

MEMORIA DESCRIPTIVA

PLANEAMIENTO INTEGRAL “GALLITO DE LAS ROCAS” EN TERRENOS RUSTICOS CON U.C N° 130469, 130470 UBICADO EN EL SECTOR LA PERLA TABLAHUASI, DISTRITO DE OCOBAMBA, PROVINCIA DE CONVENCION-CUSCO

1.00 GENERALIDADES

1.01 OBJETIVOS Y FINES:

El presente estudio denominado “PLANEAMIENTO INTEGRAL GALLITO DE LAS ROCAS, en terrenos rústicos con U.C N° 130469, 130470, ubicado en el sector la Perla Tablahuasi, distrito de Ocobamba, provincia de La Convención, departamento de Cusco, con fines de complementar la Habilitación Urbana Gallito de las Rocas a ser ejecutado en los predios comprendidos en el presente Plan Integral.

La Habilitación Urbana Gallito de las Rocas, tiene como característica del Tipo “C”, Tipo 5, con Construcción Simultanea de Vivienda, con el objeto a construir viviendas unifamiliares dentro del Programa Techo Propio del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

El proyecto está enmarcado en el DS N°029-2019-VIVIENDA, REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACION URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACION, de acuerdo al Art. 33 que indica que el Planeamiento integral forma parte del proyectos de Habilitación Urbana.. Aplicable en casos en que el predio es ubicado en parcelas rusticas

El proyecto de Habilitación Urbana Gallito de las Rocas, se desarrolla en concordancia con el DS 010-2018-VIIVENDA, REGLAMENTO ESPECIAL DE HABILITACIONES URBANAS y sus modificaciones DS 012-2019-VIVIENDA, DS 002-2020-VIVIENDA, por ser destinado a Vivienda Social con el programa TECHO PROPIO del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

El presente Planeamiento Integral, permitirá establecer la zonificación y su reglamento, vías primarias y secundarias, para que con ello se le permita una integración a la trama urbana y pueda sobre el mismo realizarse una ejecución de un proyecto de habilitación urbana y edificación de viviendas, generar empleos y que las familias puedan acceder a viviendas, como un proceso formal de desarrollo urbano sostenible.

1.02 VIGENCIA DEL PLAN

El presente Plan integral Gallito de las Rocas, tiene vigencia de diez años, desde la aprobación y oficialización del presente reglamento, el mismo que constituye el principal instrumento técnico normativo.

1.03 PROPIETARIO:

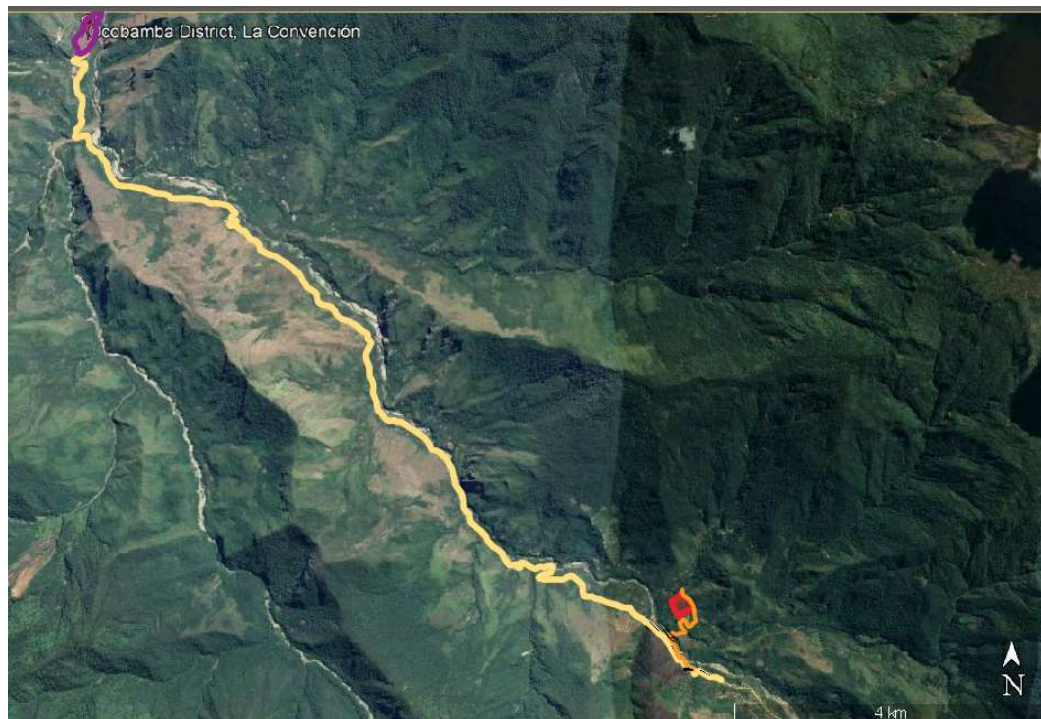
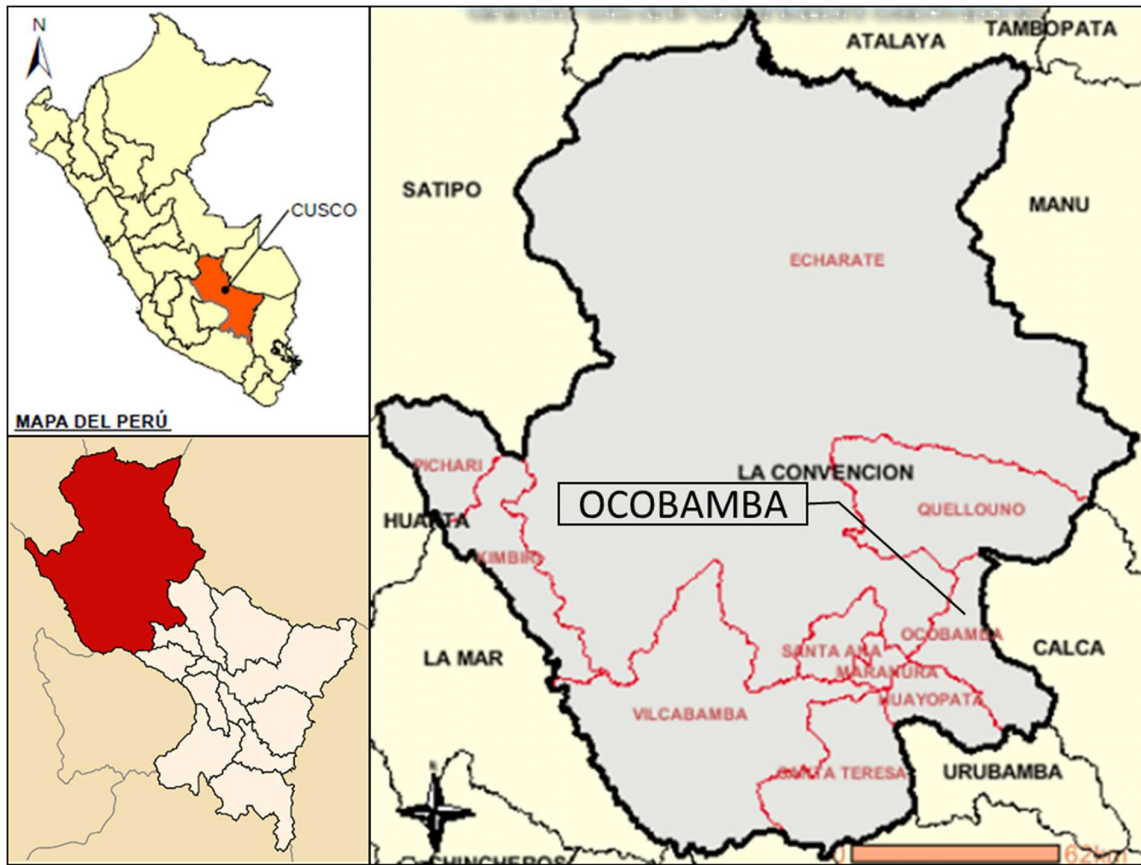
De acuerdo con las Partidas Registrales 11006646 ,11006647 de la Zona Registral N° X sede Cusco-SUNARP, el terreno materia de planeamiento integral y futura habilitación urbana, pertenece a AEC Contratistas Generales EIRL mediante documento de compra venta, el cual cuenta con una extensión superficial acumulada de 36,555.46 m2, conforme la documentación legal que lo sustenta y que se adjunta como anexo.

DESCRIPCION	AREA Ha
Parcela ESPERANZA U.C. 130469 – PE 11006648, Zona Registral X Cusco, Of. Quillabamba.	0.9922 Ha
Parcela PAMPA CONCEPCION U.C. 130470 – PE 110066478, Zona Registral X Cusco, Of. Quillabamba	2.6703 Ha
AREA TOTAL	3.6625 Ha

1.04 UBICACIÓN:

Sector : LA PERLA - TABLAHUASI
Distrito : OCOBAMBA
Provincia : LA CONVENCION
Departamento : CUSCO

PLANEAMIENTO INTEGRAL "GALLITO DE LAS ROCAS" SECTOR LA PERLA TABLAHUASI, DISTRITO DE OCOBAMBA, PROVINCIA DE LA CONVENCION-CUSCO



1.05 ÁREA, PERÍMETRO Y LINDEROS:

Área : 36,625 m², (3.6525 Ha).

Perímetro: 745.77 m.l.

Linderos:

	DESCRIPCION	LONGITUD TOTAL
NORTE	Con La Propiedad de Leonardo Guevara Onton, en línea recta de	176.53 m.l
ESTE	Con la carretera Tablahuasi – Saurama, en línea quebrada 18.17+32.20+59.48+75.25+10.77, longitud total de	195.87m.l.
OESTE	Con la propiedad de Juan Segundo Calderón Flores, en línea quebrada de 99.34+0.14+57.80, longitud total de	157.28 m.l.
SUR	Con la propiedad del Grupo Campesino Tablahuasi e Institución Educativa N° 38157, en línea quebrada de 50.03+124.70+41.36 , longitud total de	216.09 m.l.

1.06 COORDENADAS UTM:

CUADRO DE COORDENADAS DEL POLIGONO DATUM WGS84 ZONA 18S.							
LADO	RUMBO	DISTANCIA	AZIMUT	VERT.	ANG.INT.	Y	X
1-2	S 61°36'52.13" W	50.03	241°36'52.13"	1	104°19'23.00"	8,567,883.18	785,270.45
2-3	S 63°38'06.11" W	124.70	243°38'6.11"	2	177°58'46.03"	8,567,859.39	785,226.44
3-4	S 58°29'44.43" W	41.36	238°29'44.43"	3	185°8'21.68"	8,567,804.01	785,114.70
4-5	N 34°20'06.52" W	99.34	325°39'53.48"	4	92°49'50.95"	8,567,782.40	785,079.44
5-6	S 52°03'54.65" W	0.14	232°3'54.65"	5	273°35'58.83"	8,567,864.43	785,023.41
6-7	N 16°33'56.75" W	57.80	343°26'3.25"	6	68°37'51.40"	8,567,864.34	785,023.29
7-8	N 52°06'18.94" E	176.53	52°6'18.94"	7	111°19'44.30"	8,567,919.74	785,006.81
8-9	S 57°26'21.21" E	18.17	122°33'38.79"	8	109°32'40.15"	8,568,028.17	785,146.12
9-10	S 53°50'47.31" E	32.20	126°9'12.69"	9	176°24'26.10"	8,568,018.39	785,161.43
10-11	S 47°59'44.31" E	59.48	132°0'15.69"	10	174°8'57.00"	8,567,999.39	785,187.43
11-12	S 28°45'40.86" E	75.25	151°14'19.14"	11	160°45'56.55"	8,567,959.59	785,231.63
12-1	S 14°03'44.87" E	10.77	165°56'15.13"	12	165°18'4.01"	8,567,893.62	785,267.84

2.00 DEFINICIONES

Para la aplicación del presente Reglamento se considerarán las siguientes definiciones:

Actividad Económica: Conjunto de operaciones relacionadas con la producción y distribución de bienes y servicios que permitan la generación de riqueza dentro de una comunidad (ciudad, región o país), mediante la extracción, transformación y distribución de los recursos naturales o de algún servicio; teniendo como finalidad satisfacer necesidades de una sociedad en particular.

Altura de Edificación: Es la dimensión vertical de una edificación. Es establecida como parámetro en el Planeamiento Integral, para el lote donde se construirá la obra. Se mide en el punto más 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.

Aporte: Área de terreno habilitado destinado a recreación pública y educación, que debe inscribirse a favor de la institución beneficiaria, y que es cedida a título gratuito por el propietario del terreno rústico como consecuencia del proceso de habilitación urbana.

Área Bruta: Es la superficie encerrada dentro de los linderos de la poligonal del terreno rústico.

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.

Área de aportes: Es la suma de las superficies que se transfieren a las entidades beneficiarias para uso público como resultado del proceso de habilitación urbana. Se calcula sobre el área bruta, menos las áreas que deban cederse para vías expresas, arteriales y colectoras.

Área de recreación pública: Superficie destinada a parques de uso público

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 neta: Es la superficie de terreno resultante después de haberse efectuado las cesiones para vías y los aportes reglamentarios.

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 rural: Es el área establecida en los Instrumentos de Planificación Territorial que está fuera de los límites urbanos o de expansión urbana.

Área urbana: Es el área destinada a usos urbanos, comprendida dentro de los límites urbanos establecidos por los Instrumentos de Planificación Territorial.

Calzada o pista: Parte de una vía destinada al tránsito de vehículos.

Centro poblado: Lugar del territorio rural o urbano, identificado mediante un nombre y habitado con ánimo de permanencia. Sus habitantes se encuentran vinculados por intereses comunes de carácter económico, social, cultural, étnico e histórico. Según sus atributos, los centros poblados tienen las siguientes categorías: Caserío, pueblo, villa, ciudad o metrópoli.

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 Bruta: Es el indicador resultante de dividir el número de habitantes del proyecto propuesto, entre el área de un lote rústico para uso residencial.

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

Desarrollo urbano sostenible: Proceso de transformación política y técnica de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus áreas de influencia, para brindar un ambiente saludable a sus habitantes, ser atractivos cultural y físicamente, con actividades económicas eficientes, ser gobernables y competitivos, aplicando la

gestión del riesgo de desastres y con pleno respeto al medio ambiente y la cultura, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus necesidades.

Edificación: Obra de carácter permanente cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

Espacio público: Espacios libres de edificaciones, dentro o en el entorno inmediato de los centros poblados, que permiten su estructuración y articulación, la movilidad de las personas y mercancías, la integración e interacción social, la recreación de las personas, la facilitación del tendido de redes de servicios de infraestructura y, la regulación de los factores medioambientales. El espacio público de la ciudad lo constituyen: Las áreas requeridas para la circulación peatonal y vehicular; las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, las áreas para la seguridad y tranquilidad ciudadana; las fuentes de agua, los parques, las plazas, los jardines y similares.

Estructura urbana: Está constituida por la organización de las actividades en los centros poblados y su área de influencia, por los espacios adaptados para estas demandas y por las relaciones funcionales que entre ellos se generan, dentro de los cuales son relevantes la de los principales factores de producción, trabajo, capital e innovación.

Equipamiento urbano: Conjunto de edificaciones y espacios predominantemente de uso público utilizados para prestar servicios públicos a las personas en los centros poblados y útil para desarrollar actividades humanas complementarias a las de habitación y trabajo.

Incluye las zonas de recreación pública, los usos especiales y los servicios públicos complementarios.

Infraestructura urbana: Conjunto de redes que constituyen el soporte del funcionamiento de las actividades humanas en los centros poblados y hacen posible el uso del suelo en condiciones adecuadas.

Lote: Unidad básica de terreno urbano, cuya área es la comprendida dentro de un perímetro definido según lo establece el Plano de manzaneo y lotización.

Manzana: Superficie de terreno subdividido en lotes y delimitado por calles, áreas libres y/o accidentes geográficos.

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.

Planos de Zonificación: Los documentos gráficos, parte del Plan en que se muestran los diferentes usos asignados al suelo urbano y su entorno considerado del ámbito del Plan. La parte escrita normativa y legal, la constituye el respectivo Reglamento de Zonificación.

Población: Conjunto de personas que interactúan entre sí y con un territorio, el cual crean y recrean permanentemente en función de sus necesidades y de la organización que adopten para la posesión, producción y consumo de bienes y servicios.

Proceso de urbanización: Proceso de concentración de la población y de sus actividades económicas en los centros poblados.

Reglamento de Zonificación: Establece las características de los usos permisibles en cada una de las zonas señaladas en los planos de zonificación de cada centro urbano, y explica substancialmente las siguientes categorías:

- 1) Densidades de población
- 2) Coeficientes de edificación
- 3) Características del lote
- 4) Porcentajes de área libre
- 5) Altura de edificación.

Sector urbano: Área urbana con homogeneidad espacial en términos de características físicas, socio - culturales, económicas o funcionales y, que está delimitada por factores naturales o artificiales, estando su vocación determinada por su ubicación y el tipo de zonificación.

Servicios urbanos: Actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad administrativa competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros poblados urbanos y rurales.

Terreno eriazo: Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno improductivo o no cultivado por falta o exceso de agua.

Terreno natural: Estado del terreno anterior a cualquier modificación practicada en él.

Terreno rústico: Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno no habilitada para uso urbano y que por lo tanto no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas ni veredas.

Terreno urbano: Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo para adquirir esta condición. Puede o no contar con pistas y veredas.

Territorio: Es el espacio que comprende el suelo, el subsuelo, el dominio marítimo, y el espacio aéreo que los cubre y en el que se desarrollan relaciones sociales, económicas, políticas y culturales entre las personas y el entorno natural, en un marco legal e institucional.

Uso del suelo: Destino dado por la población al territorio, tanto urbano como rural, para satisfacer sus necesidades de vivienda, de esparcimiento, de producción, de comercio, culturales, de circulación y de acceso a los servicios.

Uso No Conforme: Aquel uso que no es compatible con las disposiciones de uso de la zona en la cual está ubicado, según el plano y/o Reglamento de Zonificación.

Vulnerabilidad: Es la susceptibilidad de la población, de la estructura física o de las actividades socioeconómicas, de sufrir daños por acción de un peligro o amenaza física o ambiental.

Zonificación: Es la parte del Plan que trata de la organización del centro poblado; mediante la cual se propone la más adecuada utilización de la tierra con fines socioeconómicos en armonía con el bienestar social.

3.00 DELIMITACION Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

El proyecto de habilitación de tierras rústicas a las que comprende el presente Planeamiento Integral tiene asociado un importante componente que busca potenciar la capacidad productiva del Distrito de Ocobamba, Provincia de La Convención, y departamento del Cusco, ya que generara la oferta de vivienda de interés social, la cual durante su ejecución y consolidación generaran fuentes de empleo, generando una fuente de inversión económica directa e indirecta. Esto será posible por ejecutar el proyecto Techo Propio Gallito de las Rocas, de acuerdo a las políticas de vivienda vigentes del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y el Fondo Mivivienda SA, para este fin otorga un subsidio habitacional denominado Bono Familiar Habitacional equivalente a 8.75 UIT.

Los sectores beneficiados son muchos:

- Las familias beneficiarias que podrán adquirir viviendas a costos subsidiados con posibilidades de pagar un crédito complementario a bajas tasas de interés, con cuotas cómodas.

- Las familias que adquirirán sus viviendas con servicios públicos de agua potable, desagüe con planta de tratamiento, redes públicas de energía eléctrica.
- Las empresas comercializadoras de materiales de construcción del área de influencia del proyecto.
- Los pobladores que ofrecen su fuerza laboral para construcción y mantenimiento.
- Los pobladores que se dedican al campo que tendrán la posibilidad de acceder a una casa propia.
- Los comerciantes de la zona y provincia que venden productos de alimentos.
- Los restaurantes que se dedican al sector gastronómico.
- La municipalidad Distrital de Ocobamba, por tener un centro poblado planificado, que aportara con el pago de las Declaraciones Anuales de Impuesto Predial y Arbitrios.
- Las familias beneficiarias podrán acceder a créditos en entidades financieras con garantía hipotecaria, ya que sus viviendas estarán inscritas en Registros Públicos con Declaratoria de Fábrica. Créditos que les permitirá capitalizar en incrementar su actividad agropecuaria y comercial.

La ejecución del proyecto dentro del marco de ley, concordante con los reglamentos de edificación vigente beneficia que se preserve el medio ambiente, eliminando la potencialidad de las edificaciones informales que no cumplen con el reglamento y que degradan la naturaleza, así como las condiciones de uso de agua, aire y suelo.

Un nivel más alto de condición económica se asentaría sobre el distrito de Ocobamba, cuya ejecución del proyecto beneficiara directa e indirectamente a todos los sectores comerciales.

3.01 ACCESIBILIDAD:

El acceso al terreno, desde el distrito de Ocobamba se ingresa a la altura de la progresiva Km 86.400 de la Carretera Ollantaytambo – Ocobamba por la carretera Tablahuasi - Saurama

3.02 TOPOGRAFÍA:

El relieve del terreno presenta pendiente en la sección más inclinada del 12%, con una inclinación descendente, dando lugar a una topografía ligeramente inclinada.

3.03 FACTIBILIDAD DE SERVICIOS:

La factibilidad de dotación de servicios básicos de electrificación, agua y alcantarillado, se solicitó la factibilidad de suministro Eléctrico a la empresa Electro Sur Este S.A.A. quienes con fecha 9-10-18, otorga factibilidad mediante carta GP-1830-2018. Asimismo con fecha 27-03-19, mediante carta N° GP-425-2019, da su Conformidad de Revisión de Expediente Técnico del “Sistema de Distribución Primaria y Secundaria para el Sector La Perla Tablahuasi, Ocobamba, La Concenvion, Cusco”, con Código: 2018003-0018.

La Municipalidad Distrital de Ocobamba, con fecha 12-04-2019, Certifica la Factibilidad de Agua Potable y Desagüe indicando lo siguiente: Factibilidad de Agua Potable por contar con el manantial “Negrillo” de donde actualmente se abastece de agua potable al sector de Tablahuasi; Factibilidad de Desagüe por contar con pendientes favorables para la construcción de redes de desagüe, y contar con área para la construcción de planta de Tratamiento de Desagüe, ubicado en el límite Este de la habilitación urbana.

Para el caso del alcantarillado, se deberá diseñar un proyecto, del tipo convencional para recolectar las aguas servidas que incluya la construcción de las redes colectora y planta de tratamiento para la disposición final de aguas servidas.

El proceso administrativo de la Habilitación Urbana, comprende: la Aprobación del Proyecto y la Recepción de Obras. La ejecución de las obras de habilitación urbana, como son las redes de agua potable, desagüe, energía eléctrica, se realizarán en el momento de ejecución de obras, que la Licencia de Habilitación Urbana lo aprueba. La subsecuente Recepción de Obras, permitirá calificar a la Municipalidad la debida RECEPCION DE OBRAS. Art 36 del DS 029-2019-VIVIENDA.

3.04 ANÁLISIS DE RIESGOS:

El terreno sobre el que está emplazado el Plan Integral Gallito de las Rocas, de acuerdo al estudio de suelos, la capa superficial de 0.7 cm es suelo orgánico, a niveles inferiores se tiene suelo granular con una capacidad portante de 1.85 kg/cm², lo cual lo hace apta para edificación de viviendas. Sobre un relieve de pendiente uniforme del 12%, que lo hace apta para sentamiento humano, libre de riesgos.

En las calicatas estudiadas, a profundidades hasta 2 m, no se ha encontrado nivel freático.

El predio está alejado de faldas de cerros, por lo que no presenta riesgos de derrumbes, deslaves, por acción de las aguas pluviales. Está emplazado fuera de cause de ríos, siendo el más próximo el Rio Ocobamba, que se encuentra a 220 m. de su rivera y a una distancia de más de 80 m de desnivel del cauce del rio. Por lo que los riesgos por inundación por acción de crecidas del rio Ocobamba son muy poco probable.

3.05 CERTIFICACIÓN AMBIENTAL:

De acuerdo a lo dispuesto por el Reglamento de la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental, y el Listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al Sistema Nacional de Evaluación de impacto ambiental – SEIA, la CERTIFICACION AMBIENTAL, no es requerida, debido a que el proyecto Plan Integral y Habilitación Urbana Gallito de Las Rocas, esta excluida del Listado de inclusión, por tratarse de Habilitación Urbana Menor.

El listado de inclusión de los Proyectos de inversión, RM N° 383-2016-MINAN, indica que están incluidas Proyectos integrales de Agua y Saneamiento para poblaciones mayores de 15,00 habitantes.

El listado de inclusión de los Proyectos de inversión, RM N° 157-2011-MINAN, Sector Vivienda y Urbanismo, indica que están incluidas las Habilitaciones Residenciales y habilitaciones de uso Mixto tipo 4. Así como Viviendas Multifamiliares y/o Conjuntos Residenciales proyectados en zonificación de alta densidad (RAD) igual o mayor a 2,250 ha/Ha.

En el caso del presente proyecto la Habilitación urbana es de uso exclusivo a Vivienda, su zonificación es Residencial de Mediana Densidad (RMD), con una densidad de 129 Hab/Ha, su sistema integral de Agua y Saneamiento es para 472 Hab. Por lo que se el proyecto no esta comprendida en los listados antes descritos.

Sin embargo la ejecución del proyecto Habilitación Urbana Gallito de las Rocas, se ejecutara en conformidad con el marco legal vigente, cumpliendo las normas generales emitidas, para el

manejo de residuos sólidos, aguas, efluentes, emisiones, ruidos, suelos, conservación del patrimonio natural y cultural, zonificación, construcción y otros que pudieran corresponder. DS N° 019-2009-MINAN, Art,23.

3.06 DISEÑO URBANO:

Se entiende por Diseño Urbano a la interpretación y a dar forma al espacio público de las ciudades o asentamientos humanos. Los criterios que priman en esta especialización de la arquitectura son de diversos tipos, siendo los más habituales lo estético, físico y funcional. El diseño urbano busca ante todo hacer la vida urbana más cómoda a los habitantes de los núcleos urbanos y gestionar en espacio urbano donde se lleva a cabo la vida social.

El diseño urbano tiene por objeto planear físicamente el diseño de un espacio público. Estas unidades de análisis que se utiliza en el Diseño Urbano son: la región, el centro urbano, el área urbana y mobiliario urbano. El diseño urbano es una disciplina dentro del campo más amplio del Planeamiento Urbano.

En ese sentido el Planeamiento Integral propone una nueva concepción del Diseño Urbano, sobre todo teniendo en consideración la ubicación espacial del predio, por lo que la zonificación propuesta concibe un diseño urbano que permitirá mejorar el entorno en donde el área que se define por lote urbano permitiría el crecimiento de nuevas viviendas y creando un nuevo polo de desarrollo económico del centro poblado Tablahuasi del Distrito Ocobamba y Provincia de La Convención.

3.07 USO DE SUELOS:

En la propuesta se han destinado sus suelos con los aportes normativos del REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES, para este fin nos acogemos a lo normado por el D.S. 010-2018-VIVENDA, y sus modificatorias D.S. 012-2019-VIVIENDA, DS N° 002-2020-VIVIENDA, REGLAMENTO ESPECIAL DE HABILITACIÓN URBANA Y EDIFICACIONES, por tratarse de viviendas de interés social, enmarcados en el proyecto Techo Propio promovido por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

4.00 ZONIFICACION

Se ha determinado la Zonificación en el Área del terreno intervenido, estableciéndose zonas Residenciales, Comercio Vecinal, Áreas de Reserva, Aportes públicos, cuyas descripciones y reglamento de uso se describen a continuación:

4.01 RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD - RMD:

Se permitirá la vivienda en casa habitación unifamiliar, vivienda taller, u otro tipo de edificación para uso preponderantemente de vivienda, correspondientes a Habilitaciones Urbanas del tipo 5.

En los que se permitirá la edificación de vivienda unifamiliar con las características y requisitos establecidos que cumplan lo indicado en el Artículo 10 numeral 10.1 Condiciones de Diseño y Dimensiones del Reglamento Especial de Habilitaciones Urbanas y Edificación, del DS 002-2020-VIVIENDA.

4.02 COMERCIO VECINAL CV:

Se permitirá el uso comercial vecinal en un área máxima de 30.00 m² en la primera planta de los lotes. Dicho comercio permitirá el expendio de artículos de primera necesidad.

4.03 INDUSTRIA:

No se permitirá el establecimiento de actividades industriales.

Solo se permitirán actividades de tipo artesanal comprendida como no molesta y no contaminante.

4.04 AREA DE RESERVA - AR:

Está destinada para ampliación de la zona residencial o zona comercial.

4.05 DENSIDAD NORMATIVA

Para el caso de viviendas unifamiliares, la densidad es de cinco habitantes por vivienda. Para los demás casos, el cálculo de densidades se realiza de la siguiente forma:

Unidades de Vivienda	de	Número de Habitantes	de
De un dormitorio		2	
De dos dormitorios		3	
De tres dormitorios		5	

4.06 ÁREA Y FRENTE MÍNIMO NORMATIVO DE LOTE

Para el presente Plan Integral el lote promedio diseñado es de 150 m², con frentes promedio de 10 m.l.

El lote mínimo y frente mínimo normativo, es el siguiente:

Área mínima lote	130.00 m ²
Frente mínimo de lote	7.00 m.l.

Estas medidas cumplen satisfactoriamente lo indicado por el al Art. 10.1 del DS 002-2020-VIVIENDA.

4.07 SUBDIVISIÓN DE LOTE

Solo se permitirá la subdivisión de manera tal que los lotes producto de la subdivisión cumpla los requisitos mínimos exigidos en el inciso anterior y guarden proporcionalidad

en las dimensiones del lote y que cumplan el área y frente mínimo normado antes descrito.

4.08 ÁREA LIBRE

EL Área Libre mínima permitida será de 30%.

Sin embargo para el presente caso, Plan Integral y Habilitación Urbana Gallito de las Rocas el lote promedio es de 150 m², teniéndose el lote de menor área es el L-1 de 111.22 m² y la construcción simultánea de viviendas es de 29.15 m², se tiene un área libre de 73.79 %.

4.09 RETIROS

No es exigible el retiro frente a los lotes.

4.10 ALTURAS MAXIMAS Y MINIMAS PERMITIDAS

Las alturas máximas medidas desde el nivel de implante del primer piso o 15 cm. encima del nivel de la vereda, serán las siguientes:

- Altura máxima de edificación: 6m, dos niveles
- Altura mínima de edificación: 2.40, 01 piso.

4.11 REQUISITOS ARQUITECTÓNICOS Y DE CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Serán los exigidos en el DS 010-2018-VIVIENDA, y sus modificatorias, Reglamento Especial de Habilitaciones Urbanas y Edificación.

4.12 COEFICIENTES MAXIMOS DE EDIFICACION

El coeficiente de edificación se refiere a la máxima cantidad de área en planta que se puede construir en un lote de terreno. La cantidad es la suma de las áreas de uno o más pisos que pudiera tener la edificación. El Coeficiente es la cantidad máxima de edificación en proporción al área del lote (así por ejemplo, 1.2 significa que la cantidad de área posible de construir será como máximo igual a 1.2 veces el área del terreno).

Los coeficientes máximos para cada sector son los siguientes:

Zona Residencial de Mediana Densidad RMD	1.2
Zona de Comercio Vecinal	1.5

4.13 ÍNDICE DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO

No se exige estacionamiento al interior de los lotes.

En la habilitación urbana se exige (01) estacionamiento por cada cinco (05) unidades de vivienda, por tratarse de Habilitación Urbana tipo 5, con construcción simultánea de vivienda, indicado en el Reglamento Especial de Habilitación urbana y Edificación DS 012-2019-VIVIENDA, art. 9.2. Por lo que se debe establecer bolsones de estacionamiento.

5.00 APORTES NORMATIVOS

Para el presente Planeamiento Integral, habilitaciones urbanas tipo 5, se ha considerado los aportes de áreas normativas, siguiente:

- Recreación pública, ocho por ciento (8%).
- Ministerio de Educación, dos por ciento (2%).

De acuerdo a DS 002-2020-VIVIENDA, Art.6.

5.01 EDUCACIÓN -E

Son aquellas áreas destinadas a la localización y funcionamiento de locales educativos.

Normas genéricas:

- 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.
- b) Las edificaciones de uso educativo, además de ceñirse al reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y disposiciones particulares del Ministerio de Educación, deberán respetar las disposiciones urbanísticas en lo referente a retiros, altura, coeficiente de edificación y volumetría del área adyacente en la que se localizan.

Para el presente caso el Área de Educación es de 730.91 m², 2.00% del área bruta del terreno. Que cumplen lo normado en el DS 002-2020-VIVIENDA y el RNE Norma Técnica GH.20 Componentes de Diseño Urbano.

5.02 RECREACION - R

Es un aporte obligatorio para uso de Recreación Pública, de acuerdo al RNE Norma Técnica GH.20 COMPONENTES DE DISEÑO URBANO, indica el Art. 27 que el área mínima debe ser 800 m². Para el presente caso el área es de 2,968.81 m², con un porcentaje de 8.12 %,

6.00 SISTEMA VIAL URBANO

Para el presente Plan Integral, debido a que esta destinado para uso de Viviendas de interés Social, se aplica lo indicado en la RM 010-2018-VIVIENDA, descrito en el Art. 8 Del diseño de Vías. En este sentido los parámetros descritos, cumplen las características mínimas exigidas.

El objetivo de la propuesta del Sistema Vial del Planteamiento Integral es establecer una red que satisfaga la demanda de movilidad, que garantice la interrelación entre los diferentes sectores del área urbana que se integre, así como la vinculación de esta con el resto del Distrito.

6.01 DISEÑO DE VIAS

Se han planteado vías locales principales y secundarias, de uso vehicular y peatonal con las siguientes características:

DESCRIPCION	USO	SECCION MINIMA DE VIAS	SECCION DE CALZADA	N° MODULOS CALZADA	SECCION VEREDA	N° MODULOS DE VEREDAS
VIA PRINCIPAL	VEHICULAR	12.00	2.75	2	0.90	2
VIA SECUNDARIA	PEATONAL	7.50	-	-	0.90	2

6.02 ESTACIONAMIENTOS:

Para el presente Plan Integral, se tiene previsto 04 bolsones de estacionamientos con una capacidad total para 25 vehículos. Cumple con la norma RM N°012-2019-VIVIENDA, Art 9.2, que indica 1 estacionamientos para cada 5 viviendas. Número total de lotes 118, número mínimo de estacionamientos 24.

6.03 VÍA COLECTORA:

Es considerada la Carretera Tablahuasi - Saurama, o la vía que va de la Habilitación Urbana Gallito de las Rocas hacia la carretera troncal Ollantaytambo-Ocobamba, las mismas que tienen como finalidad conectar el nuevo centro poblado, con la capital del distrito y otros centros poblados. Para este fin estas Vías tienen una sección de 12.00 m., con dos módulos de vereda y dos módulos de calzada.

6.04 RETIRO POR DERECHO DE VÍA:

En caso de la vía adyacente a la Habilitación Urbana, la carretera Tablahuasi – Saurama, es una vía Vecinal, cuya sección de carreta propuesta es de 12.00 m de sección, sin embargo se ha previsto un retiro de 4.00 m, dándole una sección de 20.00m.

Cabe precisar que esta vía es de carácter Vecinal, con una sección actual de 5.00 m, trocha carrozable, no está catalogada o clasificada dentro del Plan Vial Provincial ni menos por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, la apertura y mantenimiento de esta trocha de carácter vecinal está a cargo de la Municipalidad Distrital de Ocobamba.

6.05 SECCIONES DE VIAS:

DESCRIPCION	SECCION DE VIA
SECCION A-A VIE VEHICULAR	12.00 m.
SECCION B-B, VIA VEHICULAR	12.00 m
SECCION C-C, VIA PEATONAL	7.50 m.
SECCION D-D, VIA PEATONAL	12.00 m.
SECCION E-E, VIA COLECTORA	20.00 m.

7.00 MARCO LEGAL

- Ley orgánica de Municipalidades Ley N°27972.
- Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D.S. N° 022-2016-VIVIENDA.
- Ley N°30494 Ley que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitación Urbanas y de Edificaciones.
- Reglamento Nacional de edificaciones RNE, aprobado por D.S N° 0011-2006-VIVIENDA
- D.S N°010-2018-VIVIENDA, Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación
- D.S. N° 012-2019-VIVIENDA
Modificación del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación.
- D.S. N° 002-2020-VIVIENDA
Modificación del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación.
- D.L. N° 1469, Ley que modifica la ley 29090.
- R.M. N° 313-2020-VIVIENDA, Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional, para la Modalidad de Aplicación de Adquisición de Vivienda nueva.

Ocobamba, Julio del 2021.