementarios y comercio local. Las actividades económicas que se desarrollen tendrán niveles de operación permisibles con el uso residencial.

1.7.2.3 Zona Industrial.

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).

1.7.2.4 Zona Comercial.

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 Zonal (CZ), 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.

1.7.2.5 Zona de Recreación Pública.

Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.

1.7.2.6 Zona de Usos Especiales.

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, establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; y Servicios Públicos como instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas. Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

1.7.2.7 Zona de Servicios Públicos Complementarios.

Son las áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación (E) y Salud (H). Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

1.7.2.8 Zona de Reglamentación Especial.

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

1.7.3 Identificación de los usos del suelo y compatibilidad con las zonas urbanas.

La identificación de los usos del suelo y la compatibilidad con las distintas zonas urbanas se efectúa según el Planeamiento Integral, aplicando las denominaciones y características aprobadas por la Municipalidad Provincial de Chumbivilcas, de acuerdo con el Cuadro Resumen de Compatibilidad de Usos.



1.7.4 Aportes Reglamentarios y Componentes de Diseño Urbano.

Para los aportes reglamentarios se tomó en cuenta a la NORMA TH.010 de Habilitaciones Residenciales del RNE, para los Componentes de Diseño Urbano la NORMA GH. 020 del RNE. (Ver Cuadro N° 3).

Cuadro N° 3

CUADRO COMPARATIVO DE APORTES URBANOS							
SEGÚN R. N. E.			SEGÚN PLANEAMIENTO INTEGRAL				
APORTES	PORCENTAJE	AREA M2	APORTES	PORCENTAJE	AREA M2		
RECREACION PUBLICA	8%	17730.35	RECREACION PUBLICA	8%	16804.76		
PARQUES ZONALES	2%	4432.59	PARQUES ZONALES	2%	4443.95		
SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS	EDUCACION	2%	4432.59	SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS	EDUCACION	2%	4470.16
	OTROS USOS	2%	4432.59		OTROS USOS	2%	5212.49
	SALUD	NOS INDICA	NO INDICA		SALUD	20%	45002.62
	14%	31028.11		34%	75933.98		

El Planeamiento Integral a cumplido rigurosamente lo indicado por RNE, respecto a los aportes urbanos de recreación pública, parques zonales y servicios públicos complementarios de educación, otros usos y salud que es el único aporte más alto del 20% del total de aporte, debido a que esta área destinada para salud fue donada anteadamente por la Comunidad Campesina de Mellototora Colca, Huayllapata y Maucosa (Ver Cuadro N° 4).

Cuadro N° 4

CUADRO GENERAL DE AREAS POR SECTORES								
SECTOR	A	B	C=A-B	D	E=C-D	F=D-(B+E)	G	H=D-G
	AREA POR SECTORES (M2)	ZPE	AREA URBANIZABLE	AREAS DE LOTE	AREA DE VIAS	AREA PARA CALCULO DE APORTES	AREAS DE LOTE APORTE	AREAS DE LOTES DE USO RESIDENCIAL
SECTOR I PUCRUCANCHA	107781.72	0	107781.72	80124.17	27657.55		0	80124.17
SECTOR II RUMI CANCHA	135309.06	0	135309.06	116096.06	19213		0	116096.06
SECTOR III QOÑEC UNO	102236.54	22849.02	79387.52	56672.44	22715.08		5481.59	51190.85
SECTOR IV QHASQA ORQO	88508.78	31106.43	57402.35	40482.59	16919.76		13133.8	27348.79
SECTOR V CHAQUIKOCHA	127335.4	9328.05	118007.35	98025.16	19982.19		56369.95	41655.21
TOTAL	561171.5	63283.5	497888	391400.42	106487.58	221629.34	74985.34	316415.08

En este Cuadro N° 4 se muestra las áreas de los componentes urbanos por sectores considerados en El Planeamiento Integral.

Cuadro N° 5

CUADRO GENERAL DE AREAS		
DESCRIPCION	AREA M2	PORCENTAJE
AREA DE LOTE MATRIZ	561171.5	100%
AREA DE LOTES DE APORTES	74985.34	13%
AREAS DE VIAS	106487.58	19%
AREA DE LOTES USO RESIDENCIAL	316415.08	56%
AREA DE PROTECCION	63283.50	11%



PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE SANTO TOMAS



Finalmente se tiene el cuadro resumen (Ver Cuadro N° 5) en él se observa que el 56% representa el mayor porcentaje de área destinada al **uso residencial**, como objetivo principal del Planeamiento Integral, el 19% de área es el **destinado a vías**, cumpliendo con el objetivo de articulación vial, el 13% es el destinado a los **aportes reglamentarios** exigidos y por último el 11% es destinado al área no urbanizable que son **áreas de protección ecológica y zonas de forestación**, todos ellos hacen el 100% del área total destinada al Planeamiento Integral.

SECTOR I			
MANZANA	AREA	PERIMETRO	OBSERVACIONES
A1	9247.16	528.81	
B1	5051.26	428.17	
C1	16493.38	568.85	
D1	6300.11	411.07	
E1	3115.56	261.69	
F1	6927.37	358.59	
G1	9544.4	595.07	
H1	11175.57	429.36	
I1	4614.11	299.6	
J1	3974.27	275.97	
K1	3680.98	264.43	
TOTAL	80124.17		

SECTOR II			
MANZANA	AREA	PERIMETRO	OBSERVACIONES
A2	6900.21	375.13	
B2	7984.92	382.4	
C2	4598.66	272.69	
D2	15411.32	546.66	
E2	15412.09	535.44	
F2	24423.22	685.05	
G2	7045.35	354.29	
H2	6237.04	320.94	
I2	3914.07	313.89	
J2	12960.05	542.47	
K2	7167.33	347.48	
L2	4041.8	309.34	
TOTAL	116096.06		

SECTOR III			
MANZANA	AREA	PERIMETRO	OBSERVACIONES
A3	3674.05	272.02	
B3	5520.94	303.26	
C3	2757.02	259.69	
D3	3737.9	267.09	
E3	3591.92	316.14	
F3	5481.59	297.22	ZRE (RECREACION PUBLICA)
G3	5736.94	365.12	
H3	7315.13	366.42	
I3	2543.56	224.04	
J3	2653.91	212.98	
K3	3361.76	245.45	
L3	3857.9	285.7	
M3	5491.18	315.01	
N3	948.64	135.82	OU (OTROS USOS)
TOTAL	56672.44		
-	22849.02	848.22	ZPE



PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE SANTO TOMAS



SECTOR IV			
MANZANA	AREA	PERIMETRO	OBSERVACIONES
A4	4219.69	268.63	ZRE (RECREACION PUBLICA)
B4	4470.16	271.82	E (EDUCACION)
C4	4443.95	321.75	PZ (PARQUE ZONAL)
D4	8988.12	392.15	
E4	12976.45	493.59	
F4	5384.22	313.24	
TOTAL	40482.59		
-	31106.43	982.34	ZPE

SECTOR V			
MANZANA	AREA	PERIMETRO	OBSERVACIONES
A5	14897.47	706.9	
B5	7027.9	713.67	
C5	7357.07	448.75	
D5	45002.62	855.82	H (HOSPITAL)
E5	3006.38	237.77	ZRE (RECREACION PUBLICA)
F5	4097.1	319.51	ZRE (RECREACION PUBLICA)
G5	1692.46	168.74	
H5	1692.46	168.74	OU (OTROS USOS)
I5	2571.39	215.27	OU (OTROS USOS)
J5	3523.54	251.6	
K5	2732.77	226.79	
L5	1614.91	194.78	
M5	2809.09	303.19	
TOTAL	98025.16		
-	9328.05	587.7	ZPE

Estos cinco cuadros últimos muestran información cuantitativa más detallada de cada manzana respecto a su área, perímetro y uso.



PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE SANTO TOMAS



MAPA NRO. 05

EN CONSULTA



2 ANEXO: REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS

2.1 CAPITULO I

CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- Generalidades

- 1.1 El Reglamento para la Zonificación de Usos del Suelo Urbano constituye el instrumento legal para la aplicación de las propuestas técnico normativas para la ocupación del suelo y de ordenamiento urbano.
- 1.2 Establece definiciones, características, criterios y compatibilidad para la ocupación territorial en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano, señalando requisitos exigibles a las nuevas urbanizaciones o habilitaciones urbanas, así como a las edificaciones.
- 1.3 El Reglamento de Vías define las condiciones generales de diseño y las secciones normativas mínimas de las vías que conformen el sistema vial. Se acompaña con la caracterización del mobiliario urbano y anuncios para los espacios públicos.
- 1.4 El presente Reglamento podrá ser complementado o ampliado por la Municipalidad mediante ordenanzas u otro tipo de disposiciones municipales.
- 1.5 La complementación o ampliación de normas estarán referidas a:
 - a. Alineamiento de fachadas, normalizando retiros frontales en caso de considerarse necesarios para futura ampliación de vías o por razones de ornato y medio ambiente.
 - b. Tratamiento de espacios públicos: pisos, fachadas y otros elementos concernientes al ornato urbano.
 - c. Diseño y colocación de avisaje, anuncios comerciales, antenas señalización de tránsito, nomenclatura de calles y similares.
 - d. Diseño de postes de alumbrado y normas para el tendido de cables de electricidad o de teléfonos.
 - e. Tratamiento de cierres a los terrenos sin construir.
 - f. Construcciones provisionales: Kioscos u otros establecimientos de servicios ubicados en espacios públicos.

Artículo 2.- **Ámbito de aplicación** El presente Reglamento forma parte del Planeamiento Integral para la Habilitación Urbana de la Zona Norte de la Ciudad de Santo Tomás;



específicamente, reglamenta la ocupación del suelo del área urbana, definida en el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo aprobado.

Artículo 3.- Zonificación Urbana Para los efectos del presente Reglamento el área urbana está subdividida en zonas, a cada una de las cuales se le asigna un uso o grupo de usos de características comunes, estas se encuentran plasmadas en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano.

Las zonas de usos de suelo y su nomenclatura respectiva utilizada en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo Urbano son las siguientes:

- a) Zona Residencial de Densidad Baja: RDB – R2
- b) Zona Residencial de Densidad Media: RDM - R3
- c) Zona Vivienda Taller: I1-R
- d) Zona de Comercio Vecinal: CV
- e) Zona de Comercio Zonal: CZ
- f) Zona de Industria Liviana: I2
- g) Zona de Recreación Pública: ZRP
- h) Zona de Servicios Públicos Complementarios:
 - i) Educación: E
 - j) Salud: H
- k) Zona de Otros Usos Especiales: OU
- l) Zona de Reglamentación Especial: ZRE

Artículo 4.- Normas Generales de Edificación

Toda edificación que se construya dentro del área urbana establecida por la Zonificación de Usos del Suelo deberá contar con Licencia Municipal caso contrario se someterá a las sanciones que determine la normatividad respectiva.

Para la obtención de la Licencia de Construcción la obra a ejecutarse deberá cumplir con los requisitos establecidos en las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones complementariamente como los demás dispositivos vigentes, en el presente Reglamento.

Para efectos de aplicación de las Normas de Edificación se deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

- a. 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 sólo en caso de subdivisión debiendo, para



el caso de nuevas habilitaciones, ceñirse a las dimensiones establecidas para cada zona.

- b.** La altura de edificación está referida a metros de altura máxima de construcción.
- c.** Para mayores alturas la Comisión Técnica Municipal dictaminará sobre si procede, en base a la calificación del proyecto, desde el punto de vista de su calidad urbanística, la factibilidad de dotación de servicios y de la resistencia del suelo del terreno donde se ubicará el proyecto.
- d.** Para efectos de aplicación de las normas de Zonificación del Usos del Suelo se tendrá en cuenta el cuadro de Compatibilidad de Usos para fines de edificación y ocupación.
- e.** Los retiros delanteros en esquina (ochavos) por visibilidad serán establecidos por la Municipalidad con carácter de obligatoriedad.
- f.** Los retiros en el frente o los frentes del lote, establecidos en el presente Reglamento son válidos sólo para construcciones ubicadas en las nuevas áreas urbanas y en las áreas en proceso de consolidación.
- g.** En caso de retiro para las Vías Expresas, Vías Arteriales y Vías Colectoras, el área resultante deberá mantenerse libre de edificaciones, solo se podrá utilizar para fines de jardín, terraza o estacionamiento vehicular o como extensión de la actividad interna del local, mediante el uso de elementos móviles de fácil recojo en forma diaria, quedando prohibido cualquier tipo de construcción que pretenda techarlo con cualquier tipo de material.
- h.** En caso de terrenos destinados a Educación, Salud, Usos Especiales y Comercio, de afluencia masiva de personas, ubicados en zonas consolidadas se solicitará obligatoriamente el retiro municipal de 5.00 m a lo largo del frente del lote, dicha solución debe garantizar la continuidad del tránsito peatonal por las aceras.
- i.** Todo lote de terreno debe tener un porcentaje de área libre, el que varía de acuerdo con la zona donde se encuentra.
- j.** En el caso de los lotes en esquina, el área libre podrá ser menor a la normada, pero no menor del 25%, cualquiera que fuera la zona.



2.2 CAPITULO II

ZONIFICACIÓN URBANA

Artículo 5.- Definición

La zonificación es el instrumento técnico de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de Intervención del Planeamiento Integral, en función a los objetivos de desarrollo y a la capacidad de soporte del suelo, para localizar actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

Artículo 6.- Objeto

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

Artículo 7.- Clasificación de las zonas de uso del suelo

Considerando lo establecido en el Reglamento de Acondicionamiento y Desarrollo Urbano aprobado mediante DS-022-2016-VIVIENDA se consignan las siguientes zonas de uso del suelo:

Residencial (R): son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, pudiendo tolerar además otros usos compatibles. Los planos de zonificación consignan: Zona de Densidad Media (RDM-R3), y Zona de Densidad Baja (RDB-R2).

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



Industrial (I): 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).

Comercial (C): 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 Zonal (CZ), 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.

Pre Urbana (PU): son las zonas o extensiones inmediatas al área urbana; en donde, pueden ser habilitadas para granjas o huertas. Corresponden a las áreas de expansión urbana inmediata.

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.

Otros 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, establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; y Servicios Públicos como instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas. Estas zonas se registrarán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

Servicios Públicos Complementarios: Son las áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación (E) y Salud (H). Estas zonas se registrarán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.



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 Agrícola (ZA): Constituida por las áreas rurales. En las Áreas de Expansión Urbana no se aplica la zonificación hasta que no sean clasificadas como Áreas Urbanas.

Artículo 8.- Zona Residencial de Densidad Baja (RDB – R2)

8.1. Definición

Son aquellas zonas indicadas en el Plano de Zonificación Urbana con la clave RDB-R2. Presenta baja concentración poblacional. Estas zonas están destinadas preponderantemente a la construcción de viviendas unifamiliares, bifamiliares o conjuntos residenciales de baja densidad, debiendo adecuarse a las normas que se especifican a continuación:

8.2. Densidad Neta

Densidad máxima de 165 habitantes por hectárea para vivienda unifamiliar.
Densidad máxima de 600 habitantes por hectárea para conjuntos residenciales.

8.3. Área y Frente de Lote

Área de Lote: Mínimo 200 m²

Área de Lote: Mínimo 450 m² para soluciones tipo Conjunto Residencial.

Frente de Lote: Mínimo 10 mts.

Frente de Lote: Mínimo 15 mts. Para soluciones tipo Conjunto Residencial.

8.4. Subdivisión de Lote

Se permitirá subdivisión de lotes solo cuando tenga un área mayor a 400 m², de tal manera que los resultantes de la subdivisión puedan cumplir con los requisitos exigidos en el inciso anterior.

8.5. Área Libre

Se exigirá un área libre mínima no techada igual al 30% del área total del lote.



8.6. Retiros

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 2.00 mts. frente a avenidas y de 1.00 mt. frente a vías locales; para fines de ornato o ensanche de vías, la Municipalidad podrá exigir retiros mayores.

8.7 Altura de Edificación

La altura máxima permitida será de 03 pisos (8.55mts.) para vivienda unifamiliar, bifamiliar y conjunto residencial, medido sobre el nivel de acera, incluyendo construcciones en azotea.

8.8 Estacionamiento

Para vivienda unifamiliar y bifamiliar los espacios para estacionamiento no son obligatorios. En el caso de conjunto residencial se considerará 01 espacio de estacionamiento por cada dos viviendas o departamentos.

La Municipalidad dictaminará en los casos que, por las dimensiones del lote, las características de las vías de acceso u otras causas de orden técnico, sea imposible la provisión del estacionamiento dentro del lote, fijando la forma de compensar dicho estacionamiento. Incluso mediante soporte económico para provisión de playas de estacionamiento municipal.

8.9 Otros Usos Permitidos

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el cuadro de compatibilidad de usos del suelo, cuando la actividad específica no constituye molestias ni riesgos para el vecindario.

Artículo 9.- Zona Residencial de Densidad Media (RDM-R3)

9.1 Definición

Son aquellas zonas indicadas en el Plano de Zonificación Urbana con la clave RDM-R3. Estas zonas están destinadas a la construcción de viviendas desde unifamiliar hasta Multifamiliar, con dos o más unidades de habitación dentro de un solo lote, debiendo adecuarse a las normas que se especifican a continuación.

9.2 Densidad Neta

Densidad máxima de 1300 habitantes por hectárea.



9.3 Área y Frente de Lote

Área de Lote: Mínimo 120 m²

Área de Lote: Mínimo 450 m² para soluciones tipo Conjunto Residencial.

Frente de Lote: Mínimo 8 mts.

Frente de Lote: Mínimo 15 mts. para soluciones tipo Conjunto Residencial.

9.4 Subdivisión de Lote

Se permitirá subdivisión de lotes solo cuando tenga un área mayor a 240 m², ó 900 m², respectivamente; de tal manera que los lotes resultantes de la subdivisión

Puedan cumplir con los requisitos exigidos en el inciso anterior.

9.5 Área Libre

Se exigirá un área libre mínima no techada igual al 30% del área total del lote.

9.6 Retiros

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 2.00 mts. frente a avenidas y de 1.00 mt. frente a vías locales; para fines de ornato o ensanche de vías, la Municipalidad podrá exigir retiros mayores.

9.7 Altura de Edificación

La altura máxima permitida será de 03 pisos (8.40 mts.) para vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 04pisos (11.20 mts.) para conjunto residencial, medido sobre el nivel de acera, incluyendo construcciones en azotea.

9.8 Estacionamiento

Para vivienda unifamiliar y bifamiliar los espacios para estacionamiento no son obligatorios. En el caso de Vivienda Multifamiliar y Conjunto Residencial se considerará 01 espacio de estacionamiento por cada dos viviendas o departamentos.

La Municipalidad dictaminará en los casos que, por las dimensiones del lote, las características de las vías de acceso u otras causas de orden técnico, sea imposible la provisión del estacionamiento dentro del lote, fijando la forma



de compensar dicho estacionamiento. Incluso mediante soporte económico para provisión de playas de estacionamiento municipal.

9.9 Otros Usos Permitidos

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el cuadro de compatibilidad de usos del suelo, cuando la actividad específica no constituye molestias ni riesgos para el vecindario.

Artículo 10.- Zona Vivienda Taller (I1-R)

10.1 Definición

Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementaria); así como servicios públicos complementarios, comercio local y pequeños talleres de incipiente nivel tecnológico y reducido capital de operaciones que no representan molestias o contaminación (zapatería, ebanistería, costura, tejidos, pequeñas imprentas y usos similares).

Las actividades económicas que se desarrollen tendrán niveles de operación permisibles con el uso residencial.

10.2 Densidad Neta

Densidad máxima de 1300 habitantes por hectárea.

10.3 Área y Frente de Lote

Área de Lote: Mínimo 160 m²

Frente de Lote: Mínimo 8 mts.

10.4 Subdivisión de Lote

Se permitirá subdivisión de lotes solo cuando tenga un área mayor a 320 m², de tal manera que los resultantes de la subdivisión puedan cumplir con los requisitos exigidos en el inciso anterior.

10.5 Área Libre

Se exigirá un área libre mínima no techada igual al 30% del área total del lote.



10.6 Retiros

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00 mts. frente a avenidas y de 2.00 mt. frente a vías locales; para fines de ornato o ensanche de vías, la Municipalidad podrá exigir retiros mayores.

10.7 Altura de Edificación

La altura máxima permitida será de 03 pisos (8.40mts.) para lotes ubicados en manzanas interiores con frente a calles locales y/o pasajes y de 04 pisos (11.20 mts.) para lotes ubicados frente a avenidas y/o a parques.

10.8 Estacionamiento

Se considerará 01 espacio de estacionamiento por cada vivienda o departamento.

La Municipalidad dictaminará en los casos que, por las dimensiones del lote, las características de las vías de acceso u otras causas de orden técnico, sea imposible la provisión del estacionamiento dentro del lote, fijando la forma de compensar dicho estacionamiento. Incluso mediante soporte económico para provisión de playas de estacionamiento municipal.

10.9 Otros Usos Permitidos

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el cuadro de compatibilidad de usos del suelo, cuando la actividad específica no constituya molestias ni riesgos para el vecindario.

Artículo 11.- Zona de Comercio Vecinal (CV)

11.1 Definición

Son aquellas zonas indicadas en el Plano de Zonificación Urbana con la clave CV.

Actividad comercial destinada a ofrecer bienes de consumo diario, principalmente alimentos y artículos o servicios de primera necesidad, que atiende a las vecindades y/o Barrios (hasta 7,500 habitantes). Este tipo de comercio se considera a aquellas actividades que se desarrollan en



zonas residenciales, siendo compatibles con ella y en intensidad tal que no constituya cambio de uso.

11.2 Área y Frente de Lote

Área de Lote: Mínimo 160 m²

Frente de Lote: Mínimo 8 mts.

11.3 Subdivisión de Lote

Se permitirá subdivisión de lotes solo cuando tenga un área mayor a 320 m², de tal manera que los resultantes de la subdivisión puedan cumplir con los requisitos exigidos en el inciso anterior.

11.4 Área Libre

No aplicable en primer piso y suficiente en pisos superiores para iluminación y ventilación, a juicio de las Comisiones Técnicas. En los casos en que la edificación tenga como uso exclusivo el comercio no se exigirá área libre, siempre y cuando sean solucionadas eficientemente la ventilación e iluminación del local.

11.5 Retiros

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00 mts. frente a avenidas y de 2.00 mt. frente a vías locales; para fines de ornato o ensanche de vías, la Municipalidad podrá exigir retiros mayores.

En las zonas consolidadas se considerarán los retiros existentes, salvo los casos en que la Municipalidad establezca específicamente la línea de fachada o cuyas secciones normativas requieran de espacio para su implementación.

11.6 Altura de Edificación

Se aplicarán los parámetros de su entorno.

11.7 Estacionamiento

Se considera dentro del área del lote un estacionamiento por cada 6 personas para personal y una plaza de estacionamiento por cada 10 personas para público.



La Municipalidad dictaminará en los casos que, por las dimensiones del lote, las características de las vías de acceso u otras causas de orden técnico, sea imposible la provisión del estacionamiento dentro del lote, fijando la forma de compensar dicho estacionamiento; pudiendo ésta concretarse en las bermas laterales de las vías, sin perjuicio del área peatonal o incluso mediante soporte económico para provisión de playas de estacionamiento municipal.

11.8 Otros Usos Permitidos

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el cuadro de compatibilidad de usos del suelo, cuando la actividad específica no constituye molestias ni riesgos para el vecindario.

Artículo 12.- Zona de Industria Elemental (I1)

12.1 Definición

Es aquella zona destinada para establecimientos industriales menores, locales de pequeña industria no contaminante, así como de talleres y pequeños almacenes, complementarios o de apoyo a la industria de mayor escala. En cuyo proceso no produzcan ruidos o vibraciones molestos o se provoquen situaciones peligrosas. Compatible con otros usos como Vivienda-Taller.

12.2 Área y Frente de Lote

Área de Lote: Mínimo 300 m²

Frente de Lote: Mínimo 10 mts.

12.3 Subdivisión de Lote

No se permitirá subdivisión de lotes.

12.4 Área Libre

Se adecuarán a las necesidades de la actividad específica, sujetándose a las normas del Reglamento de Seguridad Industrial y otras disposiciones del Ministerio de la Producción, que rijan para esta actividad.



12.5 Retiros

En las zonas nuevas a habilitarse para las edificaciones se exigirá un retiro de 3.00 mts. frente a avenidas y de 2.00 mt. frente a vías locales; para fines de ornato o ensanche de vías, la Municipalidad podrá exigir retiros mayores.

En las zonas consolidadas se considerarán los retiros existentes, salvo los casos en que la Municipalidad establezca específicamente la línea de fachada o cuyas secciones normativas requieran de espacio para su implementación.

Los retiros laterales y posteriores estarán sujetos a las normas del Reglamento Nacional de Construcción y los requerimientos de seguridad de la propia actividad.

12.6 Altura de Edificación

Se adecuarán a las necesidades de la actividad específica, sujetándose a las normas del Reglamento de Seguridad Industrial y otras disposiciones del Ministerio de la Producción que rijan para esta actividad.

12.7 Estacionamiento

La suficiente para el personal y las visitas. Patio de maniobras con solución a su propia necesidad.

Deberá proveerse un mínimo de espacios para estacionamiento de vehículos de carga de acuerdo al análisis de las necesidades del establecimiento. En caso de no contarse con dicho análisis se empelará la siguiente tabla:

De 1 a 500 m² de área techada 1 estacionamiento

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

De 1,500 a 3,000 m² área techada 3 estacionamientos

Más de 3,000 m² de área techada 4 estacionamientos



12.8 Otros Usos Permitidos

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el cuadro de compatibilidad de usos del suelo, cuando la actividad específica no constituye molestias ni riesgos para el vecindario.

Artículo 13.- Zona de Industria Liviana (I2)

13.1 Definición

Zona destinada para establecimientos industriales de apoyo, productoras de bienes esenciales para la población y de bienes insumos para las actividades productivas.

Tienen las siguientes características:

- a) Orientación al área de mercado local y a la infraestructura vial urbana.
- b) Posee contacto con el área central.
- c) Venta al por mayor
- d) Dimensión económica media
- e) No son molestos, ni peligrosos.

13.2 Área y Frente de Lote

Área de Lote: Mínimo 1000 m²

Frente de Lote: Mínimo 20 mts.

13.3 Subdivisión de Lote

No se permitirá subdivisión de lotes.

13.4 Área Libre

Se adecuarán a las necesidades de la actividad específica, sujetándose a las normas del Reglamento de Seguridad Industrial y otras disposiciones del Ministerio de la Producción que rijan para esta actividad.



13.5 Retiros

En las nuevas zonas a habilitarse, en las edificaciones se exigen un retiro delantero mínimo de 5 mts. en las vías urbanas principales, secundarias y locales; para fines de ornato o ensanches de vías, la Municipalidad, si lo considera conveniente, podrá exigir retiros mayores.

En las zonas consolidadas se considerarán los retiros existentes, salvo los casos en que la Municipalidad establezca específicamente la línea de fachada o cuyas secciones normativas requieran de espacio para su implementación.

Los retiros laterales y posteriores estarán sujetos a las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones y los requerimientos de seguridad de la propia actividad.

13.6 Altura de Edificación

Se adecuarán a las necesidades de la actividad específica, sujetándose a las normas del Reglamento de Seguridad Industrial y otras disposiciones del Ministerio de la Producción que rijan para esta actividad.

13.7 Estacionamiento

La suficiente para el personal y las visitas. Patio de maniobras con solución a su propia necesidad.

Deberá proveerse un mínimo de espacios para estacionamiento de vehículos de carga de acuerdo al análisis de las necesidades del establecimiento. En caso de no contarse con dicho análisis se empelará la siguiente tabla:

De 1 a 500 m² de área techada 1 estacionamiento

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

De 1,500 a 3,000 m² área techada 3 estacionamientos

Más de 3,000 m² de área techada 4 estacionamientos



13.8 Otros Usos Permitidos

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el cuadro de compatibilidad de usos del suelo, cuando la actividad específica no constituye molestias ni riesgos para el vecindario.

Artículo 14.- Zona de Recreación Pública (ZRP)

14.1 Definición

Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares. Se considera también las zonas ribereñas de los ríos.

14.2 Normas Genéricas

No se permitirá ninguna edificación sobre los Parques que fueron entregados en calidad de Aportes Normativos. Solo se permitirá ocupar hasta el 30% del terreno para fines de recreación activa. Son de carácter intangibles e intransferibles. Su Área mínima es de 800.00m², y su frente mínimo es de 25.00 ml.

Los Parques Zonales y las Zonas de Recreación Paisajísticas están regulados por la Ley 26371 y su reglamento: "Autorizan a propietarios de terrenos declarados como Parques Zonales para su Utilización para fines Comerciales, de Vivienda y Otros" aprobado por Decreto Supremo N° 06-95-MTC del 02-06-95. Estas zonas estarán sujetas a la ejecución previa de un planteamiento integral dentro del cual se fijará las normas sobre: dimensión de áreas, alturas, tratamientos, coeficientes de edificación, retiros y estacionamientos, debiendo preverse las reservas de área necesaria para su consolidación total.

No se permitirá el asentamiento de actividades urbanas residenciales.

Zona en que se harán programas de forestación, reforestación, u otras acciones que disminuyan el riesgo a que están expuestas.



Artículo 15.- Zona de Servicios Públicos Complementarios

15.1 Definición

Son las áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación y Salud. Comprenden usos urbanos existentes y propuestos, destinados a albergar actividades de servicio, apoyo y complemento principalmente al uso residencial.

15.2 Tipo de Servicio Público

Los tipos de servicio público son:

- a. Para Educación: Educación Básica, Educación especial, Educación Superior Tecnológica, Educación Superior Universitaria y Educación Superior Post Grado.
- b. Para Salud: Posta Médica, Centro de Salud, Hospital General y Hospital Especializado.

Estas zonas se registrarán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

Artículo 16.- Educación (E)

16.1 Definición

Corresponde a las áreas destinadas para equipamiento educativo. Comprende los equipamientos para: Educación Básica, Educación Especial, Educación Superior Tecnológica, Educación Superior Universitaria y Educación Superior Post Grado.

16.2 Normas Genéricas

Las áreas destinadas a usos de equipamiento educativo no pondrán subdividirse, ni reducirse. 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 Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.) y disposiciones particulares del Ministerio de Educación, deberán respetar las disposiciones urbanísticas en lo referente a retiros, altura y coeficiente de edificación y volumetría del área en el cual se localizan.



Los centros educativos requeridos en las áreas de expansión urbana, podrán localizarse en las áreas de aportes de las nuevas habilitaciones.

La localización de los centros educativos se ceñirá al Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo del presente Reglamento.

Artículo 17.- Salud (H)

17.1 Definición

Corresponde a las áreas destinadas para los establecimientos asistenciales de Salud. Comprende los equipamientos para: Posta Médica, Centro de Salud, Hospital General y Hospital Especializado.

17.2 Normas Genéricas

Las áreas destinadas al equipamiento de salud no podrán subdividirse, ni reducirse. En cambio sí podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.

Las edificaciones para uso de equipamiento de salud, además de ceñirse a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.) y las disposiciones del Ministerio de Salud, deberán respetar las disposiciones urbanísticas municipales en lo referente a retiros, alturas y coeficientes de edificación y volumetría del área en que se ubican.

Los Centros de Salud y las Postas Médicas requeridas en las áreas de expansión urbana, podrán localizarse en las áreas de aporte de las nuevas habilitaciones.

La localización de nuevos centros educativos se ceñirán al Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo del presente Reglamento.

Artículo 18.- Zona de Otros Usos Especiales (OU)

18.1 Definición

Son áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente.



Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

18.2 Tipo de Uso

Los tipos de uso son:

- a. Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales,
- b. Terminales terrestres, ferroviarios.
- c. Establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero,
- d. Establecimientos religiosos, asilos, orfanatos,
- e. Grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos,
- f. Establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas;
- g. Servicios Públicos como instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas.

18.3 Normas Genéricas

Las edificaciones en estas zonas además de cumplir con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones deberán ceñirse a las normas sobre retiros, alturas de edificación etc. de las zonas inmediatas adyacentes.

Artículo 19.- Zona de Reglamentación Especial (ZRE)

19.1 Definición

Son áreas urbanas y de expansión urbana, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, que serán desarrolladas urbanísticamente mediante Planes Específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano ambiental.

Se incluyen de esta zonificación, las áreas clasificadas como: áreas urbanas con restricciones, áreas urbanas en alto riesgo físico y/o social



y áreas de reserva natural con fines ecológicos, recreacionales, paisajistas y para proyectos especiales de forestación y reforestación.

2.3 CAPITULO III

NORMAS DE HABILITACIÓN

Artículo 20.- Normas Generales

Los procesos de habilitación de terrenos en áreas de expansión urbana se regirán por las normas establecidas en el presente Título y por las disposiciones contenidas en el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Artículo 21.- Clases de Habilitación

21.1 En el área urbana, se podrá realizar habilitaciones para la localización de las diferentes actividades urbanas, siendo su especificación, la establecida en el Plano de Zonificación de Usos de Suelo:

- a) Habilitaciones residenciales, que comprende a los diferentes tipos de viviendas en densidad alta, media, baja; así como, para vivienda-taller.
- b) Estas habilitaciones podrán ejecutarse sobre terrenos rústicos, mancomunales y con obras mínimas o con construcción simultánea.
- c) Habilitaciones para uso comercial.
- d) Habilitaciones para uso de servicios complementarios, que comprende equipamiento para fines educacionales y de salud.
- e) Habilitaciones para usos industriales, los cuales pueden ser para lotizaciones industriales o para habilitaciones de lotes únicos.

21.2 El proceso de habilitación para fines de vivienda, se efectuará de acuerdo con las normas especificadas en el presente Reglamento y complementariamente con lo establecido en el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones.

21.3 Para efectos de establecer la compatibilidad de uso de los tipos de habilitación señalados, con las zonas establecidas en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo, éstas se regirán por lo especificado en cuadro de compatibilidades para fines de habilitación en zonas urbanas del presente Reglamento.



- 21.4** Toda habilitación o remodelación urbana para uso de vivienda-taller o compatible con el de vivienda, se ajustará a lo dispuesto para cada zona en el presente Reglamento.
- 21.5** En lo que respecta a aportes de áreas, se ajustará a lo dispuesto en el Título II, Capítulo IV, del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 21.6** La habilitación urbana, en lo referente al aspecto vial se adecuará a las secciones de vías establecidas en el Plano de Sistema Vial.
- 21.7** Toda habilitación considerará una compensación de área en los lotes en esquina, a fin de cumplir con los requerimientos de retiros en ambos frentes, de acuerdo a la jerarquía de vías adyacentes.

Artículo 22.- Habilitaciones para Uso de Vivienda

22.1 Definición

Son aquéllas destinadas primordialmente a la edificación de viviendas.

22.2 Tipos

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

22.3 Requerimientos técnicos de diseño

El diseño de lotización y vías para fines de habilitación, deberá ajustarse a lo siguiente:

- a. El área de lote será igual a lo establecido en las normas de edificaciones que rigen para cada zona tal como se indica en el presente Reglamento.
- b. El diseño de Vías deberá adecuarse tanto en la continuidad de su trazo, como en sus secciones transversales a lo establecido en el Plano de Sistema Vial y Reglamento del Sistema Vial.

Artículo 23.- Aportes para Uso Público



23.1 Normas generales

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 a habilitarse, de acuerdo a lo especificado en el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Para la aplicación de la densidad bruta y el cómputo de aportes, así como para el pago de tasas o derechos, se tendrá en cuenta el área correspondiente a:

- a. El derecho de Vía correspondiente al Sistema Vial, indicado en el Plano de Sistema Vial y Reglamento del Sistema Vial.
- b. Las áreas destinadas a Usos Especiales y Servicios Públicos Complementarios señalados en el plano de Zonificación de usos de Suelo urbano.
- c. Las áreas que por razones de Protección Ambiental y Seguridad del asentamiento, solo pueden ser utilizadas por fines de arborización y/o recreación (laderas, quebradas, lechos de río, terrenos erosionables, etc.).

23.2 Áreas para aportes

Para fines de aplicación de los porcentajes de aportes mencionados en incisos anteriores, los proyectos de habilitación o trámites de regularización o legalización se deberán ajustar a lo dispuesto en el cuadro de aportes de áreas para fines de recreación pública y servicios públicos complementarios en concordancia con lo dispuesto por el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Artículo 24.- Otras Habilitaciones

24.1 Definición

Son aquéllas habilitaciones destinadas a un uso diferente al de vivienda.

24.2 Tipos

Los tipos de habilitaciones son:

- a. Habilitaciones comerciales
- b. Habilitaciones industriales
- c. Habilitaciones para usos especiales



- d. Habilitaciones en riberas y laderas
- e. Reurbanización

El proceso de habilitación para fines distintos a los de vivienda, se efectuará de acuerdo con las normas especificadas en el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones.

2.4 CAPITULO IV

JERARQUÍA Y CARACTERIZACIÓN DE VÍAS

Artículo 25.- Planteamiento General

Para el planteamiento del Sistema Vial Urbano se ha definido las siguientes categorías jerarquizadas de vías, de acuerdo a su función de articulación e integración que ejercen. Estas son:

- a. Vías Expresas
- b. Vías Arteriales
- c. Vías Colectoras
- d. Vías Urbanas Secundarias
- e. Vías Locales

Artículo 26.- Vías Expresas

Son las vías que articularán al área de influencia del Planeamiento Integral con el ámbito distrital y regional; este sistema de vías está conformadas por la vía de acceso y salida del transporte pesado de servicio a la producción agrícola, que está proyectada desde la actual carretera de acceso al centro poblado y bordea el área habilitada. Para el caso del presente reglamento no se considerará las vías expresas, dejándose esta, para que otro documento de gestión de mayor jerarquía lo incorpore (PDU).

Artículo 27.- Vías Arteriales

Son definidas por su posición en la estructura urbana, su magnitud y continuidad, interrelacionan los diferentes sectores urbanos. Se articulan directamente con la Vía Expresa. Entre sus características se pueden señalar:

- a. Las intersecciones con otra vía urbana de menor jerarquía son al mismo nivel, con diseño de carriles para volteo.



- b. Se considera un carril exclusivo para vehículos no motorizados (ciclovías).
- c. El estacionamiento vehicular

Artículo 28.- Vías Colectoras

Son las vías que integran los sectores y/o barrios internos de la célula urbana (macrolotes), generalmente alberga las actividades comerciales y de servicios a nivel sectorial, debido a los niveles del flujo del tránsito vehicular y peatonal. Se articulan directamente con las vías arteriales. Entre sus características se pueden señalar:

- a. Las intersecciones son semaforizadas cuando cruzan vías principales.
- b. Cuentan con señalización horizontal y vertical en las intersecciones con vías secundarias y locales.

Artículo 29.- Vías Urbanas Secundarias

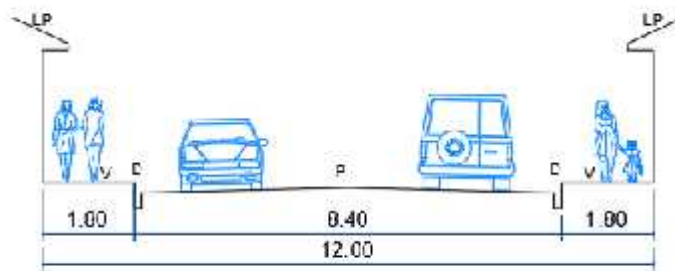
Se establecen a nivel local en el Planeamiento Integral, y; son aquellas que tienen la función de llevar el tránsito a las vías colectoras; y en algunos casos a las vías arteriales, cuando no es posible hacerlo por las vías colectoras. Estas vías conforman circuitos continuos que vinculan los núcleos residenciales de las diferentes áreas de la nueva habilitación urbana, articulándolos con las vías colectoras. Entre sus características se pueden señalar:

- a. Cuentan con señalización horizontal y vertical en las intersecciones con vías locales.
- b. Se permite estacionamiento generalmente controlado; y circulan vehículos que sirven por lo general a áreas comerciales y residenciales.

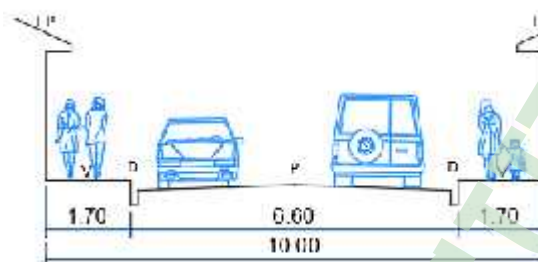
Artículo 30.- Vías Locales

Son aquellas vías cuya función principal es proveer acceso a los predios o lotes, debiendo llevar únicamente su tránsito propio, tanto de ingreso como de salida. Por ellas transitan vehículos livianos; se permite estacionamiento vehicular y existe tránsito peatonal irrestricto. Las vías locales secundarias se conectan entre ellas y con las vías locales principales. Su función principal es el acceso peatonal a los predios o lotes, permitiendo únicamente el acceso a vehículos de emergencia.

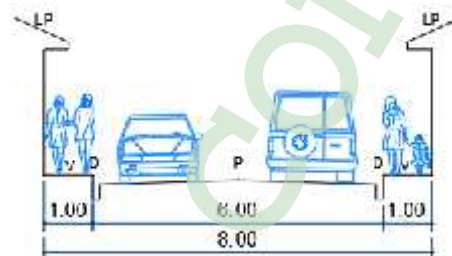
SECCIONES TÍPICAS DE VIAS



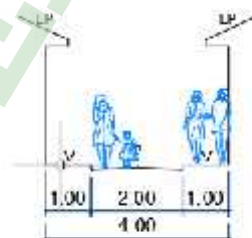
SECCION A - A" (VIA COLECTORA)



SECCION B - B" (VIAS ARTERIALES)



SECCION C - C" (VIAS LOCALES)



SECCION D - D" (VIAS PEATONALES)



Artículo 31.- Condiciones Generales.

Las secciones viales mínimas establecidas para las vías que conforman el Sistema Vial del Planeamiento Integral, son las que se detallan en el presente Capítulo del Reglamento.

- 31.1** En los casos de vías proyectadas que impliquen soluciones especiales de trazo debidas a las condiciones topográficas del terreno, la Municipalidad programará la realización de estudios específicos que precisen la alternativa técnico - económico más factible introduciendo las adecuaciones que sean necesarias al trazo y sección vial propuestos.
- 31.2** En las zonas urbanas ocupadas o consolidadas cuando, el presente Reglamento no disponga una solución específica los criterios generales de diseño y las dimensiones mínimas establecidas, se adaptarán a las situaciones existentes según cada caso.
- 31.3** De modo general, para casos específicos no previstos en el presente Reglamento, la Municipalidad planteará las normas complementarias y/o modificatorias que los resuelven.
- 31.4** Será responsabilidad de la Municipalidad, el trazado en el terreno y la demarcación de hitos de las vías proyectadas a fin de asegurar las reservas de áreas correspondientes.
- 31.5** La Municipalidad dictará las normas específicas que se refieren a anuncios y publicidad exterior, colocación de mobiliario urbano, instalación de antenas y elementos sobresalientes en azoteas, y otros elementos y aspectos complementarios relacionados con el uso ordenado y ornato de las vías y espacios públicos y su entorno visual.

Artículo 32.- Arborización

- 32.1** En todas las vías será obligatoria la arborización en bermas laterales de estacionamiento o en la franja externa de las veredas cuando su ancho lo permita.
- 32.2** Las bermas centrales o laterales se arborizarán cuando su ancho y las necesidades de visibilidad del tránsito vehicular lo permitan.



Artículo 33.- Ciclovías

El ancho mínimo para una Ciclovía en sentido unidireccional será de 2.00m, sin considerar sardineles.

2.5 CAPITULO V

MOBILIARIO URBANO

Artículo 34.- Generales

- 34.1** Las disposiciones del presente Reglamento, rigen en todo lo concerniente al mobiliario urbano y en todo lo relativo a su entorno.
- 34.2** Toda habilitación y/o modificación de vías, plazas, ambientes públicos debe contar con la autorización de la Municipalidad Provincial de Chumbivilcas.
- 34.3** Se habilitarán los pisos y pavimentos de las plazas, calzadas y veredas con elementos cuyas formas y calidades sean adecuadas al tránsito y acordes con el carácter del ambiente.
- 34.4** El alumbrado monumental de Plazas, Parques y Edificios principales, se debe llevar a cabo con la instalación de artefactos que garanticen un adecuado nivel de iluminación y que no produzcan distorsiones de color, ni de escala en el ambiente en que se ubiquen. Así mismo, se debe evitar todos los tendidos aéreos de las líneas de instalaciones eléctricas y telefónicas.
- 34.5** En todos los espacios públicos (vías, plazas, plazuelas, pasajes), se debe considerar y diseñar el Mobiliario Urbano, a fin de obtener el máximo aprovechamiento funcional de área.
- 34.6** El Mobiliario Urbano incluye ordenamiento, e instalación de elementos (papeлерas, señalización, marquesinas, carteleras, puestos de ventas de diarios, estancillos golosinas, cabinas telefónicas, etc.).
- 34.7** Para hacer efectiva, su iniciativa, las personas, instituciones públicas o privadas, deberán previamente poner en conocimiento, coordinar y obtener la autorización de la municipalidad, para ejecutar los trabajos o en el mobiliario urbano.

Artículo 35.- Tipos de Mobiliario

Los tipos de Mobiliario Urbano son las siguientes:



35.1 Puestos de Servicio Público:

- a. Para la venta de revistas, periódicos y libros
- b. Para lustrar calzado
- c. Para la información turística
- d. Para venta de golosinas

35.2 De Información:

- a. Placas de nomenclatura vial
- b. Placas informativas
- c. Carteles Municipales
- d. Vitrinas

35.3 De descanso y recreación:

- a. Bancas
- b. Pérgolas y jardineras.
- c. Juegos infantiles

35.4 De iluminación:

- a. Postes
- b. Faroles
- c. Luminarias
- d. Reflectores

35.5 De tránsito:

Semáforos vehiculares y peatonales.

35.6 Otros:

- a. Papeleras
- b. Cabinas Telefónicas
- c. Paraderos
- d. Servicios Higiénicos
- e. Jardineras.

Artículo 36.- Uso del Espacio Público

36.1 La Municipalidad definirá la instalación de puestos para la venta de periódicos, revistas, libros, cigarrillos, lotería, convenientemente ubicados en



Plazas, Plazuelas, Avenidas y Calles, de acuerdo a un plan de distribución de este mobiliario debidamente aprobado.

- 36.2** Se pueden instalar mesas exteriores de restaurantes en la vía pública previo permiso municipal.
- 36.3** Se prohíbe ubicar en los espacios públicos elementos que obstaculicen la actividad urbana, así como la instalación y uso de megáfonos, radiolas y otros artefactos que perturben la tranquilidad del vecindario y usuarios.

Artículo 37.- Anuncios

- 37.1** Anuncio es aquel elemento que se coloca provisional o permanentemente, con el objeto de promover o anunciar algo.
- 37.2** La instalación de todo anuncio requiere de autorización municipal. No podrá instalarse avisos publicitarios que obstaculicen tránsito peatonal en la vía pública.
- 37.3** En el perímetro de las Plazas, Plazuelas, Alamedas, Paseos y todo ambiente urbano, sólo se permiten anuncios en proporción y armonía con el inmueble o ambiente autorizados por la Municipalidad.
- 37.4** Para tal efecto, se considera como perímetro, la línea de frontera o fachada de los inmuebles cuyos frentes forman del ambiente.
- 37.5** Se permite el uso del símbolo que identifica a las instituciones públicas estatales (Juzgados, Municipalidades, Prefecturas, Gobernaciones, Colegios y otros).
- 37.6** Las áreas de mayor seguridad en caso de sismo, deben estar señaladas. Para ello dichas áreas deben delimitarse mediante diseño especial de los elementos que la conforman.
- 37.7** Los lugares que sean peligrosos debido a obras en ejecución o daños en las construcciones, deben ser señalados como tales para prevenir a las personas que transiten por el lugar.
- 37.8** En los inmuebles de entorno, los anuncios de actividades comerciales, negocios, servicios, recreación, profesión u ocupación, deben sujetarse a las disposiciones municipales.



- 37.9** En todos los casos, los anuncios deben sujetarse de manera adecuada para evitar accidentes ocasionados por desprendimientos y no deben sobresalir más de 0.15 mts. del parámetro de fachada.
- 37.10** Todo anuncio de actividad fuera del lugar donde se realizan, se hará únicamente en las carteleras municipales.
- 37.11** En la vía pública, en las construcciones o sobre ellas, queda prohibido exponer cualquier otro tipo de anuncio, pancartas, afiches, carteles o elementos volumétricos.

Artículo 38.- Señales de Tránsito

- 38.1** Las señales de tránsito deben de preferencia, ubicarse sobre los muros de construcciones.
- 38.2** Si fuera necesaria la presencia simultánea de más de una señal de tránsito, éstas deben agruparse verticalmente sobre el muro.
- 38.3** Las marcas en la calzada que indican separación de senderos, separación de sentidos de circulación, prohibición de estacionamiento, zonas de seguridad, línea de parada y cruce peatonal, deben formar parte del diseño del pavimento.
- 38.4** Los semáforos, deben ser instalados sobre pedestales con montaje vertical o sobre los brazos (anclados en las construcciones) con montaje horizontal o vertical. Las cajas o soportes deben ser pintados de color negro mate.
- 38.5** Para facilitar el libre tránsito de personas con limitaciones físicas, se deben adoptar los símbolos señalados en las Normas Técnicas de Adecuación Urbanística y Arquitectónica para personas con discapacidad (Resolución Ministerial N° 069-2001-MTC/15.04).