

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES
CAYLLOMA - AREQUIPA



PLAN ESPECIFICO
PARA LA ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL (ZRE6)
SECTOR N-E/N-O, PARCELA 191-1, SECCION A, PEMS - I ETAPA

1

MAJES, DICIEMBRE 2017

INDICE GENERAL

	PAG.
TITULO I	3
CAPITULO I : INTRODUCCION	3
CAPITULO II : ANTECEDENTES	4
CAPITULO III : PLAN ESPECIFICO.....	4
1. Área de Intervención	
2. Características del área de Intervención y su Entorno	
3. Síntesis del Diagnóstico del área de intervención	
4. Propuesta: Vocación Territorial, Visión de Desarrollo, Estrategia de la Intervención	
5. Aspectos Normativos	
TITULO II	8
CAPITULO I : GENERALIDADES	8
Art. 01.- Contenido	
Art. 02.- Definición	
Art. 03.- Finalidad	
Art. 04.- Ámbito	
CAPITULO II : ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL (ZRE6)	9
Art. 05.- Parámetros Urbanísticos y Edificatorios	
Art. 06.- Comercio Zonal (CZ)	
Art. 07.- Servicios Públicos Complementarios (E1)	
Art. 08.- Sistema Vial	
Art. 09.- Transporte Urbano	
Art. 10.- Mobiliario Urbano	
CAPITULO III : DEFINICIONES	17
CAPITULO IV : ANEXO – LAMINAS	19
1. Ubicación	
2. Zonificación y Usos Del Suelo	
3. Sistema Vial Plantas y Secciones	

TITULO I

CAPITULO I INTRODUCCION

Considerando que en el Distrito de Majes se ha efectuado la adjudicación de 15,764 Hectareas, con un área cultivable del 94%, siendo la actividad económica principal de sus pobladores la agropecuaria; se requiere de áreas para el desarrollo de actividades de vivienda, comercio, industria, recreación y otros equipamientos propios complementarios a la actividad agrícola. Las áreas señaladas para estos fines según el Plan de Desarrollo Urbano Distrital vigente, en comparación con otras ciudades del Perú, se encuentran dispersas según una estructuración de asentamientos urbanos propuesto por el plan de ordenamiento diseñado por la Autoridad Autónoma de Majes, en la habilitación de áreas para el Proyecto Especial Majes Sigvas Primera Etapa. El Centro Poblado de Servicios Básicos El Pedregal viene asumiendo un rol que corresponde a Ciudad Majes, como centro de primer orden ordenador de la estructura urbana antes mencionada, lo que ha ocasionado una concentración de actividades desproporcionada a las capacidades diseñadas, generando la concentración y hacinamiento de diversas actividades originando la ocupación máxima de terrenos hacia el Norte y Sur; inclusive esta demanda de servicios viene ocasionando el uso de las áreas agrícolas inmediatas, como es en el presente caso de estudio. Problema que desfavorece la imagen de la ciudad. La ocupación descontrolada de las áreas urbanas y sus áreas de expansión urbana, ha generado una excesiva demanda de espacio urbano para vivienda, comercio y servicios públicos complementarios, este proceso tiende a repercutir desfavorablemente en la distribución espacial y vial, llegando a saturar las áreas centrales y originando la ocupación de otros espacios sin el debido procedimiento para su habilitación.

El gobierno local no ha efectuado ningún acto conducente a resolver la problemática que se ha generado con la ocupación de áreas agrícolas con fines urbanos, tampoco se ha logrado una acertada solución para un ordenamiento que vaya en beneficio de la población. Las actividades que actualmente se desarrollan en estos terrenos opera de modo informal en el Distrito de Majes, no encontrando un espacio adecuado que le permita introducirse de forma segura y adecuada. La situación origina una mala impresión a inversionistas que arriban a la ciudad, y es incompatible con la aspiración de un crecimiento sostenido de las actividades complementarias de la irrigación y la captación de una capa más sofisticada entre capitales nacionales e internacionales.

La dinámica del crecimiento urbano de Majes en los últimos años, ha rebasado los lineamientos urbanísticos planteados en los Planes Urbanos, así como las acciones de control impuestas por los Gobiernos Locales, obligando actualmente a replantear los objetivos de ciertas áreas no tratadas, y periféricas con proyección a ser tratadas como zonas de expansión urbana. Por lo tanto surge la intención y necesidad de planificar estas áreas para lograr una buena estructura funcional, clara y eficiente, con espacios definidos jerarquizados, secuenciados o articulados que se integren al contexto inmediato del Centro Poblado El Pedregal.

CAPITULO II ANTECEDENTES

- Ordenanza Municipal N° 023-2006-MDM que aprueba el Plan Urbano Distrital de Majes 2006-2010, mediante el cual se establece la zonificación agrícola de las áreas materia del presente estudio.
- Memorial N° 001-2013 con registro administrativo N° 2980 de fecha 23 de enero 2013, mediante el cual los propietarios de las parcelas agrícolas N° 191, 238, 258, 277, 317, 338, 363 y 378; solicitan el cambio de uso de agrícola a urbano.
- Ordenanza Municipal N° 055-2014-MPC-CHIVAY que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Majes Villa El pedregal 2012-2021, mediante el cual se establece la Zona de reglamentación Especial (ZRE6) de las áreas materia del presente estudio.

CAPITULO III PLAN ESPECIFICO

I. AREA DE INTERVENCION

DEPARTAMENTO : Arequipa
PROVINCIA : Caylloma
DISTRITO : Majes
SECTOR : Sección A - PEMS Primera Etapa.
PREDIO : Parcela 191-1
PROPIETARIO : Manuel Cabana Abril
PARTIDA : 04004493 Z.R. Nro. XII - Sede Arequipa

El espacio materia de estudio, denominado Parcela 191-1, se encuentra ubicado en la Sección A del Proyecto Especial Majes Sigvas Primera Etapa, contiguo al Centro Poblado de Servicios Básicos El Pedregal, con frente hacia la Av. Los Colonizadores – Eje Urbano y Av. El Pedregal (Calle Perimetral y Equipamiento Urbano por medio). Perteneciente a la región Arequipa, provincia de Caylloma, distrito de Majes.

II. CARACTERISTICAS DEL AREA DE INTERVENCION Y SU ENTORNO

El área de intervención se encuentra comprendido en la zona de superposición parcial (Sector Nor-Este y Nor-Este) de la Parcela 191-1 y la zona de expansión urbana del Distrito de Majes, Zona de Reglamentación Especial (ZRE6) que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Majes – Villa El pedregal 2012-2021.

El entorno inmediato es una zona consolidada de Uso Residencial, Comercial y de Servicios Públicos Complementarios del Centro Poblado de Servicios Básicos El Pedregal, sector que no satisface la demanda de espacios comerciales y servicios públicos complementarios, ocasionando una concentración de actividades desproporcionada a las capacidades diseñadas, situación que puede originar la

ocupación descontrolada del predio rustico en referencia, como ocurre en otros sectores de Villa El Pedregal. Proceso que tiende a repercutir desfavorablemente en la imagen de la ciudad y la calidad de vida de la población.

El terreno cuenta con dotación de servicios públicos básicos como Energía Eléctrica, Agua Potable y Telefonía Fija; asimismo su ubicación en la intersección de 02 vías importantes: por el frente Oeste con la Avenida El Pedregal (Calle Perimetral y Equipamiento Urbano por medio) y por el frente Norte con la Avenida Los Colonizadores – Eje Urbano, permite que se articule directamente con la trama vial de Villa El Pedregal e indirectamente con la zona conurbada del Distrito de Majes y la Región Arequipa. ASPECTOS QUE SOSTIENEN LA VIABILIDAD DE LA REGLAMENTACION ESPECIAL DE LA ZRE6 CON FINES COMERCIALES.

III. SINTESIS DE DIAGNOSTICO DEL AREA DE INTERVENCION

El problema de la dotación de actividades complementarias a la actividad agrícola en el Distrito de Majes es de índole permanente, puesto que no se ha logrado una solución para el ordenamiento de los espacios urbanos que vaya en beneficio del poblador y de capitales de inversión locales y foráneos.

La actividad agrícola en Majes, ha determinado el establecimiento de un espacio urbano concentrador de actividades complementarias, que desde el inicio de la irrigación fue ubicado primero en el Centro de Servicios Básicos La Colina y posteriormente en el Centro de Servicios Básicos El Pedregal, cuya importancia fue creciendo hasta convertirse en el espacio de mayor importancia en desmedro de Ciudad Majes, habiendo ocasionado su expansión urbana con fines de vivienda hacia el Norte y Sur, no dejando lugar a mayores espacios de habilitación con fines comerciales y otros compatibles.

La demanda de espacios para estos fines genera presión en las áreas agrícolas inmediatas, obligando a los propietarios de las parcelas ofertar sus tierras para la implementación de equipamiento con fines comerciales y otros afines, a espaldas del gobierno local que no presenta los instrumentos técnico legales que resuelvan esta necesidad. Es importante señalar que la habilitación de estas áreas agrícolas con fines urbanos se realiza desde hace varios años, habiéndose construido edificaciones de carácter permanente y que actualmente no cuentan con licencia de edificación y funcionamiento, siendo sus propietarios excluidos de los beneficios que el Estado ofrece para el desarrollo integral de la persona.

La experiencia muestra que los problemas no son sólo técnicos, sino fundamentalmente de modos de vida, y que son necesarios planteamientos político administrativos y actuaciones que promuevan la responsabilidad social de los ciudadanos y las empresas, que tiene que promover y liderar el sector público. El Medio Ambiente Urbano no es un sector, ni una cuestión técnica; es el punto de encuentro entre Calidad de Vida y Sostenibilidad, hay que conseguir mejorar la habitabilidad del Centro Poblado de Servicios Básicos El Pedregal y Anexos, con criterios de equidad, y gestionar la demanda y los procesos productivos, con criterios de eficiencia social y ambiental, fomentado la calidad de vida colectiva sin superar los límites ambientales locales y globales.

IV. PROPUESTA

VOCACION TERRITORIAL

En términos generales se puede afirmar que la distribución neta de los usos del suelo en el Centro Poblado de servicios Básicos El Pedregal y Anexos, se da en un 50 % para el uso residencial, 20 % para el uso comercial, el 20 % para el uso mixto de vivienda e industria elemental y 10 % para otros usos.

Una propuesta de zonificación urbana, implica en primer término el análisis de la vocación y las tendencias del suelo, y encontrar elementos que permitan sustentar este cambio y en segundo término que el cambio no altere las funciones y usos contemplados en los documentos normativos, coherente con estas dos premisas es necesario conocer la dinámica y usos de suelos actuales de la zona de estudio.

Dentro de este contexto se analiza, las actuales tendencias de ocupación del suelo especialmente para el uso comercial y afines, y los usos predominantes en la zona.

El crecimiento urbano de del Centro Poblado de Servicios Básicos El Pedregal, ha ido definiendo el uso de los Suelos, aparentemente regulado por los Planes Urbanos, pero hasta ahora han sido desbordados por las condiciones de la realidad, no respondiendo en algunos casos a las necesidades que presenta.

Se nota una tendencia creciente de uso residencial, una densificación central de comercio diversificado y una zonificación nuclearizada de equipamiento, y un cordón de uso recreativo - comercial – institucional en áreas periféricas colindantes con áreas agrícolas de la Sección A del PEMS Primera Etapa.

La parcela 191-1 viene siendo influenciada por la demanda de espacios con fines comerciales y de servicios públicos complementarios. Observándose en zonas perimétricas al centro Poblado de Servicios Básicos El pedregal y Anexos la habilitación espontanea de equipamiento con estas características; con la presencia de edificaciones de uno, dos y tres niveles en material noble.

VISION DE DESARROLLO

Una Zonificación no es otra cosa, que la propuesta de organización de una ciudad por áreas de diferentes usos. Para el caso de Villa El pedregal, la Zonificación Urbana clasifica los inmuebles en Zonas Residenciales, Comerciales, Mixto de Vivienda e Industria elemental y Primaria, de Equipamiento, de Servicios, Otros Usos, Recreacionales, etc.

La Zonificación debería de anticipar y servir para que la población pueda desarrollar a plenitud todas sus actividades económicas y sociales, con la única limitación, que no agreda ambientalmente el área. La Zonificación en realidad debe ser un instrumento promotor de inversiones, que facilite aplicar las políticas de los Gobiernos Locales para desarrollar coherentemente la ciudad, no creciendo extensivamente sino mas bien densificándola y alentando un uso más intenso de su área urbana ya lograda.

Para ello, los Planes Urbanos específicamente sus normas de zonificación deben ser técnicamente sólidas, económicamente viables, socialmente justas y tener consistente vigencia, a fin de dar confianza a los propietarios e inversionistas. La Zonificación del Centro Poblado de Servicios Básicos El Pedregal debe ser amplia en su contenido, sencilla en su tipología y comprensible en su lenguaje para que la población la haga suya y respete. Debe, sobre todo, no acosar sino más bien estimular el mercado inmobiliario que conviene al desarrollo de nuestra ciudad, desanimando los procesos informales, promoviendo la más alta calidad edificatoria y defendiendo irreductiblemente el medio ambiente.

ESTRATEGIA DE INTERVENCION

En principio, desde el punto de vista de usos de suelos, el cambio de Zonificación del Uso del Suelo de Agrícola a Urbano del perímetro de la Parcela 191-1 es totalmente compatible con los usos actuales, usos comerciales y de servicios públicos complementarios. Actividades que, por sus características funcionales, espaciales, formales y volumen de edificación, no es considerado molesto porque se nuclearizarán los equipamientos urbanos en un determinado sector; ni peligroso pues este contará con las licencias correspondientes emitidas por los sectores correspondientes con los requisitos y condiciones técnicas establecidas.

La existencia de un planteamiento urbanístico oportuno para esta zona traerá como consecuencia su interrelación e interconexión con las vías importantes y acceso a las diferentes áreas de ocupación, y de esta manera lograr un sistema vial en la zona en la cual se establezca jerarquías, direcciones y sentidos según el flujo de circulación, su origen y destino.

Por otro lado, es importante compatibilizar cualquier intervención, a la normatividad vigente, aspecto que denota improvisación. Asimismo, considerando que el área por presión y dinamización de las actividades mencionadas en la práctica se consolidara como un eje comercial e institucional.

En consecuencia y por todo lo antes indicado no existe ninguna implicancia negativa que se oponga y/o impida, a la implementación del REGLAMENTO PARA LA ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL (ZRE6) para el Sector Nor-Este/Nor-Oeste de la Parcela 191-1, que se propone.

V. ASPECTOS NORMATIVOS

- El **artículo 255** de la Constitución Política del Estado, preceptúa que las Municipalidades Provinciales tiene a su cargo la Zonificación y Urbanismo en sus respectivas circunscripciones territoriales.
- Ley Orgánica de Municipalidades 27972, **artículo 79**, que establece las funciones de las municipalidades en materia de organización del espacio físico y uso del suelo.
- Reglamento Nacional de Edificaciones, **Título II y modificatorias**, que señala los requerimientos técnicos mínimos para la habilitación de tierras con fines urbanos.

- El **Decreto Supremo N° 022–2016-VIVIENDA**, que aprueba el REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, que propone la distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo, asimismo establece el derecho ciudadano de presentar propuestas para la optimización del Plan de Desarrollo Urbano, siendo obligación de los encargados de su elaboración atender lo peticionado con debida fundamentación técnica legal.
- De acuerdo al Art. N° 957 del Código Civil, la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y sub división, y a los requisitos y limitaciones que establezcan las disposiciones respectivas.
- Ordenanzas, Resoluciones, Acuerdos Municipales y otros conexos de gestión de los usos del suelo.

TITULO II

CAPITULO I GENERALIDADES

ARTÍCULO 01.- CONTENIDO

El presente Reglamento Especial contiene las normas de aplicación en la Zona de Reglamentación Especial (ZRE6), indicada en el Plano B-07 y Artículo 46 del Reglamento de Zonificación, que forman parte del Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Majes - Villa El pedregal 2012-2021 aprobado mediante Ordenanza Municipal Nro. 055-2014-MPC-CHIVAY de fecha 04 de febrero 2014.

Los aspectos no mencionados expresamente en el Reglamento Especial se rigen por el Reglamento Nacional de Edificaciones y la normatividad vigente.

ARTÍCULO 02.- DEFINICIÓN

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

Zona de Reglamentación Especial (ZRE6).- Se considera como tal a las áreas urbanas previamente identificadas y con características especiales en relación al uso preferencial que poseen, como es el caso áreas agrícolas en producción o en decadencia, las cuales sin embargo están expuestas por su cercanía a las zonas urbanas a la tendencia al uso urbano residencial y en algunos casos a consolidaciones de hecho (Comercio Zonal e Institucional Educativo) producto de la invasión o lotización informal. En ellas y a fin de no permitir o alentar la conversión de este tipo de áreas, se determina que deberán someterse al incremento del área

recreacional hasta el 200 % de aporte obligatorio, como parte de la mitigación ambiental que pudieran generar por convertirse al uso residencial.

Podrán estar ubicadas posteriores a las áreas agrícolas de franja forestal, y/o de vías principales en áreas de características similares establecidas en el Plano General de Uso del Suelo.

ARTÍCULO 03.- FINALIDAD

La presente norma tiene por finalidad, reglamentar la Zonificación y Usos del Suelo Urbano del Sector N-E/N-O de la Parcela 191-1 Sección A del Proyecto Especial Majes Siguan - I Etapa, definir una propuesta de configuración espacial y organización urbana, establecer los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de los diferentes usos del suelo, coadyuvar a un proceso ordenado de ocupación del territorio, articular espacialmente el sector mediante los flujos vehiculares y peatonales asumiendo las secciones viales correspondientes, finalmente definir la imagen de la ciudad en un sector inmediato al C.P. El Pedregal.

ARTÍCULO 04.- ÁMBITO

Está definido entre las denominadas Avenida Los Colonizadores – Eje Urbano y Avenida El Pedregal (Calle Perimetral y Equipamiento Urbano por medio) del Sector Urbano, Zona de Reglamentación Especial (ZRE6) - Parcela 191-1 PEMS 1ra Etapa - Centro Poblado de Servicios Básicos El Pedregal, según lo establece el Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Majes - Villa El Pedregal 2012-2021.

CAPITULO II ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL (ZRE6) SECTOR N-E/N-O, PARCELA 191-1, SECCION A, PEMS-I ETAPA

ARTICULO 05.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Los parámetros urbanísticos y edificatorios han sido tomados del Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Majes - Villa El Pedregal 2012-2021, de acuerdo a la vocación y dinámica urbana del Sector N-E/N-O de la Parcela 191-1, estableciéndose los siguientes usos del suelo, los mismos que se precisan con mayor detalle:

- CZ (Comercio Zonal)
- E1 (Servicios Públicos Complementarios)

En este contexto, se detallan los parámetros urbanísticos y edificatorios, para cada zona establecida (ver lámina 2):

ARTICULO 06.- COMERCIO ZONAL (CZ)

Corresponde al área nucleada en una fila, 30.00 ml. de fondo, Sector Sur de la Parcela 238, hacia la Calle Uchumayo, concentra toda actividad comercial destinada a proporcionar bienes y servicios complementarios en forma nucleada en los puntos

de intersección de vías importantes (Av. Arequipa – Calle Uchumayo), con un grado de especialización comercial en función de las áreas a servir: residencial, industrial.

- **Usos compatibles:** RDM, RDA, CV, OU.

Residencial de densidad media y alta a partir del segundo piso; comercio vecinal y comercio zonal en el primer piso con frente Calle Uchumayo; actividades de gestión y servicios y otros usos serán de acuerdo al índice de usos para la ubicación de actividades urbanas y al cuadro de niveles operacionales del Reglamento de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Majes – Villa El pedregal 2012-2021.

- **Area Minima de Lote :** Existente o segun proyecto.
- **Retiros:** Según necesidad del proyecto y cuando por necesidad publica se requiera. Teniendo como referencia el RNE.
- **Voladizos:** Según restricciones del RNE en lo que corresponde.
- **Área libre:** No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejaran el área libre que se requiere según el uso residencial compatible.
- **Altura de edificación:** 3 pisos en general.
- **Estacionamientos:** Uno cada 50.00 m2. de área construida de uso comercial. El requerimiento de estacionamientos para otros usos y establecimientos especiales, se regirá por lo señalado en las especificaciones normativas.
- **Acabados:** Mas allá del primer piso las edificaciones tendrán acabados en todos sus frentes, la utilización de materiales no será discordante con la tipología regional.

ARTICULO 07.- SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS (E-1)

Las Zonas de Servicios Públicos Complementarios, son las áreas destinadas para la localización del equipamiento de educación y salud, de sector o subsector de la ciudad. Comprenden usos urbanos existentes y propuestos, destinados a albergar actividades de servicio, apoyo y complemento a los usos residencial, comercial e industrial.

- Educación Básica (E1): Instituciones educativas inicial, primaria y secundaria; públicos y privados.

- **Normas Generales:**

- a) Las áreas destinadas a usos de equipamiento educativo no podrán subdividirse, ni reducirse debiendo sujetarse a las normas específicas para este tipo de locales. En cambio, si podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.
- b) Las edificaciones de uso educativo, además de ceñirse al Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.) y disposiciones particulares del Ministerio de Educación, deberán respetar las disposiciones urbanísticas en lo referente a retiros, altura y coeficiente de edificación y volumetría del área en el cual se localizan.
- c) Los centros educativos requeridos en las áreas de Reserva Urbana inmediata, podrán localizarse en las áreas de aportes de las nuevas habilitaciones.
- d) La localización de nuevos centros educativos se ceñirán al Modelo de desarrollo Urbano y al Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Majes – El Pedregal al 2021.

La zonificación y usos del suelo se presentan en la lámina PZ-01.

ARTICULO 08.- SISTEMA VIAL

Según el Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Majes - Villa El pedregal 22012-2021 se han establecido las siguientes categorías de vías:

08.01 VIAS EXPRESAS

Son aquellas vías que soportan importantes volúmenes de vehículos con circulación de alta velocidad en condiciones de flujo libres, Unen zonas de importante generación de tránsito, extensas zonas de vivienda, concentraciones comerciales e industriales, integran la ciudad con el resto del país.

SE CLASIFICAN EN:

Nacionales

Carretera denominada Eje Urbano – Avenida Los Colonizadores

Regionales

Sub Regionales

08.02 VÍAS ARTERIALES

Permiten el movimiento de tránsito entre áreas principales de generación de tránsito y a velocidades medias de circulación. Estas vías arteriales se conectan entre sí para formar un sistema eficiente que moviliza el tránsito de toda la ciudad, en todas las direcciones.

LAS VÍAS ARTERIALES SON:

Eje de Gestión y Desarrollo o Av. Sub Regional.

Vía de Evitamiento.

Vía Principal.

Vía Perimetral.

08.03 VÍAS COLECTORAS

Son aquellas que sirven para unir los flujos vehiculares de forma eficiente entre las vías arteriales con las calles locales proporcionando por ello acceso a las propiedades colindantes, su diseño cubre el área de la ciudad con vías espaciadas entre 400 a 800 mts.

EN EL PEDREGAL: Avenida 1, Avenida 2, Av. El Pedregal Sur, Avenida Principal Sur, Avenida Camanà, Avenida Islay, Avenida Carlos Shutton, Avenida 3 de Octubre, Avenida Arequipa, **AVENIDA EL PEDREGAL**, **AVENIDA DIAGONAL**, Calle Perimetral Sur, Calle Perimetral Oeste, Calle 70.

08.04 VÍAS LOCALES

Son aquellas cuya función es proveer acceso a los predios o lotes adyacentes ya sean residenciales, comerciales o industriales.

EN EL PEDREGAL: entre otras, la **CALLE PERIMETRAL**.

08.05 VÍAS PEATONALES

Son aquellos senderos diseñados para las personas que transitan a pie. Se ubican a espaldas de la actual Municipalidad de El Pedregal y rematan en espacios públicos o plazas. En el planeamiento del módulo “A” de Ciudad Majes, está planeada la habilitación de varios pasajes peatonales cuyo punto de encuentro es la Plaza de Armas.

08.06 VÍAS RURALES

Son vías locales que nacen a partir de integrar los viajes que demandan las poblaciones de los centros de Servicios, los cuales se dividen en cuatro zonas (B, C, D, E) y mediante estos caminos rurales se interconectan con la red vial de mayor jerarquía produciendo una movilidad sostenible para esta población rural. Se considera la prolongación de las vías rurales existentes hasta su intersección con la vía Principal o longitudinal del cerro Sutton en el caso de la zona Este de a Irrigación atravesando la vía Sub regional y en el caso de la zona Oeste hasta su intersección con la Vía perimetral del Cerro Sutton.

08.07 CICLOVÍAS

No existen ciclovías construidas, solamente están previstas para el módulo “A” de Ciudad Majes cercanas a su plaza principal. Dada la naturaleza agro-rural de la ciudad, es necesario considerar que en las vías rurales se debe habilitar un carril exclusivo para las ciclovías; a fin de facilitar el tránsito en bicicletas de los agricultores que se dirigen hacia sus centros poblados o centros de servicios de una forma segura y ordenada.

08.08 SECCIONES VIALES NORMATIVAS

Las secciones viales normativas de las vías más importantes del distrito de Majes se muestran en el Plan Vial del PDU, según sectores urbanos:

- Sector 01: El Pedregal Norte
- Sector 02: El Pedregal Centro
- Sector 03: El Pedregal Sur
- Sector 04: Módulos A y B
- Sector 05: Módulo C
- Sector 06: Módulo D, G
- Sector 07: Módulo E
- Sector 08: Módulo F
- Sector 09: Módulo Zona Industrial y Vivienda Taller
- Sector 10: Módulo H

08.09 INTERSECCIONES VIALES SUJETAS A ESTUDIOS ESPECÍFICOS

Existen intersecciones viales de vital importancia para la eficiencia productiva del sistema vial urbano, tanto por la jerarquía de vías que lo conforma como por los flujos de transporte que transitan por ellas.

- Carretera Panamericana Sur con Eje Urbano
- Carretera Panamericana Sur con carretera a Huambo
- Carretera Panamericana Sur con Eje de Gestión o Av. Sub Regional
- Carretera Panamericana Sur con ingreso a El Pedregal Norte
- Carretera Panamericana Sur con ingreso a El Pedregal Centro
- Carretera Panamericana Sur con ingreso a Pedregal Sur.
- Carretera Panamericana Sur con carretera a Caylloma
- Av. Sub Regional con Av. Los Colonizadores o Eje de Gestión
- Av. Sub Regional – Av. Industrial – Vía colectora (Costado de Laive)

08.10 CORREDORES VIALES DE TRANSPORTE DE CARGA

Son los que tienen por finalidad canalizar los flujos de transporte de camiones para carga pesada, pasan por la Ciudad y la atraviesan y usualmente se realiza por vías amplias o preparadas para carga pesada teniendo en cuenta el crecimiento de El Pedregal–Ciudad Majes, dicho recorrido se plantea por la Panamericana Sur y cuyos corredores de acceso o salida serán:

- Carretera a Huambo
- Eje Urbano (Av. Los Colonizadores)
- Eje de Intercambio o Gestión (Av. Sub- Regional)

La zonificación y usos del suelo se presentan en la lámina PZ-02.

ARTICULO 09.- TRANSPORTE URBANO

09.01 CIRCUITOS DE TRANSPORTE PÚBLICO

Los autobuses circularán en el Área Central del C.P.S.B. El Pedregal solamente por las Avenidas, para luego continuar al resto de la localidad a través de las vías para el transporte público local de pasajeros.

Los paraderos de autobuses de transporte público se localizarán distanciados cada 2 cuadras, localizados generalmente en las esquinas.

Los taxis circularán por todas las vías de tránsito vehicular.

Los vehículos de carga (camiones y camionetas) circularán por todas las vías de tránsito vehicular local en horarios restringidos.

09.02 CIRCUITOS DE TRANSPORTE PARTICULAR

Los vehículos livianos de transporte particular circularán por todas las vías de tránsito vehicular.

ARTICULO 10.- MOBILIARIO URBANO

El mobiliario urbano o elementos urbanos son el conjunto de objetos y piezas de equipamiento que se incorporan a la vía pública con varios propósitos, atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al vecindario, identifica la ciudad y

a través de ellos podemos conocer y reconocer las ciudades. Llega a definirse como una parte constituyente de la identidad de la ciudad.

El mobiliario urbano comprende a todos aquellos elementos urbanos complementarios, ya sean fijos, permanentes, móviles o temporales, ubicados en la vía pública o en espacios públicos que sirven de apoyo a la infraestructura y al equipamiento urbano y que refuerzan la imagen de la ciudad.

No se consideran mobiliario urbano los elementos de acondicionamiento frente al ruido, pavimentación, iluminación, arbolado y jardinería y señalización.

Entre los diversos elementos de mobiliario urbano, se distinguen los de titularidad pública que serán instalados por la Municipalidad para el uso del vecindario, también los colocados por particulares que deberán contar con la previa autorización municipal para que obtengan beneficios explotando la publicidad en la vía pública.

El diseño de un mobiliario urbano debe responder y adecuarse a los espacios, y los usos que la sociedad demanda, siendo una tarea muy comprometida y por ello es fundamental la identidad del medio y una lectura clara detenida de su comportamiento dentro del marco donde vaya a ser ubicado.

Las variables más importantes consideradas en el diseño del mobiliario urbano son: el ambiente, el confort, la facilidad de accesibilidad, la seguridad, el ornato, la identidad cultural, la comunicación.

Los elementos de mobiliario urbano se clasifican; según su función de la siguiente manera:

- **Para el descanso:** Bancos, sillas y otros elementos para sentarse, Mesas convencionales, de ajedrez, etc.
- **Para la comunicación:** cabinas telefónicas y buzones de correo;
- **Para la información:** Relojes, termómetros, columnas, Porta carteles y soportes de carteles publicitarios con anuncios e información turística, social y cultural, unidades de soporte múltiple con nomenclatura, postes con nomenclatura y placas de nomenclatura;
- **Para necesidades fisiológicas:** sanitarios públicos y bebederos;
- **Para comercio:** quioscos para venta de periódicos, libros, revistas, golosinas, flores y juegos de azar;
- **Para seguridad:** Barandillas, cerramientos y protecciones, vallas, bolardos, garitas de vigilancia, semáforos y cualquier otro elemento que cumpla con esta finalidad;
- **Para higiene:** Papeleras y contenedores para basura y reciclaje;
- **De servicio:** postes de alumbrado, unidades de soporte múltiple, parquímetros, estacionamientos y soportes para bicicletas;
- **De jardinería:** Alcorques y protectores de arbolado, jardineras y macetas;
- **Para recreación:** Juegos infantiles (árbol de torre, tobogán, columpio, balancín, etc.);
- Otros objetos que crea oportuno la municipalidad y que sea estandarizado en zonas o en toda la ciudad.

Dada la variedad de elementos que se incluyen en la denominación de mobiliario urbano, resulta prácticamente imposible establecer criterios generales para su localización y disposición en la vía pública. En cualquier caso, debe evitarse que una excesiva proliferación de mobiliario o su desordenada disposición perturben la

circulación peatonal, dificulten la visibilidad o incidan negativamente en el paisaje urbano del entorno

Sin embargo, de acuerdo con algunas de sus características, se establecen algunos criterios a tomarse en cuenta.

- **Bancos, sillas y otros elementos para sentarse; mesas convencionales y de juegos (ajedrez, damas, etc.)**

Los bancos son muebles largos de estructura sencilla en el que pueden sentarse varias personas a la vez. Es de uso común en lugares públicos como parques, jardines, estacionamientos vehiculares, etc. Se construye en variados materiales como madera, metal, piedra o cemento y pueden ser: banco sin respaldo, banco con respaldo, banco jardinera, etc.

El mobiliario de estancia como bancos, sillas, mesas y otros deben concentrarse en los puntos de máxima frecuencia de uso peatonal o vehicular y exigen una localización contigua y coordinada, lo que requiere un diseño específico e integral del acondicionamiento de áreas públicas como las de estancia. Es recomendable que, cuando se propongan muebles para asiento, se complementen con jardineras, papeleras, mesas, fuentes, teléfonos, etc., así como arbolado.

En la disposición del mobiliario urbano de estancia de personas (asientos, mesas, etc.), deben optimizarse las condiciones de asoleamiento, orientación, protección frente al viento y la lluvia y evitarse los lugares ambientalmente pobres, como los sometidos al ruido intenso de la circulación.

Para lograr mejores condiciones climáticas y ambientales se recomienda una gran flexibilidad en la localización del mobiliario urbano, evitando configuraciones puramente formalistas que impidan su optimización (simetría, distribución homogénea).

- **Papeleras y contenedores para basura y reciclaje.**

La papelería o tacho de basura es un recipiente en el que se depositan papeles usados y otros desperdicios. Se localiza tanto en lugares cerrados (oficinas, hogares, lugares de ocio) como en el exterior (parques, plazas, avenidas, etc.).

Su tamaño es mediano y se colocan en lugares discretos pero accesibles para recoger los papeles, envoltorios o desperdicios que son arrojados por las personas. Se fabrican en materiales plásticos o metálicos y en muy diversos colores y modelos. Generalmente, en su interior se introduce una bolsa de basura para no ensuciar el recipiente y facilitar su manejo.

Las papeleras deben concentrarse en los puntos de máxima frecuencia de usuarios, peatonal o rodada. Para garantizar una dotación mínima de mobiliario urbano se deberán garantizar el cumplimiento del estándar mínimo de mobiliario urbano: Una por cada 100 metros de vía pública a la que den frente edificios, equipamientos y jardines. Si se localizan al aire libre u otras áreas públicas se fijan generalmente al suelo.

Los espacios públicos principales: avenidas, calles y pasajes peatonales de la ciudad y los espacios abiertos como la Plaza principal, los parques y plazuelas tendrán papeleras que se colocan junto a las trayectorias que recorren los usuarios. Esto anima a la población a evitar la suciedad creando un ambiente social y estético agradable.

Los contenedores para basura, se instalarán en los lugares de mayor accesibilidad y frecuencia proporcionando la mayor cobertura, incluyendo en su radio de acción a la mayor parte de las edificaciones usuarias de los mismos y constituyen un acondicionamiento necesario para el uso social de la vía pública. Deben también disponerse de forma que sean accesibles tanto para usuarios peatonales como

desde vehículos, para lo cual deben disponerse en lugares adecuados y debidamente acondicionados.

- **Relojes, termómetros, porta carteles y otros.**
Los elementos que den información simultánea a peatones y ocupantes de vehículos, deben situarse en puntos visibles para ambos, concentrados en los lugares de mayor frecuencia de uso peatonal o vehicular.
- **Cabinas de Teléfonos Públicos.**
Una cabina telefónica es una pequeña estructura que en su interior contiene un teléfono público. Su diseño es variado, hechas para que el usuario de estas no se moje cuando hay lluvia y también para respetar la privacidad de quien las usa. Deben concentrarse en los lugares de mayor frecuencia de uso peatonal o vehicular.
- **Parquímetros**
Se localizarán en los límites de las aceras y las bermas de estacionamiento vehicular.
- **Semáforos y armarios de regulación**
Deben concentrarse en los lugares de mayor frecuencia de uso peatonal o vehicular.
- **Bolardos y otros cerramientos en áreas peatonales**
Los bolardos constituyen postes metálicos, de aluminio fundido, acero inoxidable o hierro, anclados al suelo para impedir el paso, tránsito o estacionamiento, de vehículos. Se usan principalmente para evitar que los vehículos usen las aceras para estacionar o para que no penetren en la zona peatonal
Su localización depende de la configuración de la vía pública o de la existencia de ciertos elementos viarios. Se colocarán en todos los puntos de encuentro de pasajes peatonales y ciclovías con las calzadas de las vías de circulación vehicular.
- **Quioscos**
Deben concentrarse en los lugares de mayor frecuencia de uso peatonal o vehicular. Su diseño deberá integrarse con el conjunto urbano arquitectónico.
- **Alcorques y protectores de arbolado y áreas ajardinadas**
Todos los árboles de los pasajes peatonales deberán ir provistos de su correspondiente alcorque.
- **Buzones**
Los buzones deben concentrarse en los puntos de máxima frecuencia de usuarios, peatonal o vehicular. Para garantizar una dotación mínima de mobiliario urbano se deberán garantizar el cumplimiento del estándar mínimo de mobiliario urbano: Una por cada 100 metros de vía pública a la que den frente edificios, equipamientos y jardines.
Se instalarán en los lugares de mayor accesibilidad y frecuencia proporcionando la mayor cobertura, incluyendo en su radio de acción a la mayor parte de las edificaciones usuarias de los mismos y constituyen un acondicionamiento necesario para el uso social de la vía pública.
- **Jardineras**
Es recomendable que las jardineras se complementen con bancos, papeleras, asientos, mesas, fuentes, teléfonos, etc., así como arbolado.

- **Barandillas, defensas y protecciones**
La localización de barandillas depende de la configuración de la vía pública o de la existencia de ciertos elementos viarios y sólo se justifican en relación a estos. Se localizarán en todos los lugares en que un área peatonal se sitúe elevada sobre la calzada u otra superficie en más de 40 cm. y en todas las vías de la red principal, separando la acera de la calzada, cuando la primera tenga una anchura inferior a 1,5 metros.
- **Estacionamientos y soportes para bicicletas**
Soportes con diferentes capacidades de estacionamiento, realizados en tubo de acero a ser localizadas en las áreas destinadas a estacionamiento de bicicletas, localizadas en la sección vial correspondiente.
- **Juegos de niños (tobogán, columpio, balancín, etc.)**
Con objeto de garantizar una dotación mínima de mobiliario urbano los proyectos de habilitación urbana deberán garantizar el cumplimiento de los estándares mínimos de mobiliario urbano: 20 m². por cada 100m². de áreas de jardín, plazas, parques y plazuelas.
- **Porta carteles y soportes de publicidad**
Los portacarteles y otros elementos que den información simultánea a peatones y ocupantes de vehículos, deben situarse en puntos visibles para ambos. Los soportes publicitarios deben concentrarse en los puntos de mayor concentración peatonal y/o vehicular.
- **Fuentes**
Las fuentes bebederas, piletas y espejos de agua deben concentrarse en los puntos de mayor concentración peatonal y/o vehicular.
- **Paraderos de autobuses de transporte público**
Los paraderos de autobús son lugares dentro del recorrido de los autobuses de transporte público en donde éstos se detienen para permitir el ascenso y descenso de los pasajeros. Pueden ser cubiertas para proteger a los usuarios de los agentes climatológicos. Suelen tener placas informativas con el recorrido de las líneas de autobús que por allí pasan, y pueden tener carteles de publicidad.
La localización de paraderos de autobús, depende de la configuración de la vía pública o de la existencia de ciertos elementos viarios. Se encontrarán localizados generalmente en las esquinas.
- **Hidrantes contra incendios**
Colocados estratégicamente en las vías y espacios abiertos que de acuerdo con el diseño de las redes de agua potable se requieran.

CAPÍTULO III DEFINICIONES

Altura de la edificación: Es la dimensión vertical de una edificación. Es establecida como parámetro en el Plan Urbano o de Desarrollo Urbano, para el lote donde se construirá la obra. Se mide en el punto mas alto de la vereda del frente principal de acceso de personas al inmueble a edificar, sobre el límite de propiedad.

En caso de no existir vereda, se tomará el nivel de la calzada más 0.15 m. En caso que el ingreso sea por una esquina, se tomará el nivel de la esquina. La altura total incluye el parapeto superior sobre el último nivel edificado. En caso que exista acceso por dos frentes de distinto nivel se tomará el nivel más alto. No incluye los tanques elevados, ni las casetas de los equipos para los ascensores. En los casos en que la altura de la edificación este indicada en pisos, cada piso se considera de 3.00 m. En caso que esté fijada en metros y en pisos simultáneamente, prima la altura en metros.

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

Área ocupada: Es la suma de las superficies techadas y sin techar de dominio propio, encerrada dentro de los linderos de una poligonal medida hasta la cara exterior de los muros del perímetro o hasta el eje del paramento divisorio en caso de colindancia con otro predio. No incluye los ductos verticales.

Área techada: Es la suma de las superficies de las edificaciones techadas. Se calcula sumando la proyección de los límites de la poligonal que encierra cada piso, descontando los ductos. No forman parte del área techada, las cisternas, los tanques de agua, los espacios para la instalación de equipos donde no ingresen personas, los aleros desde la cara externa de los muros exteriores cuando tienen como fin la protección de la lluvia, las cornisas, balcones y jardineras descubiertas y las cubiertas de vidrio u otro material transparente cuando cubran patios interiores. Los espacios a doble o mayor altura se calculan en el nivel del techo colindante más bajo.

Coefficiente de edificación: Factor por el que se multiplica el área de un terreno urbano y cuyo resultado es el área techada máxima posible, sin considerar los estacionamientos ni sus áreas tributarias.

Densidad Neta: Es el indicador resultante de dividir el numero de habitantes del proyecto propuesto entre el área de un lote urbano para uso residencial.

Densificación: Es el proceso de incremento de la densidad habitacional, producto del aumento del número de habitantes dentro del mismo suelo ocupado.

Estacionamiento: Superficie pavimentada, con o sin techo, destinada exclusivamente al estacionamiento de vehículos.

Frente: Lindero que limita con un acceso vehicular o peatonal. Se mide entre los vértices de los linderos que intersecan con el.

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

Lote mínimo: Superficie mínima que debe tener un terreno urbano según el uso asignado.

Lote normativo: Superficie de lote de una habilitación urbana de acuerdo a la zonificación establecida,

Mobiliario urbano: Conjunto de elementos instalados en ambientes de uso público, destinados al uso de las personas.

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

Recreación: Actividad humana activa o pasiva, destinada al esparcimiento o cultura de las personas. Es activa, cuando demanda algún esfuerzo físico.

Recreación pública: Área de aporte para parques, plazas y plazuelas.

Uso del suelo: Determinación del tipo de actividades que se pueden realizar en las edificaciones que se ejecuten en cada lote según la zonificación asignada a los terrenos urbanos, de acuerdo a su vocación y en función de las necesidades de los habitantes de una ciudad. Puede ser residencial, comercial, industrial o de servicios.

CAPÍTULO IV ANEXO - LAMINAS

1. Ubicación y Localización
2. Zonificación y Usos Del Suelo
3. Sistema Vial Plantas y Secciones

Majes, diciembre del 2017.

Alberto Gómez Huamán
Arquitecto C.A.P. 10658