

## REGLAMENTO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE COTAHUASI

<b>TITULO PRELIMINAR</b> .....	2
<b>MARCO NORMATIVO</b> .....	2
<b>EL PLAN DE DESARROLLO URBANO</b> .....	2
<b>TITULO I</b> .....	2
<b>DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	2
<b>VIGENCIA DEL PLAN</b> .....	2
<b>PREVALENCIA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO</b> .....	2
<b>TITULO II</b> .....	3
<b>DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE COTAHUASI</b> .....	3
<b>CAPITULO I OBJETIVOS, ORGANIZACIÓN ESPACIAL</b> .....	3
<b>OBJETIVOS</b> .....	3
<b>ORGANIZACIÓN ESPACIAL</b> .....	3
<b>NUCLEOS Y CORREDORES DE REESTRUCTURACION URBANA</b> .....	3
<b>CAPITULO II</b> .....	4
<b>DE LA GESTION DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO</b> .....	4
<b>GESTION URBANA</b> .....	4
<b>CAPITULO III DE LA GESTION AMBIENTAL</b> .....	5
<b>TITULO III</b> .....	6
<b>DE LAS AREAS DE ESTRUCTURACION URBANA Y ZONIFICACION</b> .....	6
<b>CAPITULO I NORMAS GENERALES</b> .....	6
<b>AREAS DE ESTRUCTURACION URBANA</b> .....	6
<b>ZONIFICACION</b> .....	7
<b>RESTRICCION AL USO DE LA PROPIEDAD</b> .....	7
<b>ZONAS</b> .....	7
<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b> .....	7
<b>DENSIDAD POBLACIONAL</b> .....	8
<b>DE LAS MODIFICACIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO Y CAMBIOS DE ZONIFICACION</b> .....	8
<b>DE LA UNIDAD DE GESTION URBANISTICA</b> .....	9
<b>CAPITULO II ZONIFICACIÓN Y PARAMETROS URBANOS</b> .....	9
<b>AREA DE ESTRUCTURACION – I. AREA DE ZONA MONUMENTAL</b> .....	9
<b>AREA DE ESTRUCTURACION – II. AREA URBANA DE AYMAÑA</b> .....	11
<b>AREA DE ESTRUCTURACION – III. AREA URBANA DE LOS ANEXOS</b> .....	13
<b>AREA DE ESTRUCTURACION –IV.- AREA INDUSTRIAL</b> .....	15
<b>CAPITULO III ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO</b> .....	15
<b>ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO</b> .....	15
<b>CAPITULO IV AREAS NO URBANIZABLES</b> .....	17
<b>TITULO IV</b> .....	17
<b>DEL SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE</b> .....	17
<b>SECCIONES VIALES</b> .....	17
<b>NOMENCLATURAS VIALES</b> .....	17
<b>CLASIFICACION DE VIAS</b> .....	17
<b>DISPOSICIONES FINALES</b> .....	18
<b>PROYECTOS Y PRESUPUESTO PARTICIPATIVO</b> .....	18
<b>ASPECTOS NO CONTEMPLADOS EN EL REGLAMENTO</b> .....	18

# **REGLAMENTO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE COTAHUASI**

## **TITULO PRELIMINAR**

### **ARTICULO I MARCO NORMATIVO**

El presente Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano de Cotahuasi 2008-2013, establece las normas para las acciones de desarrollo urbano de la ciudad de Cotahuasi. Se basa en el D.S. 027-2003-VIVIENDA y su modificatoria D.S. 012-2004-VIVIENDA "Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano".

### **ARTICULO II EL PLAN DE DESARROLLO URBANO**

El Plan de Desarrollo Urbano de Cotahuasi es el documento técnico-normativo de mayor jerarquía que propone la gestión, acciones, programas y proyectos de inversión pública y privada para promover y orientar el desarrollo urbano en el ámbito territorial de la ciudad de Cotahuasi.

### **ARTICULO III PLANIFICACION Y COMPETENCIAS**

Corresponde a la Municipalidad Provincial planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial en el nivel provincial promoviendo permanentemente la coordinación estratégica de los planes de carácter distrital y concordando las políticas con el gobierno regional y nacional.

Es competencia de las Municipalidades Provinciales la aprobación de los planes de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano así como la formulación y aprobación de los Planes Específicos.

### **ARTICULO IV POLITICA AMBIENTAL**

Corresponde a los Gobiernos locales, en el marco de sus funciones y atribuciones promover, formular y ejecutar planes de ordenamiento urbano y rural, en concordancia con el sistema local de gestión ambiental, regional y nacional; asegurando la preservación del ambiente y la ampliación de las áreas verdes urbanas y peri urbanas que requiere la población.

### **ARTICULO V ZONA MONUMENTAL**

La Zona Monumental de Cotahuasi se regirá por el Reglamento de la Zona Monumental de Cotahuasi, en concordancia con el presente reglamento.

## **TITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

### **ARTÍCULO 1º.-VIGENCIA DEL PLAN**

El presente reglamento norma el "Plan de Desarrollo Urbano de Cotahuasi" en un horizonte temporal de cinco años 2008-2013, constituyéndose el principal instrumento técnico normativo urbanístico.

### **ARTICULO 2º.- PREVALENCIA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO**

El Plan de Desarrollo Urbano de Cotahuasi y su Reglamento prevalece respecto a otras normas urbanísticas nacionales, sectoriales, regionales, solamente podrá ser modificado por el Concejo Municipal de La Unión-Cotahuasi.

### **ARTICULO 3º.- HABILITACIONES URBANAS APROBADAS COMO PARTE DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO**

Las habilitaciones urbanas aprobadas con sujeción a los Planes de Desarrollo Urbano en lo que corresponde a las áreas de aporte, vías, estacionamiento, y áreas publicas definidos en ellas, son inalienables e imprescriptibles y forman parte de dicho Plan y serán incorporadas

por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de La Unión para todos sus efectos.

## TITULO II DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE COTAHUASI

### CAPITULO I OBJETIVOS, ORGANIZACIÓN ESPACIAL

#### ARTICULO 4º.- OBJETIVOS

Es objetivo del Presente Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano normar los procedimientos que se deben seguir en la Gestión del Desarrollo Urbano a fin de garantizar:

- La ocupacional racional y sostenible del territorio.
- Promover el desarrollo del ambiente ecológico, social y económico buscando la armonía con el área rural.
- La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad y el interés social.
- La distribución equitativa de los beneficios que se deriven del uso del suelo
- Reducir los desequilibrios sociales y territoriales.
- Promover el desarrollo económico fomentando las inversiones públicas y privadas del mercado regional, nacional, y principalmente local.
- Involucrar a los actores locales en propuestas de consenso (acción concertada y participativa)
- Fortalecer el gobierno local como líder del proceso de desarrollo, aglutinando esfuerzos hacia un gran objetivo (visión compartida)

#### ARTÍCULO 5º.- ORGANIZACIÓN ESPACIAL

El gobierno local debe ejecutar la organización espacial que establece el Plan de Desarrollo Urbano consistente en la generación de varios núcleos (polinuclearidad) como principio de organización del espacio, para una ciudad eficiente y con mejor calidad de vida generando la descentralización y desconcentración, con un sistema urbano (espacio intra y extra urbano) que genere diferentes centros o núcleos alternativos al núcleo central actual, sustentado en tres componentes básicos: re-estructuración funcional, red de espacios abiertos y una interfase con el medio natural y cultural circundante a la ciudad; que responden a objetivos y metas encaminados a generar una ciudad sostenible que integre en armonía el espacio urbano y rural.

#### ARTÍCULO 6º.- NUCLEOS Y CORREDORES DE REESTRUCTURACION URBANA

El Gobierno Local orienta y ejecuta las acciones para el desarrollo urbano de acuerdo a los roles y funciones asignados para cada una de las áreas de reestructuración urbana detallados a continuación.

##### 6.1 NUCLEOS DE ESTRUCTURACION URBANA

AREAS	NOMBRE	UBICACION	ROLES Y FUNCIONES ASIGNADOS
Núcleos de re-estructuración	Aymaña	Asociación de Vivienda Aymaña (3 etapas)	Comercio distrital, administración local, servicios urbanos distritales, pequeña industria artesanal, áreas verdes distritales.
	Quillunza, Cachana, Reyparte, Chaucavilca, Cancha, Piro	Anexos de Quillunza, Cachana, Reyparte, Chaucavilca, Cancha, Piro	Comercio local, producción agropecuaria, espacios abiertos a nivel distrital, áreas verdes.
Corredores comerciales	En diferentes puntos de la ciudad.	Av. Unión, calle Lima, calle Arequipa, Av. Santa Ana, calle Mercado, Av. Oeste.	Comercio distrital e interdistrital.
Núcleo de tratamiento	Zona Monumental de	Delimitación de INC	Comercio distrital, centro cultural, servicios turísticos, servicios

especial	Cotahuasi		urbanos a nivel interdistrital.
Núcleo especializado	Parque Industrial	Villa Chacaylla	Pequeña industria, industria liviana y elemental.

## 6.2 ESPACIOS ABIERTOS

AREAS	NOMBRE	UBICACION	ROLES Y FUNCIONES ASIGNADOS
Núcleos y corredores ecológicos	Núcleo verde-Aeropuerto	Actual aeropuerto de Aymaña-Reserva a futuro	Equilibrio espacio abierto Vs. Espacio cerrado, pulmón verde, recreación activa y pasiva.
	Núcleo verde-Campanario	Actual Mirador Campanario	Recreación pasiva, pulmón verde, zona de forestación.
	Corredor ecológico río Cotahuasi	Desde Collota hasta Aparecc, área de encauzamiento	Protección ambiental, recreación pasiva y activa, niños jóvenes y tercera edad.
	Corredor ecológico canal madre	Desde Corira hasta Colcán	Protección ambiental
	Corredor ecológico Chayme	Quebrada de Chacaylla, desde la Vía de evitamiento hasta Chayme	Preservación ambiental, área de seguridad física, recreación pasiva y caminatas.
Espacios de encuentro	Núcleos barriales	En todas las habilitaciones urbanas*	Espacio de convergencia social, recreación activa, pasiva, educación no convencional, actividades culturales y sociales.
	Núcleos distritales	Plaza Concepción/ Plaza de Aymaña / Sector de Media Luna / Plaza Chacaylla / Complejo San Martín	Espacio de convergencia social, recreación activa no convencional, pasiva, educación no convencional, actividades culturales y sociales.

\* De acuerdo al Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano de Cotahuasi, las áreas de aporte deberán estar concentradas en un área aparente y central

## 6.3 NUCLEOS DE APOYO A LA INTEGRACION DEL MEDIO NATURAL Y CULTURAL

AREAS	NOMBRE	UBICACION	ROLES Y FUNCIONES ASIGNADOS
Núcleos ecológicos	Núcleo Allahuay	Mirador Natural de Allahuay	Información virtual, servicios para visitantes.
	Núcleo Humac Huarco – Pitahuasi.	Sector de Pitahuasi, cerro Condorsencca	Área de conservación y preservación de patrimonio físico, cultural, y flora y fauna nativa; información virtual, servicios para visitantes.
	Núcleo Sipia	Puente Sipia	
	Núcleo Chaquicocha	Laguna de Chaquicocha	

## CAPITULO II DE LA GESTION DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

### ARTÍCULO 7º.- GESTION URBANA

La Gestión Urbana esta a cargo de la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad de La Unión-Cotahuasi, la que ejecutara acciones de ordenamiento y promoción del desarrollo urbano, la participación de la sociedad civil en el desarrollo urbano de la ciudad, y establecerá una política permanente que contenga estrategias, instrumentos y mecanismos para el control, promoción y corrección de aquellos

procesos que contravengan el cumplimiento de los objetivos propuestos en el plan Urbano así como los proyectos de desarrollo urbano local recogiendo las propuestas de planificación del desarrollo local y de carácter Distrital.

#### **ARTÍCULO 8º.- MECANISMOS DE CONCERTACION**

La Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de La Unión – Cotahuasi establecerá estrategias de gestión urbana, con la finalidad de institucionalizar niveles y mecanismos de concertación y asesoría técnica que permitan incorporar de manera planificada y coherente los intereses de los diversos sectores económicos y sociales de la ciudad para el bienestar local.

### **CAPITULO III DE LA GESTION AMBIENTAL**

#### **ARTICULO 9º.-PRINCIPIOS DE ACCION E INSTRUMENTOS DE MANEJO Y GESTION**

La gestión ambiental estará encaminada a prevenir los problemas ambientales, promover la responsabilidad compartida de todos los actores a través de un sistema que armonice el uso del territorio y los recursos naturales renovables y no renovables aplicando principios de acción: pensar globalmente, Actuar localmente, precaución, mantenimiento, ataque a las causas, consenso, eficiencia, agilidad y documentación sistemática. Aplicando instrumentos de manejo y gestión como la planificación, participación, educación, e instrumentos técnicos. Enmarcado en las dimensiones de sostenibilidad ambiental, sostenibilidad económica y sostenibilidad social, al que están obligados a aplicar en sus acciones de desarrollo los gobiernos locales, gobierno regional, instituciones publicas, privadas y sociedad civil.

**SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.-** EL desarrollo se basa en el ordenamiento físico espacial, el uso de tecnologías compatibles para garantizar la utilización racional del espacio, los usos del suelo conforme a su vocación, la gestión cuidadosa de los ecosistemas y de los recursos naturales y patrimoniales, para organizar la ciudad a través de un crecimiento compatible con la capacidad de soporte de nuestro ecosistema y la habitabilidad natural. Las actividades humanas, así como, la salubridad, seguridad y bienestar social, velando por la calidad del ambiente natural y el transformado a fin de garantizar el bienestar de su población y calidad de vida compatible con la dignidad humana.

La sostenibilidad ambiental implica la aplicación de los principios del desarrollo sostenible en las zonas urbanas y rurales, incluye la conservación de las áreas agrícolas peri urbanas, y la presentación ambiental de los servicios públicos, así como la conservación de los patrones culturales y conocimientos, estilos de vida de las comunidades; la promoción de la educación ambiental y de una ciudadanía ambientalmente responsable.

**SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.-** El desarrollo económico debe basarse en el conocimiento cabal de las potencialidades de los recursos y en la racionalidad de su manejo, así como en la amplitud y diversidad de las actividades productoras de bienes y servicios. La economía debe compatibilizarse con el ambiente, mediante la incorporación de los costos ambientales de las actividades productivas (deterioro, impactos negativos, disposición de residuos, etc.) los precios de los productos deben ser reales, reflejando los costos de la cadena de producción.

**SOSTENIBILIDAD SOCIAL.-** El protagonismo de la comunidad mediante sus organizaciones y participación es esencial, las decisiones de las autoridades sobre la solución de los problemas urbanos rurales deben corresponder a las potencialidades, necesidades y valores culturales de la población. Ello significa impulsar el desarrollo social desde dentro, de acuerdo con las dinámicas nacionales, regionales y locales.

**ARTICULO 10º.- OBLIGATORIEDAD.-** Todas las instituciones publicas y privadas y sociedad civil de la provincia de La Unión – Cotahuasi aplicaran los principios o instrumentos de manejo y gestión ambiental determinados en el Plan de Desarrollo Urbano en concordancia con la Ley General de Ambiente, la Política Ambiental Municipal, el Sistema

local de gestión ambiental, que permitirán revertir en el corto, mediano y largo plazo las tendencias de deterioro ambiental de la provincia.

#### **ARTICULO 11º.- INTANGIBILIDAD DE AREAS NO URBANIZABLES.**

Declárese de interés y necesidad pública todas las áreas no urbanizables establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano, que adquieren a partir de la aprobación del presente reglamento el carácter de intangible, no siendo susceptibles de cambio de zonificación para habilitación urbana. En tal virtud, las acciones que transgredan esta disposición serán objeto de las sanciones administrativas de ley en las que queda prohibido la habilitación Urbana y edificaciones de cualquier tipo.

#### **ARTÍCULO 12º.- SANCIONES**

Las vías, parques, plazas, alamedas, áreas de conservación y protección, zonas paisajistas y otras áreas de uso público establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Cotahuasi y los aportes de ley producto de los procesos de habilitación urbana, son de naturaleza intangible, inalienable e imprescriptible, no permitiéndose de modo alguno su uso o aplicación a fines o modalidades de uso diferente a las que su carácter de bien público les impone. La Municipalidad Provincial de La Unión procederá a la imposición de sanciones administrativas, la demolición de edificaciones que se ejecuten en trasgresión al presente Artículo y en su caso tomara las acciones necesarias conforme a la Ley general del ambiente, política Ambiental Municipal, Sistema local de Gestión Ambiental, y otras disposiciones legales.

#### **ARTÍCULO 13º.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Los proyectos de Inversión pública y privada para establecer actividades que por su naturaleza o magnitud pudieran tener efectos perjudiciales en el medio ambiente físico y social de la provincia, requieren del correspondiente estudio de impacto ambiental EIA, tal como lo señala la Ley General del Ambiente, así como la opinión vecinal a través de los correspondientes canales de participación que establezca la Municipalidad Provincial de La Unión.

La autoridad ambiental competente puede establecer y aprobar Programas de Adecuación y Manejo Ambiental- PAMA para facilitar la adecuación de una actividad económica a obligaciones ambientales nuevas, debiendo asegurar su debido cumplimiento en plazos que establezcan las respectivas normas.

#### **ARTICULO 14º.- BORDE URBANO EN AREAS RIBEREÑAS**

EL Plan de Desarrollo Urbano establece el Borde Urbano en áreas ribereñas para el caso del río Cotahuasi un mínimo de 10.00 m contados a partir de la orilla del río en época creciente (Febrero). Este se considera para trámites de zonificación, habilitación urbana, es la línea a partir del cual se plantea la habilitación urbana.

Las áreas recuperadas por efecto de encauzamiento de ríos y riachuelos, forman parte de las Áreas de Tratamiento Especial y solo podrán ser utilizadas con fines de recreación o tratamiento paisajista, de acuerdo con el Decreto ley N° 17752 – Ley General de Aguas y el D.S. 0212-94-AG, los cauces, riberas y fajas marginales de los ríos, arroyos, lagos, lagunas y vasos de almacenamiento se ratifican como intangibles, quedando prohibido su uso para fines agrícolas y asentamientos humanos.

### **TITULO III DE LAS AREAS DE ESTRUCTURACION URBANA Y ZONIFICACION**

#### **CAPITULO I           NORMAS GENERALES**

#### **ARTÍCULO 15º.- AREAS DE ESTRUCTURACION URBANA**

La ciudad de Cotahuasi esta organizada en Áreas de Estructuración Urbana caracterizadas por diferentes grados de homogeneidad en la distribución y tendencia de usos del suelo urbano por patrones diferentes del asentamiento residencial y por diversos indicadores: Tejido, traza urbana, funcional, ambiental, económica y social.

El Plan de Desarrollo Urbano, establece cuatro áreas de estructuración las cuales se encuentran delimitadas en el Plano de AREAS DE ESTRUCTURACION URBANA. Dichas áreas son las siguientes:

15.1 Área I – Área de Zona Monumental.- Comprende al conjunto urbano de valor patrimonial, abarca la Zona Monumental de Cotahuasi (delimitado y establecido en el Reglamento respectivo). Además comprende áreas circundantes a la Zona monumental con funciones residenciales básicamente.

15.2 Área II – Área Urbana de Aymaña.- comprende áreas correspondientes a las tres asociaciones de vivienda de Aymaña: Pampas de Aymaña 1 etapa, San Antonio 2da etapa, y Señor de los Milagros 3ra etapa.

15.3 Área III – Área Urbana de los Anexos.- comprende las áreas urbanas de los anexos de Quillunza, Cachana, Reyparte, Chaucavilca, Cancha, Piro; con funciones básicamente residenciales.

15.4 Área IV – Área Industrial.- comprende áreas industriales del distrito, identificadas como áreas potenciales para el desarrollo industrial. Por ejemplo el área industrial de Villa Chacaylla, y el área industrial de Aymaña.

#### **ARTÍCULO 16º.- ZONIFICACION**

La zonificación de los usos del suelo de la ciudad de Cotahuasi constituye el conjunto de normas técnicas urbanísticas contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano que regula el uso del suelo en función las demandas físicas, económicas, sociales y ambientales de la ciudad para localizar actividades con fines de vivienda, recreación, protección y equipamiento, comercio y comunicaciones. La zonificación se aplicara de acuerdo al Plano de Zonificación Uso de Suelo, Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano y Cuadro de compatibilidad de Usos.

#### **ARTICULO 17º.- RESTRICCION AL USO DE LA PROPIEDAD**

LA Zonificación regula el ejercicio al derecho de propiedad predial y se concreta en el Plano de Zonificación Uso de Suelo, Reglamento de Zonificación, Cuadro de compatibilidad de Usos para la localización de actividades urbanas, Planes Específicos y sus reglamentos. Ninguna otra norma puede establecer restricciones al uso del suelo no consideradas en la zonificación.

#### **ARTÍCULO 18º.- ZONAS**

Para efectos del presente reglamento el área urbana y rural esta dividida en zonas y a cada una se le asigna usos con parámetros urbanos y limitaciones, los que serán de cumplimiento obligatorio.

#### **ARTÍCULO 19º.- DELIMITACION DE ZONAS**

En el Plano de Zonificacion se han diferenciado las distintas zonas mediante colores característicos que las distinguen.

#### **ARTÍCULO 20º.- COMPATIBILIDAD DE USOS**

La compatibilidad de uso de suelo se presenta en forma desagregada en el Índice de Compatibilidad de Usos, comprendido en el Anexo del presente Reglamento.

Para establecer los usos permitidos en cada zona se aplicaran las normas pertinentes de zonificación diferenciada de acuerdo con las áreas de Estructuración Urbana, el Índice para la ubicación de Actividades Urbanas, el Cuadro Resumen de Zonificacion General.

#### **ARTICULO 21º.- AREAS Y FRENTEES NORMATIVOS**

El presente reglamento establece áreas y frentes de lotes para las diferentes áreas de Estructuración y Zonificacion, las mismas que se detallan en el cuadro resumen de zonificación, en lotes con mas de un frente se considerará como normativo el frente que da

a la vía mas importante, en las áreas urbanas consolidadas aprobadas se considerará como lote normativo los existentes siempre que no sean menores a las indicadas en el cuadro resumen.

#### **ARTÍCULO 25º.- DENSIDAD POBLACIONAL**

1. Para el caso de Habilitación Urbana.- se aplicara las densidades normativas indicadas en los cuadros de zonificación correspondiente, según las áreas de Estructuración Urbana.

2. Para el caso de Edificación.- la aplicación de las densidades normativas, se verifica considerando los siguientes indicadores:

- Hasta 5 personas/vivienda, en las unidades de 3 dormitorios o más.
- Hasta 3 personas/vivienda, en las unidades de 2 dormitorios.
- Hasta 2 personas/vivienda, en las unidades de 1 dormitorio.

Cuando la edificación se dedique exclusivamente al uso residencial, la densidad normativa podrá variar con el margen de tolerancia de 10%.

#### **ARTÍCULO 23º.- APORTES OBLIGATORIOS**

Para el caso de habilitaciones de parcelas independizadas menores a una hectárea dentro de un área de planeamiento mayor, los aportes en terreno son obligatorios y podrán ser acumulados para un solo uso, de preferencia formando núcleos de equipamiento dentro de una perspectiva de planeamiento integral.

#### **ARTICULO 24º.- DE LAS MODIFICACIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO Y CAMBIOS DE ZONIFICACION**

El proceso de modificación del Plan de Desarrollo Urbano considera dos niveles: **La modificación o reajuste integral** del Plan de Desarrollo Urbano; y **los cambios de Zonificación** que tramitan los recurrentes en los procesos particulares.

#### **ARTÍCULO 25º.- MODIFICACION O REAJUSTE INTEGRAL**

EL Concejo Provincial podrá aprobar modificaciones en el plan de desarrollo urbano de acuerdo al procedimiento de aprobación del Plan de Desarrollo Urbano establecido en el Artículo 11º del decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA y su modificatoria mediante D.S. 012-2004-VIVIENDA, referidos a:

- ♦ Modificaciones de trazos de las vías del sistema vial urbano del Plan de Desarrollo Urbano.
- ♦ Las que supriman, reduzcan o reubiquen las áreas de Equipamiento Urbano Educativo, Salud, Recreativo, Otros Usos.
- ♦ Las que orienten o dirijan la expansión urbana hacia lugares diferentes establecidos originalmente en el Plan de Desarrollo Urbano.
- ♦ Las que cambien la Zonificación de Promoción Urbana y Áreas no Urbanizables.
- ♦ Modificaciones parciales del Plan Urbano mediante Planes Específicos u otros planes.

No se consideran modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano:

- ♦ Los cambios de Zonificación de una Zona Residencial de Baja Densidad a otra Zona de baja densidad, de densidad Media a otra de densidad media, de una Zona comercial a una compatible.
- ♦ Las adecuaciones de trazo de los Ejes de vías producto de la morfología del suelo o del diseño de las Habilitaciones urbanas siempre que se mantenga la articulación y continuidad vial.

#### **ARTÍCULO 26º.- CAMBIOS DE ZONIFICACION URBANA**

Están referidos al proceso técnico de evaluar y declarar procedentes o no las solicitudes que presentan los propietarios de inmuebles privados o públicos, para modificar las calificaciones que recaen sobre sus predios; la solicitud es atendible si el pedido del solicitante coincide con los objetivos de desarrollo de la zona y de la ciudad, el tramite se realizara según el siguiente proceso:

Los cambios de Zonificación son tramitados ante la Municipalidad Provincial (Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano) por sus propietarios o promotores adjuntando

documentos que acrediten la propiedad, el plano de ubicación, perimétrico y memoria descriptiva que sustente el cambio solicitado suscrito por Arquitecto o Ingeniero colegiado, la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano, en un plazo de 30 días calendario emitirá opinión técnica fundamentada. Dentro de este plazo la gerencia de Infraestructura y desarrollo Urbano hará de conocimiento la solicitud del cambio de zonificación a los vecinos propietarios de ambos frentes de la manzana donde se ubique el predio materia de solicitud, quienes podrán opinar dando su conformidad o formulando sus observaciones técnicamente sustentadas y por escrito, tratándose de inmuebles ubicados en áreas con zonificación asignada pero aun no habilitados no será necesario la notificación a los inmuebles vecinos. Vencido el plazo la unidad orgánica responsable del desarrollo Urbano d la municipalidad, evaluara la solicitud y emitirá pronunciamiento técnico; el cual será remitido a concejo Provincial para que resuelva mediante ordenanza el cambio de zonificación solicitado. El cambio de zonificación deberá comprender los inmuebles de ambos frentes de la Manzana. O el sector Urbano, aclarando además que los cambios de zonificación no se refieren a las áreas de aporte producto de los procesos de habilitación urbana, o los señalados en las áreas no urbanizables en el Plan de Desarrollo Urbano ya que estos se prohíben en el presente reglamento.

#### **ARTICULO 27º.- DE LA UNIDAD DE GESTION URBANISTICA**

En concordancia con el D.S. N° 027-2003, la Unidad de Gestión Urbanística es un mecanismo asociativo inmobiliario, conformado por personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, públicas o privadas, para la ejecución de:

Proyectos de Renovación Urbana

Proyectos especiales de vivienda, turismo, comercio, recreación o servicios.

Proyectos de Urbanización, Reurbanización.

Para el planeamiento y gestión del área urbana comprendida en la unidad de gestión Urbanística se debe contar con el Plan Especifico. Los proyectos a ejecutarse por las unidades de gestión urbanística deberán sujetarse a las normas de habilitación urbana y de Edificaciones, en concordancia con el D.S. N° 027-2003-VIVIENDA.

## **CAPITULO II ZONIFICACIÓN Y PARAMETROS URBANOS**

### **AREA DE ESTRUCTURACION – I. AREA DE ZONA MONUMENTAL**

**ARTICULO 28º.-**Es el área que corresponde a la Zona Monumental de Cotahuasi, en esta zona se superpusieron distintas épocas de la historia dejando como testimonio inmuebles de valor histórico artístico conforman espacios o ambientes urbanos que conservan su traza, volumétrica y expresión formal primigenia. La zona se caracteriza por concentrarse en ella la mayoría de inmuebles y ambientes urbanos de carácter monumental esta zona cuenta con zonificación y parámetros urbanos propios y una reglamentación especial que se denomina "Reglamento de la Zona Monumental de Cotahuasi".

Contiene la siguiente zonificación:

#### **ARTICULO 29º.- ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (R-2)**

Zona de uso predominantemente residencial para vivienda unifamiliar  
DENSIDAD

Se considera las siguientes densidades:

Unifamiliar/Multifamiliar 500 hab/Ha.

Multifamiliar (\*) 600 hab/Ha.

USOS COMPATIBLES

USOS RESIDENCIALES

Unifamiliar

Multifamiliar

Multifamiliar (\*)

USOS COMERCIALES

Comercio Local (C-1).

#### OTROS USOS

Se permitirá todos aquellos usos establecidos en el cuadro de compatibilidad de usos.

#### LOTE MINIMO

Deberá considerarse como lote mínimo el área de 200.00 m<sup>2</sup>

#### FRENTE MINIMO

El frente mínimo de lote se considera 10 ml.

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN

En usos residenciales unifamiliares y multifamiliares se permite 3 pisos y multifamiliares (\*) 4 pisos.

#### RETIROS

Se considera un retiro mínimo de 3.00 ml.

#### COEFICIENTE DE EDIFICACION

Se considera lo siguiente:

Para vivienda Unifamiliar/ multifamiliar 1.8

Para multifamiliar (\*) 2.4

#### AREA LIBRE

Se considera 40% de lote.

#### ESTACIONAMIENTO

Uno por lote y en multifamiliar 01 por cada 2 departamentos.

(\*) Con frente a vías mayores de 15 ml y/o frente a parque

### **ARTICULO 30º.- ZONA RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD (R-3)**

#### DENSIDAD

Se considera la densidad de 1300 hab/Ha.

#### USOS COMPATIBLES

##### USOS RESIDENCIALES

Unifamiliar/Multifamiliar

Multifamiliar (\*)

##### USOS COMERCIALES

Comercio Local (C-1), (C-2)

##### OTROS USOS

Se permitirá todos aquellos usos establecidos en el cuadro de compatibilidad de usos.

#### LOTE MINIMO

Se considera los siguientes lotes mínimos:

Para usos unifamiliares / multifamiliares 120.00 m<sup>2</sup>

Para uso multifamiliar (\*) 160.00 m<sup>2</sup>

#### FRENTE MINIMO

6.00 ml para lotes de 120.00 m<sup>2</sup>

8.00 ml para lotes de 160.00 m<sup>2</sup>

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN

Se tomara en cuenta los niveles que se detallan de acuerdo a los usos siguientes:

Unifamiliar / multifamiliar 3 pisos

Multifamiliar (\*) 4 pisos.

#### RETIROS

Se considera un retiro de 3.00 ml.

#### COEFICIENTE DE EDIFICACION

Se considera lo siguiente:

Para vivienda Unifamiliar/ multifamiliar 2.1

Para multifamiliar (\*) 2.8

#### AREA LIBRE

Se considera 30% de lote para unifamiliar, multifamiliar.

#### ESTACIONAMIENTO

Unifamiliar/Multifamiliar no se exige.

Multifamiliar (\*) uno por cada tres departamentos.

(\*) Con frente a vías mayores de 15 ml y/o frente a parque

### **ARTICULO 31º.- ZONA COMERCIO LOCAL (C-1)**

NIVEL DE SERVICIO

Hasta 2000 hab.

LOTE MINIMO

Según zona donde se ubique.

ALTURA DE EDIFICACIÓN

Según zona donde se ubique.

COEFICIENTE DE EDIFICACION

Según zona donde se ubique.

RESIDENCIAL COMPATIBLE

R-2 y R-3

RETIRO

Según residencial compatible.

ESTACIONAMIENTO

No exigible.

### **ARTICULO 32º.- ZONA COMERCIO VECINAL (C-2)**

NIVEL DE SERVICIO

Hasta 7500 hab.

LOTE MINIMO

De acuerdo a residencial compatible.

ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura de edificación se considera 4 pisos.

COEFICIENTE DE EDIFICACION

Se considera un coeficiente de 3.1

RESIDENCIAL COMPATIBLE

Para esta zona se considera (R-3) como residencial compatible.

RETIRO

Según residencial compatible.

ESTACIONAMIENTO

No exigible.

### **AREA DE ESTRUCTURACION – II. AREA URBANA DE AYMAÑA**

**ARTICULO 33º.-** Comprende áreas existentes de ocupación reciente y áreas programadas para expansión urbana en pampas de Aymaña. Predomina el uso residencial de mediana densidad y comprende los sectores de Pampas de Aymaña I Etapa, Pampas de Aymaña II Etapa, Pampas de Aymaña III Etapa, Asociación de Vivienda Don José, Asociación de Vivienda Villa Chacaylla, y otras. Contiene la zonificación siguiente.

### **ARTICULO 34º.- ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (R-2)**

Zona de uso predominantemente residencial para vivienda unifamiliar

DENSIDAD

Se considera las siguientes densidades:

Unifamiliar/Multifamiliar 500 hab/Ha.

Multifamiliar (\*) 600 hab/Ha.

USOS COMPATIBLES

USOS RESIDENCIALES

Unifamiliar

Multifamiliar

Multifamiliar (\*)

USOS COMERCIALES

Comercio Local (C-1).

OTROS USOS

Se permitirá todos aquellos usos establecidos en el cuadro de compatibilidad de usos.

#### LOTE MINIMO

Deberá considerarse como lote mínimo el área de 200.00 m<sup>2</sup>

#### FRENTE MINIMO

El frente mínimo de lote se considera 10 ml.

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN

En usos residenciales unifamiliares y multifamiliares se permite 3 pisos y multifamiliares (\*) 4 pisos.

#### RETIROS

Se considera un retiro mínimo de 3.00 ml.

#### COEFICIENTE DE EDIFICACION

Se considera lo siguiente:

Para vivienda Unifamiliar/ multifamiliar 1.8

Para multifamiliar (\*) 2.4

#### AREA LIBRE

Se considera 40% de lote.

#### ESTACIONAMIENTO

Uno por lote y en multifamiliar 01 por cada 2 departamentos.

(\*) Con frente a vías mayores de 15 ml y/o frente a parque

### **ARTICULO 35º.- ZONA RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD (R-3)**

#### DENSIDAD

Se considera la densidad de 1300 hab/Ha.

#### USOS COMPATIBLES

##### USOS RESIDENCIALES

Unifamiliar/Multifamiliar

Multifamiliar (\*)

##### USOS COMERCIALES

Comercio Local (C-1), (C-2)

##### OTROS USOS

Se permitirá todos aquellos usos establecidos en el cuadro de compatibilidad de usos.

#### LOTE MINIMO

Se considera los siguientes lotes mínimos:

Para usos unifamiliares / multifamiliares 120.00 m<sup>2</sup>

Para uso multifamiliar (\*) 160.00 m<sup>2</sup>

#### FRENTE MINIMO

6.00 ml para lotes de 120.00 m<sup>2</sup>

8.00 ml para lotes de 160.00 m<sup>2</sup>

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN

Se tomara en cuenta los niveles que se detallan de acuerdo a los usos siguientes:

Unifamiliar / multifamiliar 3 pisos

Multifamiliar (\*) 4 pisos.

#### RETIROS

Se considera un retiro de 3.00 ml.

#### COEFICIENTE DE EDIFICACION

Se considera lo siguiente:

Para vivienda Unifamiliar/ multifamiliar 2.1

Para multifamiliar (\*) 2.8

#### AREA LIBRE

Se considera 30% de lote para unifamiliar, multifamiliar.

#### ESTACIONAMIENTO

Unifamiliar/Multifamiliar no se exige.

Multifamiliar (\*) uno por cada tres departamentos.

(\*) Con frente a vías mayores de 15 ml y/o frente a parque

### **ARTICULO 36º.- ZONA COMERCIO LOCAL (C-1)**

#### NIVEL DE SERVICIO

Hasta 2000 hab.  
LOTE MINIMO  
Según zona donde se ubique.  
ALTURA DE EDIFICACIÓN  
Según zona donde se ubique.  
COEFICIENTE DE EDIFICACION  
Según zona donde se ubique.  
RESIDENCIAL COMPATIBLE  
R-2 y R-3  
RETIRO  
Según residencial compatible.  
ESTACIONAMIENTO  
No exigible.

#### **ARTICULO 37º.- ZONA COMERCIO VECINAL (C-2)**

NIVEL DE SERVICIO  
Hasta 7500 hab.  
LOTE MINIMO  
De acuerdo a residencial compatible.  
ALTURA DE EDIFICACIÓN  
La altura de edificación se considera 4 pisos.  
COEFICIENTE DE EDIFICACION  
Se considera un coeficiente de 3.1  
RESIDENCIAL COMPATIBLE  
Para esta zona se considera (R-3) como residencial compatible.  
RETIRO  
Según residencial compatible.  
ESTACIONAMIENTO  
No exigible.

#### **AREA DE ESTRUCTURACION – III. AREA URBANA DE LOS ANEXOS**

**ARTICULO 38º.-** Comprende las áreas urbanas de los anexos de Quillunza, Cachana, Reyparte, Chaucavilca, Cancha, Piro; con funciones básicamente residenciales. Contiene la zonificación siguiente.

#### **ARTICULO 39º.- ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (R-2)**

Zona de uso predominantemente residencial para vivienda unifamiliar

##### **DENSIDAD**

Se considera las siguientes densidades:

Unifamiliar/Multifamiliar 500 hab/Ha.

Multifamiliar (\*) 600 hab/Ha.

##### **USOS COMPATIBLES**

###### **USOS RESIDENCIALES**

Unifamiliar

Multifamiliar

Multifamiliar (\*)

###### **USOS COMERCIALES**

Comercio Local (C-1).

###### **OTROS USOS**

Se permitirá todos aquellos usos establecidos en el cuadro de compatibilidad de usos.

##### **LOTE MINIMO**

Deberá considerarse como lote mínimo el área de 200.00 m<sup>2</sup>

##### **FRENTE MINIMO**

El frente mínimo de lote se considera 10 ml.

##### **ALTURA DE EDIFICACIÓN**

En usos residenciales unifamiliares y multifamiliares se permite 3 pisos y multifamiliares (\*) 4 pisos.

#### RETIROS

Se considera un retiro mínimo de 3.00 ml.

#### COEFICIENTE DE EDIFICACION

Se considera lo siguiente:

Para vivienda Unifamiliar/ multifamiliar 1.8

Para multifamiliar (\*) 2.4

#### AREA LIBRE

Se considera 40% de lote.

#### ESTACIONAMIENTO

Uno por lote y en multifamiliar 01 por cada 2 departamentos.

(\*) Con frente a vías mayores de 15 ml y/o frente a parque

### **ARTICULO 40º.- ZONA RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD (R-3)**

#### DENSIDAD

Se considera la densidad de 1300 hab/Ha.

#### USOS COMPATIBLES

##### USOS RESIDENCIALES

Unifamiliar/Multifamiliar

Multifamiliar (\*)

##### USOS COMERCIALES

Comercio Local (C-1), (C-2)

##### OTROS USOS

Se permitirá todos aquellos usos establecidos en el cuadro de compatibilidad de usos.

#### LOTE MINIMO

Se considera los siguientes lotes mínimos:

Para usos unifamiliares / multifamiliares 120.00 m<sup>2</sup>

Para uso multifamiliar (\*) 160.00 m<sup>2</sup>

#### FRENTE MINIMO

6.00 ml para lotes de 120.00 m<sup>2</sup>

8.00 ml para lotes de 160.00 m<sup>2</sup>

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN

Se tomara en cuenta los niveles que se detallan de acuerdo a los usos siguientes:

Unifamiliar / multifamiliar 3 pisos

Multifamiliar (\*) 4 pisos.

#### RETIROS

Se considera un retiro de 3.00 ml.

#### COEFICIENTE DE EDIFICACION

Se considera lo siguiente:

Para vivienda Unifamiliar/ multifamiliar 2.1

Para multifamiliar (\*) 2.8

#### AREA LIBRE

Se considera 30% de lote para unifamiliar, multifamiliar.

#### ESTACIONAMIENTO

Unifamiliar/Multifamiliar no se exige.

Multifamiliar (\*) uno por cada tres departamentos.

(\*) Con frente a vías mayores de 15 ml y/o frente a parque

### **ARTICULO 42º.- ZONA COMERCIO LOCAL (C-1)**

#### NIVEL DE SERVICIO

Hasta 2000 hab.

#### LOTE MINIMO

Según zona donde se ubique.

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN

Según zona donde se ubique.

**COEFICIENTE DE EDIFICACION**

Según zona donde se ubique.

**RESIDENCIAL COMPATIBLE**

R-2 y R-3

**RETIRO**

Según residencial compatible.

**ESTACIONAMIENTO**

No exigible.

**AREA DE ESTRUCTURACION –IV.- AREA INDUSTRIAL**

**ARTICULO 44º.-** Zona destinada a la instalación y funcionamiento de actividades industriales. En la ciudad se ha identificado un nivel de industria: Zona de Industria Elemental Complementaria, y contiene la siguiente zonificación:

Zona Industrial : I-1 Zona de Industria Elemental y Complementaria

**ARTICULO 45º.- ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA (I-1).**

Zona destinada para establecimientos industriales complementarios o de apoyo a la industria de mayor escala siendo sus características:

Grado tecnológico medio.

Producción en serie y dirigido al comercio mayoritario.

Capital de operarios reducido.

Tendencia de aglomeración en el área urbana.

Industria no molesta ni peligrosa.

**NIVEL DE SERVICIO**

No molesta no peligroso.

**LOTE MINIMO**

300.00 m<sup>2</sup> como mínimo

**FRENTE MINIMO**

10.00 ml como mínimo

**ALTURA DE EDIFICACIÓN**

Según requerimiento del proyecto industrial.

**COEFICIENTE DE EDIFICACION**

Según requerimiento del proyecto industrial.

**AREA LIBRE**

Según proyecto industrial.

**USOS COMPATIBLES**

Servicios públicos complementarios.

Todos aquellos usos establecidos en el cuadro de compatibilidad de usos.

Queda prohibido el cambio de uso distinto a lo normado.

**ESTACIONAMIENTO**

Toda industria deberá tener un área de estacionamiento dentro del lote con un espacio que satisfaga las necesidades de su propio personal y de las actividades de su propia industria, deberá contar con un área para patio de maniobras. Queda prohibido el uso de la vía pública para actividades industriales, comercialización, operatividad y funcionamiento.

**RETIRO**

3.00 ml de retiro (con fines de arborización).

**CAPITULO III ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO**

**ARTÍCULO 46º.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO**

Áreas destinadas al equipamiento urbano en los niveles provincial, distrital y local, y se regirán a los parámetros correspondientes a la zonificación comercial o residencial predominante, los niveles de equipamiento considerado son:

**ARTICULO 47º.- ZONAS RECREACIONALES.-** Caracterizadas en el Plano de Zonificación con color verde limón, las letras “ZR” y un número que tipifica su nivel de cobertura.

Áreas dedicadas a actividades de recreación activa, pasiva y actividades complementarias, se han clasificado de acuerdo a la cobertura de servicio y el tipo de recreación al que son destinadas:

ZR-1 Zona Recreacional Barrial, áreas para recreación activa y/o pasiva como plazas y parques, losas deportivas y parques infantiles, estas son constituidas por los aportes de ley establecidos para los procesos de Habilitación Urbana.

ZR-2 Parque Zonal Distrital, instalaciones recreativas y/o deportivas de cobertura distrital.

Las áreas recreacionales son áreas intangibles y constituyen patrimonio de la ciudad que no es susceptible a algún cambio de uso.

Las áreas de aportes para recreación de las habilitaciones urbanas deben ser transferidas a la Municipalidad Provincial para su respectiva inscripción en Registros públicos. Las áreas de recreación deben ubicarse en un área central de la habilitación y no deben ubicarse en zonas de alta pendiente ni en quebradas que por su naturaleza imposibiliten su equipamiento y tratamiento como áreas de recreación.

**ARTICULO 48º.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.-** Caracterizadas en el Plano de Zonificación con el color Azul, la letra “E” y un número que tipifica su nivel de cobertura

E-1 Educación Inicial y Primaria de cobertura barrial o vecinal con usos compatibles con el área residencial.

E-2 Educación Primaria y Secundaria (centros educativos).

E-3 Educación Superior (Instituto tecnológico, Pedagógico y otros).

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

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

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

**ARTÍCULO 49º.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO DE SALUD.-** Caracterizadas en el Plano de Zonificación con el color Naranja, la letra “S” y un número que tipifica su nivel de cobertura (Ejemplo S-2: Centro de Salud). Se registrará por los parámetros correspondientes a la zonificación Comercial o Residencial predominante.

S-1 Posta Medica: Instalación de Salud de cobertura vecinal o barrial.

S-2 Centro de Salud: Instalación de salud de cobertura distrital.

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

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

**ARTICULO 50º.- ZONAS DE USOS ESPECIALES.-** Caracterizadas en el Plano de Zonificación con el color Gris claro y las letras “OU”.

Constituyen áreas destinadas a equipamiento urbano especializado (terminales terrestres, cementerios, aeropuertos, museos, centros culturales, bomberos y otros), locales institucionales (gobierno local, gobierno central, culto y otros).

ZONIFICACION DE EQUIPAMIENTO URBANO
LAS ZONIFICACIONES DE USOS ESPECIALES (OU) O SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS (EDUCACION, SALUD Y RECREACION) SE REGISTRAN POR LOS PARAMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACION COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN LAS ZONAS ALEDAÑAS.

## **CAPITULO IV AREAS NO URBANIZABLES**

**ARTICULO 51º.- AREAS NO URBANIZABLES.-** Constituyen áreas no urbanizables sujetas a protección espacial y control permanente. Son las siguientes zonas:

51.1 AREA DE PROTECCION ECOLOGICA (APE).- Son áreas especiales en las que se encuentran flora, variedades de especies nativas se constituyen en áreas intangibles, esta zona es restringida a las actividades que provoquen riesgo ambiental se caracteriza en el plano de zonificación con el color azul achurado vertical.

51.2 AREA DE TRATAMIENTO ESPECIAL (ATE) Dentro de esta clasificación se encuentra los cauces de río (río Cotahuasi, quebrada Chacaylla, quebrada Salcan) caracterizadas con el color verde agua para uso de protección ribereña, forestación, alamedas, áreas verdes.

51.3 ZONAS ARQUEOLOGICAS (ZA).- Caracterizadas en el Plano de Zonificación con color rosado claro y las letras "ZA" (Zona Arqueológica) información alcanzada por el INC. (Catastro arqueológico)

51.4 ZONAS DE PROTECCION AMBIENTAL (ZPA).- Zonas de quebradas y cárcavas (no urbanizables por peligro de deslizamiento o erosión). Caracterizadas en el Plano de Zonificación con el color gris claro y gris oscuro.

51.5 ZONAS AGRICOLAS INTANGIBLES (AG) Caracterizadas en el Plano de Zonificación con el color verde. Zonas reservadas para Uso agrícola.

51.6 ZONAS DE FORESTACION (ZF).- Caracterizadas en el Plano de Zonificación con trama de color verde y las letras "ZF". Zonas reservadas para forestación.

51.7 AREA DE PASTOREO (AP) Caracterizada con la nomenclatura (AP) con trama achurada horizontal color verde son áreas con aptitud de pastoreo.

## **TITULO IV DEL SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE**

### **ARTÍCULO 52º.- SECCIONES VIALES**

El Plan Urbano define las secciones viales normativas locales basadas principalmente en los alineamientos de las edificaciones adyacentes a las vías existentes así como estableciendo algunas secciones viales normativas nuevas generadas por aquellas secciones geométricamente incompletas y las que se originan por utilidad pública.

### **ARTÍCULO 53º.- NOMENCLATURAS VIALES**

Establézcase asimismo la nomenclatura y derechos de vía conforme a los planos que forman parte del presente reglamento.

### **ARTÍCULO 54º.- CLASIFICACION DE VIAS**

Las Secciones Viales Normativas Locales para el distrito de Cotahuasi forman parte del presente reglamento y están indicadas en el plano de Sistema Vial.

En este sentido la clasificación normativa de vías públicas, considera las siguientes categorías:

- Vía Interprovincial, carretera Chuquibamba-Cotahuasi
- Vías Principales, carretera Cotahuasi Tomepampa, Carretera Cotahuasi-Sipia, Av. Unión, calle Lima, calle Arequipa, Av. Santa Ana, Av. Del Toril, calle Peralta, Vía de Evitamiento.
- Vías Secundarias, calle Independencia, calle Cabildo, calle Mercado.
- Vías Locales, calles vehiculares de Cotahuasi, Santa Ana y Aymaña.

### **ARTÍCULO 55º.- MANTENIMIENTO Y REMODELACION**

La Municipalidad Provincial de La Unión tiene a su cargo el mantenimiento, rehabilitación, remodelación, señalización horizontal y vertical, semaforización, ornato, publicidad y

mobiliario urbano en todas las vías descritas en el Párrafo precedente en coordinación con las municipalidades distritales.

#### **ARTÍCULO 56º.- ESTACIONAMIENTOS**

Los espacios destinados a estacionamiento en todas las vías, corresponden a la administración de las municipalidades de La Unión y no pueden ser objeto de derecho privado bajo ninguna circunstancia.

#### **ARTÍCULO 57º.- PROYECTOS VIALES**

Los proyectos específicos identificados con la finalidad de establecer soluciones a los problemas viales en el corto y mediano plazos se consignan en el Plan urbano de Cotahuasi y orientaran la inversión Pública y Privada para su futura ejecución a partir de la vigencia del Plan.

#### **ARTÍCULO 58º.- SECCIONES MINIMAS**

Las secciones viales mínimas con fines de habilitación urbana son:

Para pasaje peatonal	:	4.00ml
Para pasaje vehicular	:	9.60ml

### **DISPOSICIONES FINALES**

#### **ARTICULO 1º.- DIFUSION DE LOS PLANES URBANOS**

La Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de La Unión esta encargada de publicar y difundir los planes territoriales, orientando oportunamente a los usuarios.

#### **ARTÍCULO 2º.- PROHIBICION DE APOYOS ECONOMICOS**

La Municipalidad Provincial y Municipalidades Distritales no deben brindar apoyos económicos ni materiales a Asentamientos Humanos, asociaciones pro vivienda, urbanizaciones, que no cuenten con habilitación urbana aprobada, salvo los dirigidos a sanear su situación técnico legal dentro del proceso de aprobación de habilitación Urbana.

#### **ARTICULO 3º.- SERVICIOS EN AREAS NO URBANIZABLES**

Las Empresas de distribución de servicios básicos como Agua, Desagüe, Energía Eléctrica, Teléfonos, Cable, no pueden instalar estos servicios en áreas no urbanizables que señala el Plano de Zonificación de Uso de Suelos del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Cotahuasi.

#### **ARTICULO 4º.- CAMBIO DE USO EN ZONAS INDUSTRIALES**

No se permite el cambio de uso de zona de industria a usos residenciales.

#### **ARTÍCULO 5º.- PROYECTOS Y PRESUPUESTO PARTICIPATIVO**

Los proyectos programados en el Plan de Desarrollo Urbano serán considerados en los Presupuestos Participativos que lleva a cabo anualmente la Municipalidad Provincial de La Unión para la ciudad de Cotahuasi.

#### **ARTICULO 6º.- ASPECTOS NO CONTEMPLADOS EN EL REGLAMENTO**

Los aspectos no contemplados en el presente reglamento, serán resueltos mediante Ordenanza Municipal por la Municipalidad Provincial de La Unión-Cotahuasi.

**ANEXO: ÍNDICE DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

USO	ÁREAS DE ESTRUCTURACIÓN			
	I	II	III	IV
	ÁREA DE ZONA MONUMENTAL	ÁREA URBANA DE AYMAÑA	ÁREA URBANA DE ANEXOS	ÁREA INDUSTRIAL
Abogados, oficina de	R-2, R-3, C-1, C-2	R-2, R-3, C-1, C-2		
Abonos, manufacturas de				Fuera del area urbana
Abonos, venta de	C-2	C-2	C-1	I-1
Aceites, lubricantes, venta de	C-2	C-2		I-1
Aceites vegetales, fábricas de				I-1
Agencias de transportes (oficinas)	C-2	C-2		
Agencias de transportes (terminales)	C-2, OU	C-2, OU		
Agencias de viajes y turismo	C-2, R-3	C-2, R-3		
Alambiques				I-1
Almacenes, venta de abarrotes al por mayor	C-2	C-2		I-1
Almidón, manufactura de				I-1
Arquitectos, oficinas de	R-2,R-3, C-1,C-2	R-2,R-3, C-1,C-2		
Artesanías (venta y producción)	R-2,R-3, C-1,C-2	R-2,R-3, C-1,C-2	C-1	I-1
Asistenciales, instituciones	R-2,R-3, C-1,C-2	R-2,R-3, C-1,C-2		I-1
Automóviles, reparación	C-2	C-2		I-1
Automóviles, repuestos	C-2	C-2		I-1
Auditórium	R-3, C-2	R-3, C-2		
Aves muertas, venta por mayor	C-2	C-2		
Aves, granja de				Fuera del área urbana
Avisos publicitarios, locales de	R-3, C-1, C-2	R-3, C-1, C-2		
Bailes, salones de(academias)	C-2	C-2		
Bancos	C-2	C-2		
Baños públicos	C-2	C-2	C-1	
Baños turcos	C-2	C-2		
Bares y cantinas	C-2	C-2		
Basura, tratamiento de				Fuera del área urbana
Bazar, venta de artículos de	C-2, R-3	C-2, R-3	C-1	
Bebidas alcohólicas, venta al por mayor	C-2	C-2		
Bebidas alcohólicas, venta al por menor	C-2	C-2	C-1	
Bebidas alcohólicas, y gaseosas, fabricación de				I-1
Benéficas, instituciones	C-2, R-3	C-2, R-3		

**ANEXO: ÍNDICE DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

USO	ÁREAS DE ESTRUCTURACIÓN			
	I	II	III	IV
	ÁREA DE ZONA MONUMENTAL	ÁREA URBANA DE AYMAÑA	ÁREA URBANA DE ANEXOS	ÁREA INDUSTRIAL
Bicicletas, alquiler de	C-2, R-3	C-2, R-3		
Bicicletas, taller de reparación	C-2, R-3	C-2, R-3		
Bodegas (venta de abarrotes al por menor)	C-1, C2	C-1, C2	C-1	
Boticas	C-1, C2, C-3	C-1, C2, C-3	C-1	
Botillería	C-2	C-2		
Café cafeterías	C-2, R-3	C-2, R-3		
Cal, manufactura de				Fuera del area urbana
Calzado, manufactura de				I-1
Calzado, venta de	C-2	C-2	C-1	
Calzado, reparación de	C-2, R-3	C-2, R-3		
Camales y mataderos de ganado				Fuera del area urbana
Cárceles				Fuera del area urbana
Carga, agencias de (oficinas)	C-2	C-2		
Carga, agencias de (terminales)	C-2	C-2		I-1
Carnicerías	C-2	C-2		
Carpintería artesanal	C-2	C-2	C-1	I-1
Carpintería industrial				I-1
Carpintería metálica				I-1
Casas de cambio	C-2, R-3	C-2, R-3		
Casas de cita y hospedaje por horas para parejas				Fuera del area urbana
Casinos, casas de juego				Fuera del area urbana
Cinemas cerrados	C-2	C-2		
Club nocturno con espectáculo sin "parejas" de compañía	C-2	C-2		
Club nocturno con espectáculo con "parejas" de compañía				Fuera del area urbana
Clubes sociales	C-2	C-2		
Clubes socio-deportivos (oficinas y cede social)	C-2	C-2	C-1	
Cocinas y aparatos de calefacción, fabricación de				I-1
Coliseos	OU	OU		
Comestibles, expendio y venta de	C-2	C-2	C-1	

**ANEXO: ÍNDICE DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

USO	ÁREAS DE ESTRUCTURACIÓN			
	I	II	III	IV
	ÁREA DE ZONA MONUMENTAL	ÁREA URBANA DE AYMAÑA	ÁREA URBANA DE ANEXOS	ÁREA INDUSTRIAL
Comestibles, fabricación de				I-1
Comisarías	C-2, R-3	C-2, R-3		
Conservas, fábricas de (pescado, carne)				I-1
Conservas, fábricas de (frutas y otras)				I-1
Contadores, oficinas de	R-2, R-3, C-2	R-2, R-3, C-2		
Correccional, escuela				Fuera del area urbana
Correos, casa de	C-2	C-2		
Cuarteles				Fuera del area urbana
Cuerdas y artículos de cordelería, fabricación de				I-1
Cueros, curtiembre de				I-1
Cuero, elaboración de artículos de				I-1
Chicha, venta de (ver bar)	C-2	C-2	C-1	
Decoraciones, oficinas de	C-2, R-3	C-2, R-3		
Depósitos de materiales no combustibles ni detonantes				I-1
Depósitos de materiales combustibles o detonantes				Fuera del area urbana
Discotecas	C-2	C-2		
Diversiones, parques (permanentes)	ZR, ARE, OU, R-2,R-3	ZR, ARE, OU, R-2,R-3		
Diversiones, parques de (ocasionales)	ZR, ARE, OU	ZR, ARE, OU		
Dulces, venta de	C-2, R-3	C-2, R-3		
Eléctrica, planta				Fuera del area urbana
Eléctricos, venta de artículos	C-2	C-2		I-1
Empeños, casas de	C-2	C-2		
Empleos, agencias	C-2, R-3	C-2, R-3		
Escobas, fabricación de				I-1
Escuelas	R-2, R-3, C-1, C-2	R-2, R-3, C-1, C-2		
Espejos y artículos con vidrio comprado elaboración	C-2	C-2		
Establecimientos familiares de hospedaje	R-2, R-3, C-2	R-2, R-3, C-2	R-2, C-1	
Estacionamiento, playas de (Transp.. público)	R-3, C-2	R-3, C-2		
Explosivos, depósito o manufactura de				Fuera del area urbana
Farmacias (ver boticas)	C-2, C-2, R-3	C-2, C-2, R-3	C-1	
Fábrica de fideos				I-1

**ANEXO: ÍNDICE DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

USO	ÁREAS DE ESTRUCTURACIÓN			
	I	II	III	IV
	ÁREA DE ZONA MONUMENTAL	ÁREA URBANA DE AYMAÑA	ÁREA URBANA DE ANEXOS	ÁREA INDUSTRIAL
Ferias, locales	OU	OU		
Ferreterías	C-2	C-2	C-1	
Fertilizantes, fabricación de				Fuera del area urbana
Fertilizantes, venta de	C-2	C-2		
Fierros, venta				I-1
Florerías	C-2, R-3	C-2, R-3		
Frigoríficos				I-1
Funerarias, agencias	C-2	C-2		
Galería de arte	C-2, R-3	C-2, R-3		
Galletas, fabricación de				I-1
Garajes,	C-2, R-3	C-2, R-3		
Gas, envasado				I-1
Gas, venta por menor	C-2	C-2	C-1	I-1
Gasolina, venta de (estación de servicio)	C-2	C-2		
Gimnasios	R-3, C-2	R-3, C-2		
Granos, depósitos de				I-1
Harinas, fabricación de				I-1
Helados, fábricas de				I-1
Helados, venta de	C-2, R-3	C-2, R-3		
Hielo, fabricación de				I-1
Hilanderías de lana				I-1
Hogares infantiles, maternos y de ancianos	R-2, R-3, C-2	R-2, R-3, C-2	R-2, C-1	
Hojalatería, talleres de	C-2	C-2		I-1
Hospitales, clínicas y dispensarios	C-2, R-3	C-2, R-3		
Hostales hasta 2 estrellas	R-2, R-3, C-1, C-2	R-2, R-3, C-1, C-2		
Hostales hasta 3estrellas	R-2, R-3, C-1, C-2	R-2, R-3, C-1, C-2		
Hoteles hasta 2 estrellas	R-2, R-3, C-1, C-2	R-2, R-3, C-1, C-2		
Hoteles hasta 3 estrellas	R-2, R-3, C-1, C-2	R-2, R-3, C-1, C-2		
Huertas y granjas de aves				Fuera del area urbana
Iglesias	R-2, R-3, C-1, C-2	R-2, R-3, C-1, C-2	R-2, C-1	
Imprentas	C-2	C-2		

**ANEXO: ÍNDICE DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

USO	ÁREAS DE ESTRUCTURACIÓN			
	I	II	III	IV
	ÁREA DE ZONA MONUMENTAL	ÁREA URBANA DE AYMAÑA	ÁREA URBANA DE ANEXOS	ÁREA INDUSTRIAL
Informática, Internet, oficina de	C-2	C-2	C-1	
Ingenieros, oficinas de	R-2, R-3, C-1, C-2	R-2, R-3, C-1, C-2		
Jabón, fabricación de				I-1
Jardines de infancia	R-2, R-3, C-1, C-2	R-2, R-3, C-1, C-2	R-2, C-1	
Joyerías	C-2	C-2		
Juegos nintendo, pimbolls	C-2	C-2		
Juguetes, fabricación de				I-1
Juguetes, venta de	C-2	C-2	C-1	
Juzgados	C-2, OU	C-2, OU		
Kerosén industrial, venta de (grifos)	C-2	C-2		
Kerosén, venta de (al por menor)	C-2	C-2	C-1	
Ladrilleras				Fuera del area urbana
Lápidas, elaboración de	C-2	C-2		
Lavanderías (oficinas)	C-2	C-2		
Lavanderías automáticas	C-2	C-2		
Leche, plantas de pasteurización, conservación, etc.				I-1
Lecherías (venta)	C-2	C-2	C-1	
Lenocinios y prostíbulos				Fuera del area urbana
Librerías	C-2, R-3	C-2, R-3	C-1	
Licores, fabricación (ver bebidas alcohólicas)				I-1
Licores, venta de (ver bebidas alcohólicas)	C-2	C-2	C-1	
Locales para educación y cultura	R-2, R-3, C-1, C-2	R-2, R-3, C-1, C-2	R-2, C-1	
Locales religiosos	C-2	C-2	C-1	
Llantas, distribución y reencauche de	C-2	C-2		I-1
Madera, venta de				I-1
Mantequilla, preparación industrial				I-1
Mecánica, talleres, industriales				I-1
Médicos, consultorios	R-2, R-3, C-1, C-2	R-2, R-3, C-1, C-2		
Mercados, de barrios	C-2	C-2	C-1	
Modista, talleres de	C-2	C-2	C-1	
Molinos de harina				I-1

**ANEXO: ÍNDICE DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

USO	ÁREAS DE ESTRUCTURACIÓN			
	I	II	III	IV
	ÁREA DE ZONA MONUMENTAL	ÁREA URBANA DE AYMAÑA	ÁREA URBANA DE ANEXOS	ÁREA INDUSTRIAL
Motos, taller de reparaciones	C-2	C-2		I-1
Muebles, fábricas de				I-1
Municipios	OU	OU	OU	
Ómnibus, garajes de	C-2	C-2		
ONG. (oficinas de apoyo social)	R-2, R-3, C-1, C-2	R-2, R-3, C-1, C-2		I-1
Papel y cartón, venta de	C-2	C-2		
Panaderías (ventas)	C-2, R-3	C-2, R-3	C-1, R-2	
Panaderías (hornos)	C-2, R-3	C-2, R-3	C-1, R-2	
Panadería industrial				I-1
Panteones y cementerios				Fuera del area urbana
Parafina, fábricas de				I-1
Parques y campos deportivos (privados)	R-3, ZR, ARE	R-3, ZR, ARE	R-2, ZR, ARE	
Parroquial, casa	C-2, R-3	C-2, R-3	C-1, R-2	
Peleterías, industria de (sin curtiembre)				I-1
Peluquerías	C-2, R-3	C-2, R-3	C-1, R-2	
Perfumes, cosméticos y similares, fabricación de				I-1
Periódicos y revistas, venta de	C-2, R-3	C-2, R-3		
Petróleo, depósitos y refinerías (fuera del área)				Fuera del area urbana
Picantería	C-2	C-2	C-1	
Piedra labrada y productos de piedra, industria de				I-1
Pirotécnicos, elaboración, comercialización de productos	C-2	C-2		
Pizzería	C-2	C-2		
Publicidad, oficinas de	C-2	C-2		
Publicidad, fabricación de elementos de				I-1
Pubs, peñas con espectáculos sin “parejas” de compañía	C-2	C-2		
Pubs, peñas en general con “parejas” de compañía				Fuera del area urbana
Queso, manufactura de				I-1
Químicos, fabricación de productos				I-1
Radios, alquiler y venta de	C-2	C-2		
Reencauchadoras	C-2	C-2		I-1
Refrescos, venta de	C-2	C-2	C-1	

**ANEXO: ÍNDICE DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

USO	ÁREAS DE ESTRUCTURACIÓN			
	I	II	III	IV
	ÁREA DE ZONA MONUMENTAL	ÁREA URBANA DE AYMAÑA	ÁREA URBANA DE ANEXOS	ÁREA INDUSTRIAL
Rejas, fabricación de				I-1
Relojes, venta de	C-2	C-2		
Repartos (mensajeros)	C-2	C-2		
Restaurantes	C-2, R-3	C-2, R-3	C-1	
Restaurantes-Bar	C-2	C-2	C-1	
Ropa, fábrica de				I-1
Ropa, venta de	C-2	C-2	C-1	
Salones de baile	C-2	C-2		
Salones de belleza	C-2, R-3	C-2, R-3	C-1	
Salones de billar, billas, bingos, tragamonedas y casinos	C-2	C-2		
Sastrerías	C-2, R-3	C-2, R-3	C-1	
Saunas	C-2, R-3	C-2, R-3		
Servicio, estación de (automóviles)	C-2	C-2		
Servicios profesionales	R-2, R-3, C-1, C-2	R-2, R-3, C-1, C-2	C-1	
Soda, fuentes de	C-2	C-2	C-1	
Sonbrerías	C-2	C-2		
Sombreros, fabricación de				I-1
Supermercados	C-2	C-2		
Teatros	C-2	C-2		
Tejidos, fábricas de				I-1
Té, salón de	C-2	C-2		
Tiendas, comercio de abarrotes al por menor	C-2, R-3	C-2, R-3	C-1	
Transportes, servicios de, (terminales)	C-2	C-2		
Transportes, servicios de (oficinas venta de pasajes)	C-2	C-2		
Velas, fabricación de				I-1
Ventanas y puertas de madera, fabricación de				I-1
Ventanas y puertas metálicas, fabricación de				I-1
Verduras, venta de	C-2	C-2	C-1	
Veterinarias, clínicas (consultorio)	C-2	C-2		
Vidrio, fabricación de botellas y envases				I-1
Viaje, agencias de (Ver agencia de transporte oficinas)	C-2	C-2		
Video pub y karaokes	C-2	C-2		

**ANEXO: ÍNDICE DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

USO	ÁREAS DE ESTRUCTURACIÓN			
	I	II	III	IV
	ÁREA DE ZONA MONUMENTAL	ÁREA URBANA DE AYMAÑA	ÁREA URBANA DE ANEXOS	ÁREA INDUSTRIAL
Vulcanizadoras	C-2	C-2		
Yeso, fabricación				Fuera del area urbana
Zapatos, venta de (ver calzado)	C-2	C-2	C-1	
Zapatos, reparación de (ver calzado)	C-2	C-2		
Zapatos, fabricación de (ver calzado)				I-1