

## INDICE

### TITULO I: NORMAS DE EDIFICACION

#### CAPITULO I NORMAS GENERALES

##### 1. 1.- RESPONSABILIDADES Y MULTAS

##### 1.2.- DE ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL

##### 1.3.- ZONIFICACION

###### 1.3.1.- Tipos de zonas

###### 1.3.2.- Usos permitidos

###### 1.3.3.- Usos no conforme

###### 1.3.4.- Utilización de densidades

###### 1.3.5.- Aplicación de las normas

#### CAPITULO 2 ZONA RESIDENCIAL ( R)

##### 2.1.- DEFINICION

##### 2.2.- DENSIDADES NORMATIVAS

###### 2.2.1.-Zona residencial baja (RDB)

###### 2.2.2.-Zona residencial de media densidad (RDM)

#### CAPITULO 3: ZONA COMERCIAL

##### 3.1.- DEFINICION

##### 3.2.- TIPOS

###### 3.2.1.- Comercio Local (CL)

###### 3.2.2.-Comercio Vecinal (CV)

#### CAPITULO 4: ZONA INDUSTRIAL

##### 4.1.- DEFINICION

##### 4.2.- TIPOS

###### 4.2.1.- Industria elemental y complementaria (I-1)

## CAPITULO 5: ZONIFICACIONES VARIAS

5.1.- ZONA DE OTROS USOS O USOS ESPECIALES (OU)

5.2.- ZONA DE SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS

5.3.-ZONA DE RECREACION (ZR)

5.4.- ZONA DE EXPANSION URBANA (ZEU)

5.5.-ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL (ZRE)

5.5.1.- Tipos

## CAPITULO 6: ZONA AGRICOLA

6.1.- DEFINICION

6.2.-NORMAS GENERICAS

DISPOSICIONES FINALES.

## TITULO II : PLAN VIAL

### CAPITULO I

1.- DEFINICIONES

### CAPITULO II

2.- JERARQUIZACION DE VIAS

2. 1 SISTEMA VIAL INTERCONEXIÓN REGIONAL: CARRETERA AREQUIPA-YUNGA

2. 2 SISTEMA VIAL PRINCIPAL

2.3 SISTEMA VIAL SECUNDARIO

### CAPITULO III

### 3.- SISTEMA VIAL

#### 3.1 SISTEMA VIAL GENERAL

#### 3.2 SISTEMA VIAL INTERCONEXION REGIONAL

#### 3.3 SISTEMA VIAL PRINCIPAL

#### 3.4. SISTEMA VIAL SECUNDARIO.

##### 3.4.1. Vías Locales

##### 3.4.2. Vías Peatonales

##### 3.4.3.-Ciclovías.

## CAPITULO IV

### NORMAS COMPLEMENTARIAS

## TITULO I : NORMAS DE EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 1: NORMAS GENERALES

Este reglamento se constituye en las normas de elaboración y construcción de proyectos de habilitación urbana o edificación en el Centro Poblado de Tassa-sector Piñotapata conforme lo señala el art.6 de la ley 29090 y sus modificatorias: “Ninguna obra de habilitación urbana o de edificación pobra construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidos en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento Integral.”

#### 1.1.-RESPONSABILIDADES Y MULTAS

Toda obra de habilitación urbana o de edificación que se inicie dentro del área urbana establecida en el Plano de Zonificación General de uso de Suelos del presente Plan, deberá contar previamente con Licencia Municipal; en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones y en la Ley N° 29090 “Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones”, su reglamento y modificaciones, en caso contrario la Municipalidad, al amparo de sus atribuciones aplicará las siguientes sanciones que deberán estar consideradas en su Reglamento de Sanciones y en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) a él o los actores del proceso de edificación que resulten responsables:

- a) Al propietario de la obra (persona natural, jurídica, pública o privada), multa equivalente al 10% del valor de la licencia, sin perjuicio de tramitar la licencia correspondiente y de demoler los elementos que contravengan las normas técnicas reglamentarias.
- b) Al promotor inmobiliario o habilitador urbano (persona natural, jurídica, pública o privada), multa equivalente al doble de lo aplicado al propietario.
- c) A los profesionales responsables del proyecto, multa equivalente al doble de lo aplicado al propietario, dividido entre todos los profesionales intervinientes (por especialidad). En caso que alguno de los profesionales responsables del proyecto también sea el constructor responsable, se le aplicará una multa equivalente a la suma de ambas multas. La sanción aplicada a los profesionales será informada al Colegio profesional respectivo a fin de que estos adopten las medidas que establecen las leyes y reglamentos que los rigen
- d) Al constructor, multa equivalente al doble de lo aplicado al propietario. De no haber constructor responsable, está multa será impuesta al propietario sin perjuicio de lo estipulado en el inciso a).

### **Consideraciones generales**

Para la obtención de la Licencia de Habilitación Urbana o de Edificación, la obra a ejecutar deberá ser aprobada de acuerdo a las modalidades dispuestas en la Ley N° 29090 “Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones”, su reglamento y modificaciones. Así mismo deberá cumplir con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y con el Reglamento Nacional de Edificaciones.

**Artículo 1.-**Toda obra de Habilitación Urbana o de Edificación pública o privada deberá exhibir su licencia de edificación.

**Artículo 2.-** Los voladizos tendrán las siguientes características:

- a)** En las edificaciones que no tengan retiro se permitirá el voladizo sobre la vereda solo para los casos en que se utilicen elementos para protección climatológica (aleros en techos, parasoles, etc.) hasta un máximo del 25% del ancho de la vereda, a partir de 3.00 m. de altura y cuando cumpla con las distancias mínimas de seguridad de conductores eléctricos a edificaciones establecidas en el Código Nacional de electricidad.
- b)** No se permitirán voladizos sobre la vía pública que sirvan para aumentar área útil en pisos superiores.
- c)** Se puede edificar voladizos sobre el retiro frontal hasta 0.50 m, a partir de 2.80 m. de altura. Voladizos mayores, exigen el aumento del retiro de la edificación en una longitud equivalente.
- d)** No se permitirán voladizos cuya finalidad sea el aumento de área útil en pisos superiores, sobre retiros laterales y posteriores mínimos reglamentarios, ni sobre retiros frontales cuya finalidad sea el ensanche de vía.
- f)** Se permitirá el uso de voladizos en cercos frontales (sobre el retiro) cuya proyección caiga sobre la vía pública solo para protección climatológica (aleros en techo, parasoles, etc.) siempre y cuando cumpla con las distancias mínimas de seguridad de conductores eléctricos a edificaciones establecidas en el Código Nacional de electricidad.

**Artículo 3.-** Está prohibido el uso de la vía pública y los retiros establecidos para desarrollar actividades comerciales o industriales como extensión de su actividad comercial o industrial, (Ej. lavado de autos, motocicletas, laqueado de muebles, pintado a presión, soldadura, cambio de aceite, preparado y venta de comida, etc.)

**Artículo 4.-** La construcción de viviendas unifamiliares y multifamiliares se podrá realizar por etapas, previa aprobación del proyecto arquitectónico total donde se especificarán las etapas de construcción y los plazos de construcción, pudiendo estos ampliarse de acuerdo a la normatividad vigente.

Cada etapa construida deberá ser terminada necesariamente en sus frentes exteriores a fin de contribuir al ornato urbano. No se permitirá la exposición directa de estructuras inconclusas que constituyan peligro para sus propios moradores y afecten el ornato urbano.

**Artículo 5.-** Los terrenos sin construir deberán estar obligatoriamente cercados con materiales que no dañen el ornato urbano, debiendo contar con mantenimiento constante. Así mismo estos no podrán ser utilizados para colocar publicidad pegada o pintada. En zonas comerciales e industriales se podrán autorizar temporalmente la colocación de cartelera y vallas publicitarias.

**Artículo 6.-** Los proyectos de edificaciones donde se presten servicios de atención al público, de propiedad pública o privada deberán considerar lo señalado en la norma A-120 del Reglamento Nacional de Edificaciones sobre Accesibilidad para personas con discapacidad. Así mismo las edificaciones existentes deberán adecuar su infraestructura urbanística y edificatoria para facilitar la movilidad y el desplazamiento autónomo de las personas con discapacidad en condiciones de seguridad.

**Artículo 7.-** Los anuncios publicitarios deberán adecuarse a las normas establecidas en el presente reglamento para cada zonificación teniendo en cuenta las siguientes consideraciones generales:

-Está prohibida la colocación de anuncios sobre los techos y azoteas de las edificaciones por razones de seguridad.

-No se permite el pegado de afiches ni el pintado de publicidad en las fachadas y cercos de los inmuebles y locales comerciales ni en cercos perimétricos de terrenos sin construir.

-No se permite ningún tipo de anuncios en los postes de servicios públicos (Electricidad, telefonía).

-No se permite la colocación de anuncios publicitarios en los paramentos laterales o posteriores de las edificaciones.

-La entidad competente establecerá los lugares permitidos para la colocación de cartelera (elemento fijo de superficie plana adosado a un paramento con la finalidad de instalar afiches o carteles) y de vallas publicitarias de propiedad privada.

-Los anuncios de grandes dimensiones ubicados sobre las bermas laterales o centrales del sistema vial principal, como los paneles simples y paneles monumentales unipolares, deberán contar con un seguro por riesgo contra terceros que se deberá presentar al momento de realizar el trámite de autorización respectivo. La autoridad municipal establecerá las vías donde serán permitidos estos tipos de anuncios. No están permitidos en Zonas Residenciales.

-La licencia de anuncio publicitario deberá incorporarse como requisito de la Licencia de funcionamiento de locales comerciales e industriales, para lo cual las Municipalidades deberán incorporarlo al Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA).

**Artículo 8.-** Está prohibida la colocación de antenas de comunicaciones de gran magnitud sobre los techos de las edificaciones dentro del área urbana del C.P. Las mismas deberán ubicarse fuera del área-urbana .

**Artículo 9** En caso de presentarse proyectos de habilitaciones urbanas multifamiliares con mayores alturas a las permitidas en las zonas donde se ubiquen los proyectos, la Municipalidad a través de sus órganos competentes, la Comisión Técnica Revisora de Proyectos y otras instituciones afines, evaluarán la posibilidad de su ejecución.

### **1.2.-DE ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL**

**Artículo 10.-** Las nuevas edificaciones deberán estar provistas de sistemas de desagüe pluvial, el cual estará conectado a la red pública de desagüe pluvial, estando prohibida la descarga de agua de lluvia en la vía pública, según lo señala la norma IS.01 “Instalaciones sanitarias para edificación” del Reglamento Nacional de Edificaciones. Mientras se implemente el sistema de la red pública de desagüe pluvial, las edificaciones adaptarán sus sistemas de manera que el agua descargue directamente a los bordes de la calzada sin causar perjuicio al tránsito de peatones.

**Artículo 11.-** En los proyectos para actividades comerciales y actividades industriales en sus distintas escalas que implique el uso del sonido, emisión de gases tóxicos o uso y venta de material tóxico o peligroso que implique un impacto en la salud de las personas y en el medio ambiente o el movimiento intenso de personas y vehículos se deberá exigir el estudio de impacto ambiental, estudio de impacto vial y plan de seguridad según corresponda.

### **1.3.-ZONIFICACION**

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 (Reglamento Nacional de Edificaciones).

### 1.3.1.-TIPOS DE ZONAS

Las Zonas establecidas en el Plano de Zonificación, se han adecuado al D. S. N° 022-2016-VIVIENDA, sin embargo para el presente Reglamento se ha establecido una nomenclatura específica que se detalla:

#### A) RESIDENCIAL (R):

##### Residencial Densidad Baja - RDB

Uso	: Unifamiliar.
Densidad Neta	: Una vivienda, 80 Hab/ha.
Lote Mínimo	: 15.00 x 20.00 m. (300.00 m <sup>2</sup> )
Frente Mínimo	: 15.00 m.
Altura de edificación	: 2 pisos y/o 6.00 m.
Coeficiente de edificación:	0.8
Área Libre	: 60%
Subdivisión del lote hasta el 50% del frente normativo.	
Retiro frontal	: 1.50 m.( en caso de lotes en vías principales)
Retiro Lateral	: 1.50 m.( en caso de lotes en esquina ubicados en vías principales)

##### Residencial Densidad Media - RDM

Uso	: Unifamiliar; Bifamiliar; Multifamiliar.
Densidad Neta	: Una vivienda, 135 Hab/ha.
Lote Mínimo	: 12 x 17.000 m. (204.00 m <sup>2</sup> )
Frente Mínimo	: 12.00 m.
Altura de edificación	: 2 pisos y/o 6.00 m.
Coeficiente de edificación:	1
Área Libre	: 60%
Subdivisión del lote hasta el 50% del frente normativo.	
Retiro frontal	: 1.50 m.( en caso de lotes en vías principales)
Retiro Lateral	: 1.50 m.( en caso de lotes en esquina ubicados en vías principales)



**B) COMERCIAL (C):****Comercio Local; (CL)**

Nivel de Servicio : Hasta 800 Hab. Sistema Nacional De Estándares De Urbanismo.

Lote Mínimo : Resultado del diseño

Altura de edificación : según zonificación residencial predominante.

Área libre : según zona residencial a la cual sirve

Retiro: Según la zona residencial predominante.

Coefficiente de edificación: según habilitación urbana

Residencial Compatible : RDB, RDM, CL

**Comercio Vecinal (CV)**

Nivel de Servicio : De 2600 a 4,500 Hab.

Lote Mínimo : Resultado del diseño

Altura de edificación : según zonificación residencial predominante.

Área libre : según zona residencial a la cual sirve

Retiro : Según la zona residencial predominante

Coefficiente de edificación: según la zona residencial predominante.

Residencial Compatible : RDM, CV, CL

**C) INDUSTRIAL (I):**

Industria Elemental y Complementaria \*

Actividad : Artesanal, no molesta, no peligrosa

Lote mínimo : 300.00 m<sup>2</sup>

Frente mínimo : 15.00 m.

Altura de edificación : según proyecto

Retiro frontal : 3.00 m.

Coefficiente de edificación: 1.5

Área libre : según proyecto

Usos compatibles : CL, CV, I-1.

**D) ZONA DE RECREACION PUBLICA (ZRP):** Área que se encuentra ubicada en zonas urbanas o áreas urbanizables destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas como: Plazas, parques, juegos infantiles y similares o actividades complementarias.

Son las áreas destinadas al uso recreacional activo y/o pasivo dentro del área urbana.

**E) ZONA DE OTROS USOS O USOS ESPECIALES (OU):** Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, , establecimientos de entidades e instituciones representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

Se aplica a las áreas destinadas a actividades político-administrativas e institucionales, así como a los servicios públicos en general. Su nomenclatura es OU.

**F) ZONA DE SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS:** Área urbana destinada a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para Educación (E) y Salud (H). Para Educación, los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2). Para Salud, los planos de zonificación consignan: Puesto de Salud (H1). Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

**G) ZONAS DE EXPANSION URBANA (ZEU).**

Responde a la necesidad de controlar el crecimiento del pueblo, impulsando el desarrollo de nuevas habilitaciones urbanas sostenibles y productivas. Esta zona se a considerado en el sector de Piñotapata- Nuevo Centro Poblado de Tassa.

**H) ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL (ZRE)**

Para cada zona de reglamento especial se deberá realizar un plan específico de acuerdo a las características de dicha zona, entre ellas las zonas : ZRE-ZPE, ZRE-ZVP, ZRE-ZA, ZRE R1, ZRE-R2.

**I) ZONA AGRÍCOLA (ZA) Zona no urbanizable**

**1.3.2.-U S O S PERMITIDOS**

Para establecer los usos permitidos en cada zona se aplicará el cuadro de compatibilidad de usos, el presente Reglamento, las normas pertinentes de zonificación, el Índice para la Ubicación de actividades urbanas y el Cuadro de Niveles Operacionales para fines Industriales del Reglamento Nacional de Edificaciones. ( Ver Cuadro de Compatibilidades)

		CUADRO DE COMPATIBILIDADES ( USOS PERMITIDOS)																		
N°	USOS	RDB	RDM	CL	CV	I1	E-1	E-2	H-1	OU 1	OU 2	ZR	ZA	ZRE-RI 1	ZRE-RI 2	ZRE-VP	ZRE-ZA	ZRE-PE	ZEU	
1	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA	RDB																		
2	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	RDM																		
3	COMERCIO LOCAL	CL																		
4	COMERCIO VECINAL	CV																		
5	INDUSTRIA ELEMENTAL	I1																		
6	EDUCACION BASICA	E-1																		
7	EDUCACION TECNOLOGICA	E-2																		
8	POSTA MEDICA	H-1																		
9	USOS ESPECIALES 1	OU 1																		
10	USOS ESPECIALES 1	OU 2																		
11	ZONA DE RECREACION PUBLICA	ZR																		
12	ZONA AGRICOLA	ZA																		
13	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL -RIESGO MUY ALTOS C/ RESTRICCIONES	ZRE-RI 1																		
14	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL -RIESGO MUY ALTOS C/ DESOCUPACION	ZRE-RI 2																		
15	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL VALOR PAISAJISTICO	ZRE-VP																		
16	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL ZONA AMORTIGUAMIENTO	ZRE-ZA																		
17	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL -PROTECCION ECOLOGICA	ZRE-PE																		
18	EXPANSION URBANA	ZEU																		

**1.3.3.-USOS NO CONFORME**

Las edificaciones con actividades existentes no compatibles con la zonificación vigente, quedan sujetas a las disposiciones siguientes:

- a. No se autorizará ampliación alguna en la edificación existente, ni una mayor inversión en las instalaciones, para las actividades no compatibles.
- b. Se otorgará un plazo que será establecido por el organismo competente, para la reubicación de las actividades no compatibles.
- c. Solo se autorizarán las reparaciones indispensables para la seguridad e higiene.
- d. Los locales comerciales e industriales en funcionamiento cuyas actividades no sean compatibles con la zonificación del presente reglamento y se trasladen dentro del plazo otorgado por la municipalidad a un área con zonificación compatible, gozaran de incentivos tributarios que serán establecidos por el órgano competente.

**1.3.4.-UTILIZACION DE DENSIDADES****PARA EL CASO DE HABILITACION URBANA**

Se aplicará las densidades normativas en el presente plan y en la normatividad vigente.

Uso: Unifamiliar; Multifamiliar.

Densidad Bruta: 89 Hab/ha.

Lote Mínimo: 204.00 m<sup>2</sup> y 300.00 m<sup>2</sup>

Frente Mínimo: 12.00 m y 15.00 m.

**PARA EL CASO DE EDIFICACIONES**

Se considerará como promedio general (3.0) habitantes por unidad de vivienda y la densidad especificada en el plano de zonificación.

**1.3.5.-APLICACIÓN DE LAS NORMAS**

Los responsables de todo proyecto y las personas que controlan la aplicación de las normas, deberán considerar, además de lo dispuesto por el presente Reglamento, cualquier otra disposición, norma o reglamento específico vigentes que regulen en alguna forma la edificación urbana.

## **CAPITULO 2: ZONA RESIDENCIAL ( R )**

### **2. 1 DEFINICION**

Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente al uso de vivienda, pudiéndose aceptar además otros usos compatibles.

Se desarrolla de acuerdo a la oferta y demanda existente, por lo tanto, el tipo de edificación permitida podrá ser unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, siempre que se cumpla con los requisitos descritos en los incisos siguientes.

### **2. 2 DENSIDADES NORMATIVAS**

La Edificación Residencial, se reglamenta a partir del tipo de densidades establecidos:

Residencial de Densidad Baja (RDB)

Residencial de Densidad Media (RDM)

#### **2. 2.1.- ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB)**

Uso: Unifamiliar

##### **a) Densidad Neta**

Para uso unifamiliar: 100 hab/ha

##### **b) Lotes Normativos**

Área de lote Mínimo: 300.00 m<sup>2</sup> (15m. x20m.)

Frente Mínimo de lote: 15.00 m.

##### **c) Sub-División de Lotes**

En estas zonas se permitirá la subdivisión del lote siempre y cuando el frente del lote resultante sea el 50% del frente normativo, es decir 7.50 m. y el área sea igual o mayor a 150 m<sup>2</sup>.

##### **d) Área libre**

El área Libre mínimo será de 60% del área total del lote. Se incluyen los retiros no techados.

##### **e) Coeficiente de Edificación**

El máximo coeficiente de edificación es 0.8 (factor cuyo resultado es el área techada máxima posible).

##### **f) Retiros**

Retiro frontal: 1.50 m. .( en caso de lotes en vías principales)

Retiro lateral: 1.50 m. .( en caso de lotes en esquina ubicados entre vías principales)

En los retiros frontales se permiten la construcción de pozos sépticos ciegos, tanques cisternas subterráneos, estacionamiento sin techar o con estructura liviana, pérgolas, cerco perimétrico en los retiros laterales.

De considerar cerco perimétrico en el retiro frontal, el tratamiento tendrá cualquiera de las siguientes características:

- a) Cerco vivo de 1.20 m. de altura que podrá ubicarse en la línea de propiedad.
- b) Reja o muro a 1.50 m. del límite de propiedad sobre el retiro frontal, debiendo considerar tratamiento paisajístico de jardines del retiro hacia la calle.

Se incentivará con beneficios tributarios el tratamiento paisajístico de jardines en el retiro frontal.

En los retiros laterales se pueden proyectar los aleros de techos a partir del 2do piso hasta por 0.80 m.

#### **g) Altura de Edificación**

La altura máxima de edificación será de 2 pisos y/o 6.00 m.

#### **h) Estacionamiento Vehicular**

Se exigirá un (1) estacionamiento de vehículo menor por cada por vivienda

Vehículo menor: motocicleta, motocarro o similar.

#### **i) Usos permitidos**

**1. Uso Residencial** Se permitirá la edificación de vivienda unifamiliar, diseñado en forma integral en un lote de terreno .

Se permitirá el uso de vivienda-granja ( aves de corral y animales domésticos que pueden ser comercializados a menor escala, a excepción de porcino. )

Se permite el funcionamiento de actividades a puerta cerrada como oficinas administrativas de profesionales independientes dentro del área residencial.

#### **2. Uso Comercial**

a) Se permitirá la construcción de locales para uso de comercio local en los lotes en esquina o con frente a vías principales, siempre y cuando las edificaciones se adecuen a las normas establecidas para la zona residencial de densidad baja.

b) No se permitirán el comercio de material tóxico o peligroso que represente riesgo para los habitantes y las viviendas colindantes.

c) Dentro de las edificaciones comerciales a las que se refiere el ítem a) no están comprendidos las siguientes: Locales comerciales y establecimientos de venta de chatarra, desperdicio y material de desechos. Talleres de servicio automotriz que impliquen cambio de aceite y reparación de vehículos. Estaciones de venta de gasolina, lubricantes derivados del petróleo y venta de gas.

Estos dos últimos, se permitirán solo en los frentes de las vías principales, siempre que cumplan con las disposiciones de seguridad vigentes. Se debe prever el estacionamiento de vehículos mayores y menores dentro del lote, de acuerdo al tipo de comercio establecido. No se aprobarán proyectos que consideren estacionamiento en la vía pública para el cálculo de los mismos.

**3. Uso Industrial** Se permitirá el establecimiento de locales para actividades de industria artesanal y elemental.

**4. Usos especiales** Se permitirá la edificación de locales para usos especiales, que se señalan en el cuadro de compatibilidad de usos del presente Reglamento y de acuerdo a lo establecido en el índice para la ubicación de actividades urbanas del Reglamento Nacional de edificaciones.

## **2. 2.2.- ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)**

Uso: Unifamiliar, bifamiliar y Multifamiliar

### **a) Densidad Neta**

Para uso unifamiliar: Una vivienda.

Para uso bifamiliar y Multifamiliar : 135 hab/ha

### **b) Lotes Normativos**

Área de lote Mínimo: 204.00 m<sup>2</sup> (12m. x17m.)

Frente Mínimo de lote: 12.00 m.

### **c) Sub-División de Lotes**

En estas zonas se permitirá la subdivisión del lote siempre y cuando el frente del lote resultante sea el 50% del frente normativo, es decir 6.00 m. y el área sea igual o mayor a 100 m<sup>2</sup>.

### **d) Área libre**

El área Libre mínimo será de 50% del área total del lote. Se incluyen los retiros no techados. En uso mixto vivienda – comercio en lotes en esquina se podrá reducir hasta 10% el área libre siempre y cuando estén garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación natural.

Cuando el uso sea exclusivamente comercial permitido y se encuentre en lotes en esquina no se exigirá el área libre establecido y en lotes frente a vías principales se podrá reducir el área libre hasta 10% debiendo estar en ambos casos, garantizadas las condiciones de iluminación, ventilación y seguridad apropiadas y se deberá adecuar a las normas establecidas.

#### **e) Coeficiente de Edificación**

El máximo coeficiente de edificación es 1 (factor que multiplica el área del terreno cuyo resultado es el área techada máxima posible).

#### **f) Retiros**

Retiro frontal: 1.50 m. ( en caso de lotes en vías principales)

Retiro lateral: 1.50 m. .( en caso de lotes en esquina entre vías principales)

En los retiros frontales se permiten la construcción de pozos sépticos ciegos, tanques cisternas subterráneos, estacionamiento sin techar o con estructura liviana vehículos menores), pérgolas, cerco perimétrico en los retiros laterales.

De considerar cerco perimétrico en el retiro frontal, el tratamiento tendrá cualquiera de las siguientes características:

a) Cerco vivo de 1.20 m. de altura que podrá ubicarse en la línea de propiedad.

b) Reja o muro a 1.50 m. del límite de propiedad sobre el retiro frontal, debiendo considerar tratamiento paisajístico de jardines del retiro hacia la calle.

Se incentivará con beneficios tributarios el tratamiento paisajístico de jardines en el retiro frontal.

En los retiros laterales se pueden proyectar los aleros de techos a partir del 2do piso hasta por 0.80 m.

#### **g) Altura de Edificación**

La altura máxima de edificación será de 2 pisos y/o 6.00 m.

#### **h) Estacionamiento Vehicular**

Se exigirá un (1) estacionamiento de vehículo menor por cada por vivienda

Vehículo menor: motocicleta, motocarro o similar.

En caso de viviendas multifamiliares o condominales se deberá resolver el estacionamiento dentro del lote debiendo considerar como mínimo 1 estacionamiento para vehículo mayor por cada 4 viviendas o para dos vehículos menores\* por vivienda. \* Vehículo menor: motocicleta, motocarro, moto furgón.



## **i) Usos permitidos**

**1. Uso Residencial** Se permitirá la edificación de condominios, definidos como agrupamiento de vivienda unifamiliar, bifamiliar, o mixto diseñado en forma integral en un lote de terreno.

Se permite el funcionamiento de actividades a puerta cerrada como oficinas administrativas de profesionales independientes dentro del área residencial.

### **2. Uso Comercial**

a) Se permitirá la construcción de locales para uso de comercio local en los lotes en esquina o con frente a vías principales, siempre y cuando las edificaciones se adecuen a las normas establecidas para la zona residencial .

b) No se permitirán el comercio de material tóxico o peligroso que represente riesgo para los habitantes y las viviendas colindantes.

c) Dentro de las edificaciones comerciales a las que se refiere el ítem a) no están comprendidos las siguientes: Locales comerciales y establecimientos de venta de chatarra, desperdicio y material de desechos. Talleres de servicio automotriz que impliquen cambio de aceite y reparación de vehículos. Estaciones de venta de gasolina, lubricantes derivados del petróleo y venta de gas.

Estos dos últimos, se permitirán solo en los frentes de las vías principales, siempre que cumplan con las disposiciones de seguridad vigentes. Se debe prever el estacionamiento de vehículos mayores y menores dentro del lote, de acuerdo al tipo de comercio establecido. No se aprobarán proyectos que consideren estacionamiento en la vía pública para el cálculo de los mismos.

**3. Uso Industrial** Se permitirá el establecimiento de locales para actividades de industria artesanal y elemental.

**4. Usos especiales** Se permitirá la edificación de locales para usos especiales, que se señalan en el cuadro de compatibilidad de usos del presente Reglamento y de acuerdo a lo establecido en el índice para la ubicación de actividades urbanas del Reglamento Nacional de edificaciones.

## CAPITULO 3 ZONA COMERCIAL (C)

**3. 1 DEFINICION** Son las áreas urbanas destinadas a la ubicación y funcionamiento de establecimientos destinados a desarrollar actividades cuya finalidad es la comercialización de bienes o servicios. Es factible establecer complementariamente o de uso exclusivo el uso residencial, así como otros usos de acuerdo a la compatibilidad de cada zona.

**3.2 TIPOS** Según las características del local comercial, su ubicación dentro del área urbana y el nivel de servicio prestados, se reglamenta según los siguientes tipos de densidades: Se incentivará la construcción de núcleos comerciales en sus distintas escalas en relación al tipo de comercio.

### 3.2.1.- COMERCIO LOCAL (CL)

Zonas de comercialización de bienes de consumo diario, especialmente alimentos y artículos de primera necesidad. Pueden funcionar en tiendas independientes, se adecuarán a las normas establecidas para la zonificación residencial predominante o pueden funcionar agrupadas hasta un máximo de 10 tiendas en áreas determinadas por el presente plan o planes específicos.

**a) Nivel de Servicio y área de influencia** La cantidad de población, a nivel de grupo residencial a la cual sirve se limita a un máximo de 800 habitantes ( estándar SISNE) con un radio de influencia máximo de 200 m.

**b) Lote Mínimo** El lote mínimo requerido estará en función de la zona residencial predominante a la cual sirve y como resultado del diseño debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificación.

**c) Altura de edificación** La altura de edificación será la normada para la zona residencial a la cual sirve. Se deberá considerar el cuadro I.1.7 que hace referencia a la relación directa entre alturas máximas permitidas para cada zona y anchos mínimos de lote.

**d) Área libre** El área libre mínimo será el normado para la zona residencial a la cual sirve con las consideraciones para uso mixto vivienda – comercio y comercio local en lotes en esquina o frente a vías principales (Ver área libre y usos permitidos en el capítulo Zona Residencial) En todos los casos deberán estar garantizadas las condiciones de iluminación, ventilación y seguridad apropiadas y se deberán respetar las normas establecidas en el presente

Reglamento; en el Reglamento Nacional de Edificaciones y normas de seguridad establecidas en los reglamentos específicos.

**e) Retiro** El retiro será el normado para la zona residencial a la cual sirve. No se permitirá cercar el área de retiro. Los retiros pueden servir para el estacionamiento de los vehículos menores y/o mayores requeridos, no pudiendo techarlos salvo que se utilice estructuras livianas rebatibles para protección climatológica. Está prohibido utilizar los retiros establecidos como extensión de su actividad comercial al interior del predio salvo permiso especial otorgado por la autoridad competente y en horario restringido para mesas de cafetería, heladería, estantes de florerías y revistas y diarios, sin usar estructuras de uso permanente.

**f) Coeficiente de edificación** El coeficiente de edificación dependerá de la zonificación residencial a la cual sirve.

**g) Estacionamiento** Se debe prever el estacionamiento de vehículos menores y/o mayores requeridos dentro del lote pudiendo utilizarse el retiro para este fin de acuerdo al tipo de comercio establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones para cada uso. No se aprobarán proyectos que consideren estacionamiento en la vía pública para el cálculo de los mismos. Para el cálculo del número de estacionamiento de acuerdo a lo normado para cada tipo de comercio se podrá considerar 2 vehículos menores por cada vehículo mayor requerido, debiendo existir como mínimo un 20% del estacionamiento para vehículos mayores.

**h) Uso residencial Compatible** El comercio local es compatible con los usos residenciales RDB, RDM, debiendo cumplir con las normas establecidas para cada zona residencial según sea el caso.

**i) Otros Usos compatibles** Para fines de autorización de Licencias de Funcionamiento de otros usos en locales para uso de comercio local, la conformidad se establecerá en función a las compatibilidades establecidas en el Cuadro del presente Reglamento,

**j) Anuncios Publicitarios y Toldos** Los anuncios publicitarios en locales comerciales independientes dentro de las zonas residenciales (en esquina o frente a vías principales) serán permitidos con las siguientes características:

1. Letrero o letras recortadas adosados a la pared de fachada en el primer piso del local.
2. No se permiten anuncios publicitarios sobre los techos.

3. No se permite colocar postes con anuncios sobre el retiro ni sobre la vía pública.

No se permite el pegado de afiches ni el pintado de publicidad en las fachadas y cercos de los inmuebles y locales comerciales ni en cercos perimétricos de terrenos sin construir.

No se permite la colocación de ningún tipo de anuncio en los postes de servicios públicos (Electricidad, telefonía).

Se permiten el uso de toldos (publicitarios o no) para protección climatológica siempre y cuando sean rebatibles a una altura mínima de 3.00 m. de su lado más bajo. Estos se proyectarán sobre el retiro. Está prohibida su proyección sobre la vía.

**3.2.2.- COMERCIO VECINAL (CV)** Zonas de comercialización de bienes de consumo diario, especialmente alimentos y artículos de primera necesidad. Se ubicaran en los CA planteados en la Zona de Expansión Urbana. Pueden funcionar en tiendas independientes en cuyo caso se ubicarán en esquina o frente a vías principales y se adecuarán a las normas establecidas para la zonificación residencial predominante o pueden funcionar agrupadas en áreas determinadas por el presente plan.

**a) Nivel de Servicio y área de influencia** La cantidad de población, a nivel de barrio a la cual sirve esta comprendida entre 900 a 4800 habitantes.

**a) Lote Mínimo** El lote mínimo requerido estará en función de la zona residencial predominante a la cual sirve y como resultado del diseño debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento nacional de Edificación.

**c) Altura de edificación** La altura de edificación será la normada para la zona residencial a la cual sirve.

**d) Área libre** El área libre mínimo será el normado para la zona residencial a la cual sirve con las consideraciones para uso mixto vivienda – comercio y comercio local en lotes en esquina o frente a vías principales (Ver área libre y usos permitidos en el capítulo Zona Residencial). En todos los casos deberán estar garantizadas las condiciones de iluminación, ventilación y seguridad apropiadas y se deberán respetar las normas establecidas en el presente Reglamento; en el Reglamento Nacional de Edificaciones y normas de seguridad establecidas en los reglamentos específicos.

**e) Retiro** El retiro será el normado para la zona residencial a la cual sirve. No se permitirá cercar el área de retiro. Los retiros pueden servir para el estacionamiento de los vehículos menores y/o mayores requeridos, no pudiendo techarlos salvo que se utilice estructuras livianas rebatibles para protección climatológica. Está prohibido utilizar los retiros establecidos como extensión de su actividad comercial al interior del predio salvo permiso especial otorgado por la autoridad competente y en horario restringido para mesas de cafetería, heladería, estantes de florerías y revistas y diarios, sin usar estructuras de uso permanente.

**f) Coeficiente de edificación** El coeficiente de edificación será el que corresponde a la zona residencial a la cual sirve hasta un máximo de 1.2

**g) Estacionamiento** Se debe prever el estacionamiento de vehículos menores y/o mayores requeridos dentro del lote pudiendo utilizarse el retiro para este fin, de acuerdo al tipo de comercio establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones para cada uso. No se aprobarán proyectos que consideren estacionamiento en la vía pública. Para el cálculo del número de estacionamiento de acuerdo a lo normado para cada tipo de comercio se podrá considerar 2 vehículos menores por cada vehículo mayor requerido, debiendo existir como mínimo un 20% del estacionamiento para vehículos mayores.

**h) Uso residencial Compatible** El comercio vecinal es compatible con los usos residenciales RDB, y RDM debiendo cumplir con las normas establecidas para cada zona residencial según sea el caso.

**i) Otros Usos compatibles** Para fines de autorización de Licencias de Funcionamiento de otros usos en locales para uso de comercio vecinal, la conformidad se establecerá en función a las compatibilidades establecidas en el Cuadro N° 01 del presente Reglamento, y de acuerdo a lo señalado en el índice para la ubicación de actividades urbanas del Reglamento Nacional de Edificaciones.

**j) Anuncios Publicitarios y Toldos** Los anuncios publicitarios en locales comerciales independientes dentro de las zonas residenciales (en esquina o frente a vías principales) serán permitidos con las siguientes características:

1. Letrero o letras recortadas adosados a la pared de fachada en el primer piso del local.
2. No se permiten anuncios perpendiculares al plano de fachada.

3. Puede ser luminoso o con iluminación indirecta.
4. No se permiten anuncios publicitarios sobre los techos.
5. No se permite colocar postes con anuncios sobre el retiro ni sobre la vía pública. En las zonas de equipamiento de comercio vecinal (agrupadas) se consideran características ya establecidas pudiendo aumentar el tamaño del anuncio a 2.40 m<sup>2</sup> cuando los locales funcionen directamente hacia la vía pública. En locales ubicados al interior del equipamiento comercial las dimensiones de los anuncios dependerán del área disponible, no pudiendo superar el área establecida para el exterior.
6. No se permite el pegado de afiches ni el pintado de publicidad en las fachadas y cercos de los inmuebles y locales comerciales ni en paramentos de cercos perimétricos de terrenos sin construir. No se permite la colocación de ningún tipo de anuncio en los postes de servicios públicos (Electricidad, telefonía). Se permiten el uso de toldos (publicitarios o no) para protección climatológica siempre y cuando sean rebatibles a una altura mínima de 3.00 m. de su lado más bajo. Estos se proyectarán sobre el retiro. Está prohibida su proyección sobre la vía pública. El uso de banderolas está restringido dentro de las zonas residenciales, solo en las vías principales.

## **CAPITULO 4: ZONA INDUSTRIAL ( I )**

### **4.1.-DEFINICION**

Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos industriales siendo compatibles con actividades comerciales industriales y otras complementarias de acuerdo a la compatibilidad de uso.

### **4.2 TIPOS**

#### **4.2.1.- INDUSTRIAL ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA (I-1)**

Zonas destinadas para establecimientos industriales complementarias o de apoyo a la industria de mayor escala, compatible con la vivienda. La actividad puede ser artesanal. No es molesta ni peligrosa.

##### **a) Lote Mínimo y frente del lote**

El lote mínimo será de 300.00 m<sup>2</sup>, y el frente mínimo será de 10.00 m., no permitiéndose la subdivisión.

##### **b) Altura de edificación y Área libre**

La altura de edificación será determinada según el diseño con una altura máxima de acuerdo a la zonificación compatible donde se desarrolle.

Así mismo el área libre se adecuará a las necesidades de la actividad específica, garantizando las condiciones de ventilación, iluminación y seguridad adecuadas.

Debiendo en ambos casos sujetarse a las normas del presente Reglamento, del Reglamento Nacional de Edificaciones; el Reglamento de Seguridad Industrial y otras disposiciones del sector correspondiente.

##### **c) Retiro**

El retiro frontal mínimo será 3.00 metros. Está permitido cercar el retiro en zonas industriales establecidas. Dentro de zonas residenciales y comerciales compatibles se adecuará a lo establecido en el presente plan para dichas zonas.

Los retiros pueden servir para el estacionamiento de los vehículos menores y/o mayores requeridos, no pudiendo techarlos salvo que se utilice estructuras livianas rebatibles para protección climatológica.

Está prohibido utilizar los retiros establecidos como extensión de su actividad industrial al interior del predio.

Los retiros laterales y posteriores, de ser exigidos por el tipo de actividad industrial desarrollada, se ceñirán a las normas establecidas en el reglamento Nacional de Edificaciones, en los requisitos de seguridad y prevención de siniestros, así como en los requisitos de seguridad del propio establecimiento.

**d) Coeficiente de edificación**

El coeficiente máximo de edificación será 1.5 (factor que multiplica el área del terreno cuyo resultado es el área techada máxima posible).

**e) Estacionamiento y Patio de Maniobra**

Se debe prever el estacionamiento de un (1) vehículo mayor por lote o 2 vehículos menores como mínimo y deberá estar dentro del lote pudiendo utilizarse el retiro para este fin. No se aprobarán proyectos que consideren estacionamiento en la vía pública.

El patio de maniobras cuando sea necesario en función de la propia actividad industrial deberá garantizar que el proceso de carga y descarga de vehículos se efectúe íntegramente dentro de los límites del terreno.

Así mismo de ser necesario dependiendo del tipo de actividad industrial, deberá proponerse una solución para la espera de vehículos para carga y descarga de productos, materiales e insumos, la misma que no debe afectar la circulación de vehículos en las vías públicas circundantes.

**f) Uso Compatible**

Compatible con los usos de comercio local ( CL) y comercio vecinal (CV) Para fines de autorización de Licencias de Funcionamiento de otros usos en locales para uso de industria artesanal, elemental y complementaria, se ceñirá a las compatibilidades establecidas en el presente Reglamento, y de acuerdo a lo señalado en el índice para la ubicación de actividades urbanas del Reglamento Nacional de Edificaciones.

En esta zona se permitirá actividades que requieren licencia especial (Salas de Fiestas)

**g) Anuncios Publicitarios**

En zonas industriales el tamaño de los anuncios dependerá del área disponible y deberán cumplir con lo siguiente:

1. Letrero o letras recortadas adosados a la pared de fachada.
2. Puede ser luminoso o con iluminación indirecta.
3. No se permiten anuncios publicitarios sobre los techos.



4. No se permite colocar postes con anuncios sobre el retiro ni sobre la vía pública.

5. No se permite utilizar el retiro para la colocación de publicidad aun cuando este sea movable. No se permite el pegado de afiches ni el pintado de publicidad en las fachadas y cercos de los inmuebles y locales comerciales ni en paramentos de cercos perimétricos de terrenos sin construir.

No se permite la colocación de ningún tipo de anuncio en los postes de servicios públicos (Electricidad, telefonía).

Se permiten el uso de toldos (publicitarios o no) para protección climatológica siempre y cuando sean rebatibles a una altura mínima de 3.00 m. de su lado más bajo. Estos se proyectarán sobre el retiro. Está prohibida su proyección sobre la vía pública.

En Zona Industrial se permite la colocación de cartelera (elemento fijo de superficie plana adosado a un paramento con la finalidad de instalar afiches o carteles) y de vallas publicitarias de propiedad privada, debiendo la autoridad municipal establecer los lugares específicos y las características y dimensiones de los mismos.

## CAPITULO 5.- ZONIFICACIONES VARIAS

**5.1.-ZONA DE OTROS USOS O USOS ESPECIALES (OU):** Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales%. no clasificados anteriormente como:

**Usos Especiales Tipo 1,** que incluyen las siguientes instalaciones :Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, establecimientos de entidades e instituciones representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos.

**Usos especiales Tipo 2.-** que incluyen las siguientes instalaciones:

Grandes complejos deportivos y de espectáculos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, cementerios entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

**5.2.-ZONA DE SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS:** Área urbana destinada a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para Educación (E) y Salud (H). Para Educación, los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2). Para Salud, los planos de zonificación consignan: Centro de Salud (H1). Esta zona se rige por la normatividad vigente del Ministerio de salud y de educación.

### 5.3.-ZONAS DE RECREACION (ZR)

Todas las áreas recreacionales indicadas en los Planos de zonificación están sujetas a los dispositivos legales que señalen su intangibilidad.

#### NORMAS GENÉRICAS

En el diseño de parques debe prevalecer el área verde con tratamiento paisajístico sobre las edificaciones deportivas, culturales-recreacionales y/o de servicios, con ambientes techados, no pudiendo exceder el 30% del área total 70% para estos usos.

- 1) Los proyectos que se ejecuten en las zonas de uso recreacional así como los que se realicen aprovechando las ventajas paisajistas y naturales, deberán garantizar su uso público.
- 2) Los parques deben incorporar sus ventajas paisajísticas al centro poblado por lo que no se permite el cercado de los mismos con muros ciegos. De ser necesario, por razones de

seguridad del equipamiento deportivo, cultural u otro servicio, los parques podrán ser parcialmente cercados (zonas de equipamiento) con elementos transparentes que permitan el contacto visual desde el exterior.

La implementación de áreas recreacionales se ceñirá además, a las normas específicas que determine los órganos competentes sobre la materia.

3) En los parques y plazas se incorporarán elementos que brinden confort bioclimático (Fuentes, espejos y recorridos de agua, arborización adecuada) pudiéndose emplear solo el 30% del área con pisos duros o pavimentados de cemento o materiales similares.

4) Las áreas existentes y las áreas propuestas destinada a la habilitación recreacional no podrán cambiar de uso, sub-dividirse, reducirse; en cambio si podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.

#### **5.4.ZONAS DE EXPANSION URBANA (ZEU).**

Responde a la necesidad de controlar el crecimiento del pueblo, impulsando el desarrollo de nuevas habilitaciones urbanas sostenibles y productivas.

#### **5.5.-ZONAS DE REGLAMENTACION ESPECIAL (ZRE)**

Son áreas naturales, semi naturales, o agro-forestales incluidas en el área urbana y no urbana, que por sus valores paisajísticos, ecológicos y por la prestación de servicios ambientales para el conjunto del C.P. requieren la implementación de medidas específicas para recuperar y preservar su calidad ambiental.

Dicha recuperación implica la incompatibilidad de usos residenciales, comerciales e industriales en las mismas, así como la instalación de equipamiento dedicado a la gestión de residuos urbanos, sanitarios o industriales.

La recuperación y conservación de estas áreas implica su puesta en valor mediante usos compatibles de acuerdo a lo establecido en cada caso de la presente, con el fin de asegurar la sostenibilidad social y financiera de las medidas adoptadas.

Adicionalmente las zonas con riegos de deslizamientos o inundables y de uso público incluidas en esta categoría se someten a los dispositivos legales que declaran su intangibilidad para fines de vivienda y agrícolas. Todas estas zonas requieren estudios y planes específicos de acuerdo a cada categoría para su declaración, habilitación y gestión.

##### **5.5.1.-TIPOS:**

**ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA ZRE- ZPE**

Constituidos por una área destinada a plantaciones de árboles de eucalipto circundantes al pueblo que han sido parcialmente intervenidos y que necesitan protección, las intervenciones sobre estas áreas deben estar fundamentalmente orientadas a recuperar y conservar la calidad ambiental, y la capacidad de prestación de servicios ambientales (evitamiento de erosiones de suelo, influencia favorable en el microclima urbano, entre otros) así como al uso compatible recreativo.

**ZONA TURÍSTICA ZRE-VP**

Zonas destinadas al turismo por su valor paisajístico, como propuesta descritas en el esquema general y constituida por las zonas que ofrezcan paisajes naturales .

**a) Usos permitidos**

Actividades comerciales compatibles con usos turísticos dentro de la zona turística se podrá instalar kiosco de información turística, artesanías, souvenir, comida al paso.

**b) Usos no permitidos**

Todos los usos no señalado líneas arriba quedan totalmente prohibidas.

**ZONA DE AMORTIGUAMIENTO ZRE-ZA**

Son aquellas áreas que conforman espacios de transición entre las zonas protegidas y el entorno urbano, tal es el caso de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR que emite sus gases tóxicos, para lo cual se antepone la Zona de Amortiguamiento para así mitigar la contaminación.

**ZONA DE RIESGO NO MITIGABLE Y MITIGABLE ( ZRE-R2 y ZRE-R1)**

**ZRE-R2.**-Constituidos por el área urbana existente del Centro Poblado de Tassa a desocupar por encontrarse con peligro de deslizamiento.

**ZRE-R1.**- Constituida por el área urbana cercana al cauce de la quebrada existente en el sector de Piñotapata del nuevo centro poblado de Tassa.

**ZONA DE AMORTIGUAMIENTO. (ZRE-A)**

La Zona de Amortiguamiento (ZA) aquella que se constituye en el marco circundante a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) área que conforman espacios de transición entre el PTAR y el entorno. Su establecimiento intenta minimizar los impactos ambientales negativos que origina el PTAR . El área está definido por los estudios de impacto ambiental realizadas a la planta de tratamiento.

## **CAPITULO 6.- ZONA AGRÍCOLA (ZA)**

### **6. 1 DEFINICION**

Son las extensiones localizadas fuera de la zona de expansión urbana, dedicadas a la producción primaria y que no están calificadas como urbanas, ni urbanizables por el presente Plan.

### **6. 2 NORMAS GENERICAS**

- a. En estas áreas no podrán desarrollarse actividades urbanas, a menos que un estudio de Zonificación Ecológica y Económica (ZEE) así lo determine.
- b. No podrán ser sujetas de cambio de uso ni incorporación al área de crecimiento urbano.
- c. No se permitirá ningún tipo de edificaciones, salvo aquellas que sirvan para albergar equipos o facilidades para la infraestructura de servicios de la población que habita en ella.

### **DISPOSICIONES FINALES**

-Lo que no está normado por el presente reglamento se regirá por lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas vigentes sobre la materia.

- Todos aquellos elementos que contravengan las disposiciones del presente reglamento y por tanto no cuenten con autorización municipal deberán ser adecuados o retirados en los plazos que establezca la Municipalidad.

## TITULO II : PLAN VIAL

### CAPITULO I

#### 1.- DEFINICIONES

**1. 1** El plan vial conformante del Esquema de Ordenamiento Urbano Sostenible del C.P. de Tassa se presenta gráficamente en el Plano correspondiente.

**1. 2** El Sistema Vial Principal proporciona un sistema continuo en su estructura y tiene como finalidad establecer las relaciones funcionales del C.P., así como canalizar los flujos principales más intensos del área urbana, permitiendo los movimientos masivos tanto de pasajeros como de carga.

**1. 3** El Sistema Vial Secundario tiene como finalidad complementar, dentro del ámbito urbano al sistema vial principal y está conformado por vías secundarias, las vías locales y/o calles y vías peatonales. Estas vías se forman como producto de los procesos de habilitación urbana.

### CAPITULO II

#### 2.- JERARQUIZACION DE VIAS

**2. 1** Sistema Vial Interconexión Regional: Carretera Arequipa-Yunga

**2. 2** Sistema Vial Principal

Vías Circunvalatorias

Vías Principales.

Vías Secundarias.

**2.3** Sistema Vial Secundario

Vías locales

Vías Peatonales

### CAPITULO III

### 3.- SISTEMA VIAL

#### 3.1 SISTEMA VIAL GENERAL

El sistema Vial general del C.P. de Tassa en el sector de Piñotapata y que se indican en el Plan Vial tienen la siguiente jerarquización:

#### 3.2 SISTEMA VIAL INTERCONEXION REGIONAL

Conformada por la carretera principal que va desde Arequipa hasta el C.P. de Tassa y a este centro poblado con los diferentes pueblos del Distrito de Ubinas y también lo conecta directamente al distrito de Yunga.

Esta carretera está clasificada según el Plan vial de Moquegua como una **vía vecinal de tercer orden** que permite conectar Arequipa-Moquegua, siendo su principal función la de servir al desplazamiento e interconexión.

#### 3.3 SISTEMA VIAL PRINCIPAL

Son vías que articulan las áreas funcionales del C.P., y está constituida por:

**Vía Circunvalatoria Periférica** .- Su función principal es la de servir al desplazamiento del servicio de transporte de pasajeros y de carga bordeando la zona residencial del pueblo, esto implica la apertura de una nueva vía. Esta vía tiene dos secciones 5-5 y 6-6.

**Vías Principales**.-Estas vías son de tránsito vehicular, que permite el recorrido entre las áreas principales del centro poblado, su función es servir al desplazamiento del tránsito principal en el interior del área urbana del centro poblado. Están conformadas por las calles N° 2, N° 3 y N° 12. El detalle de estas vías se aprecia en las secciones 1-1 y 3-3.

**Intersección Viales**.- Permitirán la interconexión entre vías. En el cruce de vías o caminos se puede dar una intersección a nivel. Es necesario mencionar que se plantea intersecciones en el encuentro de las vías y en los cauces de la quebrada seca en un nudo de tres, debiéndose desarrollar los proyectos específicos.

#### 3.4. SISTEMA VIAL SECUNDARIO.

##### 3.4.1. Vías Locales

- Las vías locales son el producto de los procesos de habilitación u ocupación del área urbana que no forman parte del sistema vial principal. Sus funciones principales es conectar las áreas secundarias.

- Las vías locales que se proyectan en las habilitaciones, deberán constituir un sistema que priorice al peatón.

En plan vial se plantee que las vías secundarias tengan una sección de 6.00m (ver sección 2-2),

### **3.4.2. Vías Peatonales**

Son áreas donde está restringido la circulación de vehículos motorizados. En estas vías prevalece la circulación de peatones, están nuclearizados en la zona del malecón (adyacentes a bordes de quebrada seco).

### **3.4.3.-Ciclovías.**

Ubicadas a lo largo del malecón y dentro del parque urbano Las ciclo vías formaran parte de diseño de dichos parques.

## **CAPITULO IV**

### **NORMAS COMPLEMENTARIAS**

**4. 1** Para efectos de aplicación del Plan vial, establecido en el Esquema de Ordenamiento Urbano Sostenible del C.P. de Tassa, será necesario la elaboración de los proyectos definitivos para proceder luego al trazado y reserva del área correspondiente.

En dicho proyecto se estudiará específicamente las alternativas técnico-económicas en dichos proyectos.

**4. 2** Las normas viales que complementan el presente Reglamento serán planteadas por la Comisión Técnica Municipal en coordinación con la Municipalidad Provincial General Sánchez Cerro, para su posterior aprobación por la Alcaldía.

**4. 3** Queda prohibido cerrar las vías sin la respectiva autorización municipal; debiéndose considerar en todos los casos, las vías alternativas para el normal funcionamiento del sistema vial.

**4. 4** En las vías del sistema vial principal será obligatorio la arborización de las bermas laterales y de las bermas centrales.

**4.5** Queda prohibido pavimentar o modificar las bermas laterales ubicadas a ambos lados de las vías principales del C.P. para ser utilizados como áreas de estacionamiento vehicular, ingreso a garajes u otros propósitos.



**4.6** De manera excepcional, cuando se requiera utilizar las bermas laterales para ingreso a garajes o estacionamiento, previa autorización municipal, se deberá utilizar materiales tales como huellas, empedrados, losetas de cemento, lasjas, adoquines de piedra o cualquier otro material colocado a una separación no menor de 10 cm. entre ellos, de tal forma que permita el sembrado de césped y adicionalmente deberá arborizar el área restante. En todos los casos el área destinada a área verde no debe ser menor al 50% del área total de la berma lateral.

**4. 7** En las zonas de expansión cuando se trate de habilitar áreas con fines comerciales se proveerá una berma de estacionamiento vehicular de 5 m. en los frentes destinados a ese uso como aporte adicional al estacionamiento dentro del lote que deben tener las edificaciones de acuerdo a las normas vigentes para cada uso. Esta berma para estacionamiento deberá tener tratamiento paisajístico (arborización y/o utilización de materiales que permitan el sembrado de césped tal como se describe en el ítem anterior).

**4. 8** Queda terminantemente prohibido construir accesos de concreto sobre las cunetas que colindan con edificaciones. De ser necesario se podrá utilizar parrillas de fierro para ello, previa autorización de la autoridad municipal.

**4. 9** La iluminación de las vías se ejecutará según lo señalado en las normas sobre alumbrado de vías públicas .

**4. 10** Se considera como parte del derecho de vía los retiros municipales por lo que no se permiten usos fuera de lo normado, fundamentalmente en las vías del sistema vial principal.

**4.11** Las características y ubicación de los anuncios y avisos publicitarios no deben generar contaminación visual que afecte el ornato urbano y ponga en peligro la seguridad de las personas debiendo considerarse:

- La ubicación de banderolas tipo pasacalle, paneles simples a ubicarse en la vía pública así como en aceras, bermas y calzadas estará determinada por la autoridad municipal, quien indicará las áreas permitidas, restringidas y prohibidas para su uso. Queda establecida su prohibición en zonas residenciales.
- Se prohíbe la ubicación de todo tipo de anuncio publicitario dentro y en el perímetro de plazas, alamedas, paseos, parques y similares de uso público.
- Se prohíbe la ubicación de anuncios publicitarios en malecones, acantilados, y zonas de conservación ambiental que obstruyan la visión de los mismos, salvo letreros de identificación de las mismas.

- No se permite la ubicación de anuncios publicitarios en árboles, elementos de señalización, postes de alumbrado público, cables de transmisión de energía o teléfonos, ni en obras de arte de la vía (monumentos, esculturas, bustos, etc.).
- No se permite la ubicación de anuncios publicitarios en lugares que obstaculicen el tránsito vehicular y peatonal; que interfieran u obstaculicen la visión de los conductores de vehículos o peatones; que obstaculicen la visibilidad de la señalización vial o de nomenclatura e informativa, aun cuando sean removibles; en islas de refugio o peatonales.
- No se permite pintar o pegar anuncios publicitarios en veredas, sardineles, pistas y otros componentes de la vía pública.
- Los anuncios publicitarios que contengan elementos internos o externos de iluminación o dotados de movimiento no deberán producir deslumbramientos ni molestias por alta luminosidad a los conductores de vehículos y peatones o que reflejen o irradien luz al interior de los inmuebles; ni impedir la perfecta visibilidad; contener elementos de proyección, así como iluminación intermitente.
- Está prohibido el uso del sonido como parte del sistema de publicidad.