

CAPITULO III: PROPUESTA DE DESARROLLO URBANO

1.0 PROPUESTA PRELIMINAR

1.1 ESCENARIOS PROSPECTIVOS - POTENCIALIDADES Y RETOS

Acondicionamiento Urbano

COMPONENTES	VARIABLE	Problemas	Indicadores de evaluacion	Unidad de medida utilizada para el indicador	Valor de la Linea de base obtenido en la medicion del indicador	Año Base	Valor de sostenibilidad	Fuente de Informacion	Fórmula	Descripción del Indicador / Observaciones
Urbano Espacial	Evolucion Urbana	Distrito se inicia con grandes areas de parcelaciones semirusticas y rústicas que han dejado pasivos urbanos que son una carga para el desarrollo urbano (ha consumido grandes areas agricolas, presenta escasas vias y equipamiento urbano)	Parcelaciones rusticas en area urbana	% con referencia al área urbana.	728	2018	500	LDLM	Ha. Parc. Rusticas*100/Ha. A.urbana	Determinacion relativa de la proporción de parcelaciones rústicas con referencia al area urbana.
	Estructura Urbana	Al año 2016, la Molina tiene una baja densidad urbana de 57.7 hab./Ha. que es el 68% de la densidad urbana de Lima este(85.3 hab/Ha.) en el año 2007. Predominando en extension la densidad baja (70 hab/Ha.) con 11.2% del total de extension del distrito, por debajo de la zona PTP con 35.3%.	Densidad Urbana	hab/Ha	57.7	2016	70	MDLM	hab. al año 2028/ area urbana al año 2028	El indicador determina cuantitativamente el grado de ocupacion poblacional del aea urbana del distrito.
		Macrosectores Ey D son los que presentan mayor dificultad de conectividad debido a las barreras limitantes como los cerros que la rodean en tres de sus lados y la parcela rustica de la UNALM porque no permite el paso de las vias mentropolitanas.	Barreras urbanas con eferencia al perimetro del amcrose tor.	% con referencia la perimetro del macrosector	65%	2018	50%	MDLM	Longitud de barreras promedio * 100/ Perimetro de los sectores D y E	Determina % d ebarreras urbanas con referencia al perimetro del macrosector.
		Uso del suelo predominante es el residencial cono 30.9% del area del distrito.las actividades de comercio y servicios generadoras de oferta de empleo son tan solo del 1.8% del area del distrito. Por lo que la poblacion tiene que trasladarse fuera del distrito.	%de area de comercio y servicios.	%	1.80%	2018	2.50%	MDLM	(Area de Comercio Has. *100)/(Area distrital Has.)	Determina el % de area de comercio con referencia al area del distrito, que generaría oferta de empleo y areas de satisfaccion de los ciudadanos.
		Usos del suelo y alturas de edificacion que trasgreden las normas vigentes se ubican en: Av. Separadora, Av. J prado(tramo Av. La Molina- Av. Melgarejo), Av. Melgarejo (tramo Av. Separadora- Av. J. Prado), Av. Los Constructores, Av. A. del Corregidor (Jr. Ombues- Av. A. Los Condores)	Area de predios que trasgreden los usos y área de predios que trasgreden las alturas normativas.	Has.		2018	0	MDLM	Area de terrenos que no tienen uso conforme con la zonificación y area de terreno que traspasan la altura	Areas de los predios con uso no compatible y areas de terreno con alturas de edificacion mayor que la normativa, a fin de transparentar la realidad existente y evaluar para regularizar dicha situación.
		Macrosectores B, E y H presentan conflicto debido a externalidades del distrito. Como vandalismo e invasion de laderas	Numero de conflictos	3	3	2018	1	MDLM	Sumatoria general de conflictos por distrito vecino	Determinar el numero de conflicto generado por la población de los distritos vecinos
		Deficit de estacionamiento en zonas de comercio que provienen de cambio de zonificacion residencial, debido a la falta de adecuacion de la sección vial.	Longitud de estacionamiento	metros	6450m	2018.00	5000m	MDLM	longitud de comercio= longitudis de estacionamiento	Determina longitud de estacionamiento en area de comercio similar a longitud de comercio.
		Al año 2028 la proyeccion poblacional estimada en mayor a 52,000 habitantes, bajo las condiciones de la estructura urbana existentes no hay cabida para la mayor parte de la poblacion proyectada	Poblacion a albergar	% a albergar con referencia a poblacion incrementada	15.80%	2018	50%	MDLM	pob. A albergar*100/ pob. A incrementar al 2028	% de poblacion a albergar el distrito con referencia a la poblacion a incremenatr entre 2018 a 2028.
	Areas Deterioradas	Al año 2016 existió aproximadamente un déficit de 3,062 viviendas , las que se ubicarían en los AA HH, las cooperativas y las asociaciones de vivienda.	Deficit de vivienda	viviendas	3062	2016	2000	INEI	Deficit cualitativo + Deficit cuantitativo	Determina la falta de viviendas como hogares que no poseen vivienda, a la materialidad de la vivienda, hacnamiento, y servicios b(asicos).
	Equipamiento Urbano	En macrosector se concentra un gran número de establecimientos educativos de EBR, deberán ordenarse para no generar congestionamiento vehicular y mejorar la calidad educativa.	N° d establecimientos educativos.	N° de centros educativos.		2018		MDLM		Determina el numero de establecino educativos.
		Existe un numero de residentes en edad escolar primaria y secundaria que no se educan o se educan fura del distrito, que genera innecesaria movilidad urbana	Deficit de atencion de educacion primaria y secundaria	n° de alumnos no atendidos	3000	2017	0	INEI y MINEDU		Deducion hipotetica de n° de poblacion en edad escolar no atendida.
		Deficit de equipamiento de centro de salud y puesto de salud, en cuanto a area de terrenos y en edificacion. Habria que instalar un centro de salud en macrosector E.	Deficit de equipamiento de salud por area de terreno.	M2 minimo para CS y PS	4 C.S. + 1 Pto Salud , por no contar cona area adecuada.	2018	5 CS+ 2 PS	MDLM	Ctro. Salud 1600 m2 Pto. Salud 350 m2	Determina el area minima de terreno para el desarrollo de equipamiento de Centro de Salud y Puesto de Salud
		Parques en petrimetro de amcrosector E sin adecuado manetnimiento.	Parques sin mantenimiento adecuado.	Has. De superficie de parques.		2018		MDLM	Verificacion in situ y areado en foto satelital.	Determina en Has. La superficie de parques sin adecuado mantenimiento.
	Servicios basicos.	Escasa cobertura del servicio de gas natural que no permite disminuir el gasto en energia electrica .	Area servida	% de area urbana	2.30%	2018	10%	Calidda	(area serv.*100)/ Area Urbana	Determina % de area servida a fin de reducir la brecha de falta de servicio.

Vialidad y Transporte

COMPONENTES	VARIABLE	Problemas	Indicadores de evaluacion	Unidad de medida utilizada para el indicador	Valor de la Linea de base obtenido en la medicion del indicador	Año Base	Valor de sostenibilidad	Fuente de Informacion	Fórmula	Descripción del Indicador / Observaciones
Transporte y movilidad		Congestionamiento por el conflicto vial nacional/vecinal con area urbana	Nivel de servicio A,B,B,D,E,F	A, B, C, D, E, F (Manual High Capacity Manual)	0.00	2018.00	C	No hay datos	Manual HCM	El indicador se calcula en base a la evaluación de diversos factores como, capacidad de vía, estacionamientos, paraderos de transporte público, radios de curvatura, pendiente, volumen de peatones, volumen vehicular, velocidades, semaforización, entre otros.
		Accidentes de Tránsito	Accidentes de Tránsito	muerdos/100 mil hab	1755.00	2009.00	2.00	INEI	muerdos / 100,000	El indicador determina la cantidad de accidentes fatales anualmente. El resultado se expresa por cantidad real de accidentes.
		Transporte Publico	Corredores viales de Transporte Publico	km	0.00	2018.00	20.00	Trabajo de campo		El indicador determina la longitud vial que se requiere para transporte publico. El resultado se expresa en km/h.
		Limitada movilidad por falta de sistema de gestión de tránsito	Sincronización semaforica de ejes viales	km	25.00	2018.00	50.00	Trabajo de campo	1 por el distrito	El indicador determina la cantidad de intersecciones semaforizadas controladas desde un centro de tráfico.
		Limitada movilidad de viajes	Tasa de viajes/habitante	N° de viajes por habitante	0.00	2018.00	4.00	Trabajo de campo	N° de viajes / población	El indicador determina la cantidad de viajes por día que se realiza por habitante.
		Limitada movilidad por exceso de tiempo de viaje	Velocidad de circulación de los vehículos de transporte público	km/h	0.00	2018.00	0.00	No hay datos	$v = \frac{e}{t}$ velocidad e: espacio	El indicador determina la velocidad promedio de circulación por vehiculo. El resultado se expresa en km/h.
		Limitada movilidad por exceso de tiempo de viaje	Velocidad de circulación de los vehículos de transporte privado	km/h	0.00	2018.00	0.00	Trabajo de campo	$v = \frac{e}{t}$ v: velocidad e: espacio t: tiempo	El indicador determina la velocidad promedio de circulación por vehiculo. El resultado se expresa en km/h.
		Limitada movilidad por falta de ciclovias	Red de ciclovia	km	7.00	2018.00	0.00	Trabajo de campo	donde: a,b,c... : ancho de vía medida aleatoriamente	El indicador determina la longitud de ciclovia que requiere el distrito para atender esta necesidad.El resultado se expresa en km/h.
		Limitada movilidad por falta de veredas	Ancho promedio de vereda	Metros	0.00	2018.00	2.40	No hay datos	sum = $\frac{(a,b,c...)}{n}$ donde: a,b,c... : ancho de vía medida aleatoriamente	El indicador determina el ancho de vereda promedio para las vías de la ciudad, para atender la capacidad de los usuarios.

Medio Ambiente

COMPONENTES	VARIABLE	Problemas	Indicadores de evaluacion	Unidad de medida utilizada para el indicador	Valor de la Linea de base obtenido en la medicion del indicador	Año Base	Valor de sostenibilidad	Fuente de Informacion	Fórmula	Descripción del Indicador / Observaciones
Medio Ambiente y Riesgos	MEDIO AMBIENTE	Incremento de desechos solidos urbanos	Volumen de residuos solidos	TM/dia	105.9 TM/dia	2015	0	municipalidad.gob.pe	Kg/Hab/dia	Describe el volumen diario de desechos solidos que genera la Poblacion de la Molina
		Contaminación atmosferica	Concentración Promedio de polvo atmosférico sedimentable	TM/Km2	9.6 TM/Km2/mes.	2008	0	municipalidad.gob.pe	TM/Km2/mes.	Mide el material sedimentable en la atmosfera producto de la combustion de motores
		Uso de recursos hidricos,	Consumo de agua por habitante por dia	lt/dia	258.8 lt/dia/hab	2017	100 lt/dia/hab	SEDAPAL SUNAS	lt/dia/hab	litros de agua por día que se consume por persona en el distrito de la Molina
		Areas verdes	Metros cuadrados de areas verdes por habitante	m²	10.18 m²/Hab	2015	9 m²/Hab	Municipalidad.gob.pe	m²/hab	Metros cuadrados de area verde publica existente por habitante en la Molina
	RIESGOS	uso de laderas de cerros y canteras de arena abandonas	Uso de laderas con pendiente entre 20 %y 40%	uso de pendiente de laderas y suelos entre 20% y 40%	uso por invacion de laderas y arenaras en pendientes de mas 20%	2012	maxima pendiente de ocupacion 40%	SISMID	$y \times 100 =$ pendiente%	uso de laderas de cerros y zonas de exploracion de canteras con pendientes altas
		uso de suelos de alto riesgo sismico	Riesgo sismico	riesgo simico,muy alto, alto, medio, bajo	ubicación de edificaciones en zona de riesgo alto y muy alto	2012	no ocupar areas de riesgo muy alto	SISMID	(peligro)(vulnerabilidad) = riesgo	vulnerabilidad alta por uso de zonas identificadas peligrosas por sismos de alto riesgo

1.2 CONSTRUCCION DE LA VISION DE DESARROLLO URBANO.

Acondicionamiento urbano

Ciudad con ordenamiento funcional.- Es una ciudad que de acuerdo a las recomendaciones del plan Urbano Distrital y su implementación, ha logrado el ordenamiento de los usos del suelo de vivienda y comercio que cuenta con excedentes que permite la consolidación de centralidades. De tal forma que sus habitantes no tienen necesidad de trasladarse a otros distritos o al centro de la ciudad para satisfacer sus necesidades. También ha logrado una adecuada conectividad mediante vías estructuradas eficientemente y mediante un solvente transporte, al interior como al exterior del distrito.

Crecimiento Urbano integrado.- Se ha logrado el crecimiento urbano mediante intensificación del usos del suelo y mediante expansión urbana integrada adecuadamente al área urbana y a escala humana incidiendo en la circulación peatonal.

Servicios Urbanos con equidad social y funcional.- Considera disminuir el déficit de vivienda mediante la promoción de vivienda social y contribución de terrenos para programas de vivienda social. Así como disminuir el déficit de servicios básicos mediante el uso de recursos sostenibles y disminuir el déficit de equipamiento urbano mediante la inversión privada.

Vialidad y Transporte

Al 2028, el distrito de La Molina se encuentra integrado interna y externamente, con un sistema de transporte y de sus componentes, que permita una adecuada movilidad urbana, articulación del territorio y accesibilidad a sus habitantes.

Se prioriza el servicio de transporte público, el transporte peatonal y el transporte en bicicletas, bajo los conceptos de equidad, modernidad, calidad de vida y a la vez que sean económica y ecológicamente sustentables.

El distrito es reconocido en el ámbito nacional como un espacio urbano líder en la implementación de acciones en seguridad vial del tránsito y del transporte, a través de un cambio en la cultura vial.

Urbano Ambiental

Descontaminación por desechos urbanos domiciliarios y emisiones a la atmósfera

El municipio ha fortalecido la gestión ambiental local, con el manejo de los procesos de desechos en el distrito,

Selección en la fuente de los residuos domésticos con participación de la ciudadanía, en la eliminación de la contaminación por desechos domiciliarios.

Eliminación de ruidos molestos con la eliminación de la congestión vehicular y uso de bocinas.

Eliminación de emisiones de gases de combustión, eliminando la congestión vehicular, con control de emisiones y renovación del parque automotor.

Uso racional de recursos hídricos

Consumo de agua per cápita a disminuido a niveles de equilibrio oferta - demanda en coordinación con SEDAPAL, se han establecido plantas de tratamiento de aguas residuales PTAR que permiten el riego de las áreas verdes del distrito con el uso de riego tecnificado.

Recuperación y creación de áreas naturales

Se ha establecido el control de las zonas de laderas de cerros con alto riesgo desocupándolas y transformándolas en zonas de reserva natural, paisajística y áreas verdes de recreación de la población.

Gestión del Riesgo

Disminución de la vulnerabilidad de laderas y áreas de riesgo sísmico

Las Áreas de alto riesgo son ahora áreas de recreo o áreas naturales libres, la población ha sido ubicada en zonas seguras con construcciones supervisadas y en muchos casos subvencionada, evitando la ocupación de zonas de alto riesgo.

La zona de alto riesgo sísmico se encuentra consolidada no permitiéndose mayor crecimiento ni densificación, con construcciones supervisadas acondicionadas a las características del suelo y aplicación de un reglamento especial.

Ciudad Resiliente

La población y sus autoridades están informadas y preparadas para enfrentar los peligros naturales y antrópicos.

Se ha instruido y realizado simulacros de entrenamiento para que la población este preparada para enfrentar un sismo de gran magnitud y este en capacidad de auto protegerse y ser resiliente ante una catástrofe natural o antrópicas, con el asesoramiento del sistema de defensa civil..

La visión parafraseada es la siguiente:

“La Molina es una CIUDAD CON ORDENAMIENTO FUNCIONAL, presentando calidad urbanística y paisajística, además de servicios urbanos con equidad social..

Se encuentra integrado interna y externamente, con un sistema de transporte y de sus componentes, que permita una adecuada MOVILIDAD URBANA, ARTICULACION DEL TERRITORIO y accesibilidad a sus habitantes.

Presenta una eficiente y eficaz GESTIÓN AMBIENTAL que ha eliminado la contaminación ambiental y un uso sostenible de sus recursos. Ha disminuido el riesgo ante desastres y ha logrado una alta capacidad de RESILIENCIA ante eventos naturales y antrópicos”.

2.0 PROPUESTA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

2.1 USO GENERAL DEL SUELO

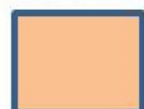
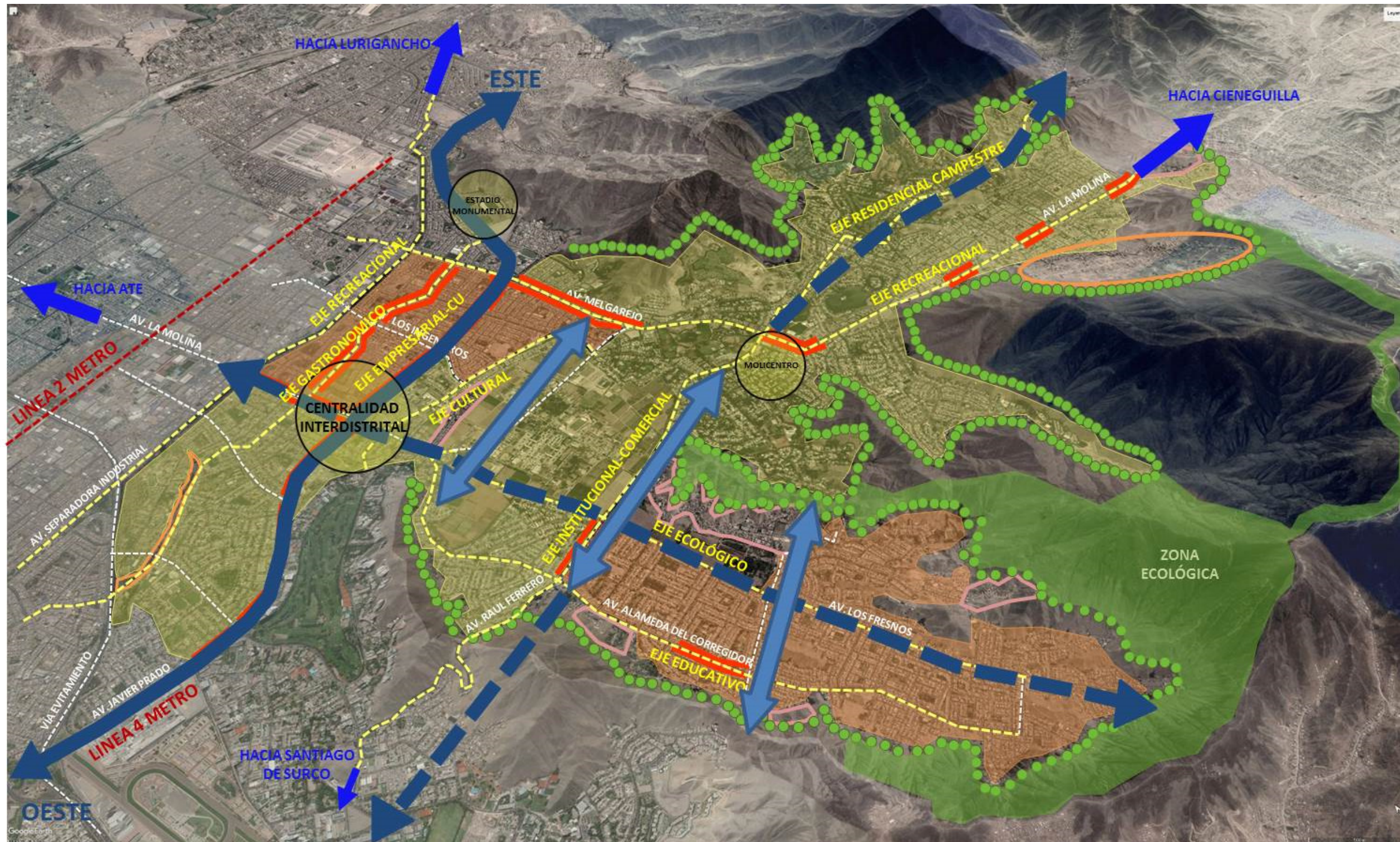
La zonificación y uso del suelo del distrito de La Molina ha sido establecido mediante la Ordenanza Municipal N° 1144-MML de la Municipalidad Metropolitana de Lima, publicada en El Peruano el 18 Mayo del 2008.

En dicha Ordenanza se aprueba el reajuste integral de los usos del suelo del Distrito de la Molina, que es parte de las áreas de tratamiento normativo I y III de Lima Metropolitana. (fuente Plan de desarrollo Urbano 2012 2021)

El uso general del suelo distrital está distribuido de la siguiente manera:

- Terrenos Eriazos
- Cerros y laderas
- Áreas de cultivo
- Lagunas y áreas de reserva natural (lomas, parque ecológico recreacional)
- Áreas urbanas:
 - 94 Urbanizaciones.
 - 5 Asentamientos Humanos.
 - 23 Asociaciones de Vivienda y Conjuntos Residenciales
 - Zonas de uso Comercial.
 - Zonas de Equipamiento de Educación.
 - Zonas de Equipamiento de Salud.
 - Zonas de Protección y Tratamiento Paisajístico.
 - Zonas de Otros Usos.
 - Zonas de Reglamentación Especial.
- Áreas verdes.
 - 5'039,626.28 m² de áreas verdes, de las cuales 1'742,194.68 m² pertenecen a áreas públicas, en 192 Parques implementados, 32 bermas centrales y laterales y 66 óvalos y triángulos; y 3'297,432.00 m² corresponden a áreas verdes privadas.

2.2 IMAGEN OBETIVO- MODELO DE CIUDAD.



SECTORES EMINENTEMENTE URBANOS



SECTORES SEMI URBANOS.

2.3 POLITICAS, OBJETIVOS ESTRATEGICOS Y ESTRATEGIAS.

Acondicionamiento urbano

Objetivos Estratégicos

- Ordenamiento urbano funcional. (zonificación urbana)
- Crecimiento urbano e integración con calidad urbanística y paisajística.(espacios públicos y patrimonio)
- Servicios urbanos con equidad social urbana y funcional. (vivienda, servicios básicos, renovación urbana y equipamiento urbano)

Políticas

- Promover la ocupación racional del territorio en función a las características de la estructura urbana y la capacidad de los servicios urbanos.
- Promover un sistema estructurado en red de los servicios urbanos acorde con las unidades de planificación.
- Poner en valor las ventajas competitivas del distrito para aprovechar en definir sus competitividades.
- Promover los ejes de desarrollo urbano de acuerdo a su especialidad.
- Promover la participación de la inversión privada en proyectos de desarrollo urbano.
- Promover el crecimiento distrital en altura edificatoria y como expansión urbana en laderas de cerro menores a 45% de pendiente.

Estrategias

- Consolidación de los usos del suelo residencial y comercio-servicios focalizado se deben dar de acuerdo a las características de la estructura urbana y vocación del suelo.
- Gestión de Implementación del plan urbano distrital.
- Mejoramiento y ampliación progresiva de los servicios urbanos

- Intensificación de los usos del suelo residencial multifamiliar y comercio en lotes frente a avenidas y parques en sectores con tipología de estructura urbana.
- Prever la ocupación del suelo por incremento poblacional.
- Promover el mejoramiento de los espacios públicos en los sectores de estructura semi urbana y zonas de comercio devenidas de cambio de zonificación. .
- Concertar con la inversión pública y privada la ejecución de proyectos de comercio y equipamientos urbano entorno a las centralidades existentes y en otras nuevas planificadas.
- Adecuación del espacio público en zonas comerciales devenidas de cambio de zonificación.
- Promover los proyectos de vivienda social en base a aportes de terrenos de las habilitaciones urbanas.
- Culminar con el saneamiento físico legal de los AA.HH. a fin que puedan gestionar los servicios básicos y la ejecución de pavimentación vías.
- Promover los proyectos de renovación urbana en las áreas deterioradas.
- Gestionar ante los concesionarios de servicios básicos la previsión de la dotación, mejoramiento y ampliación del servicio.

Vialidad y Transporte

OBJETIVOS ESTRATEGICOS

Dentro de la Visión del distrito y con el fin de lograr una relación entre el desarrollo urbano y el transporte, se plantean los siguientes Objetivos Estratégicos:

- Construir un nuevo modelo de movilidad urbana, dentro de un enfoque de movilidad sostenible.
- Mejorar la integración física y funcional de La Molina con sus distritos colindantes y dentro del propio distrito.
- Priorizar el transporte público, a través de Corredores viales de Transporte que se integre con la red de Metro, un sistema de buses exclusivos
- Priorizar la circulación peatonal y el transporte en bicicletas, como modos alternativos de transporte.

POLITICAS

Se proponen las siguientes políticas para el desarrollo adecuado de los objetivos estratégicos:

- Sensibilizar y motivar a las autoridades y vecinos a fin de que identifiquen y apoyen la nueva Visión de Transporte que se propone para La Molina.
- Desarrollar la red de transporte público de calidad, eficiente, seguro y sostenible, siempre adecuado y dimensionado según las necesidades de La Molina.

- Impulsar del transporte no motorizado (incluyendo ciclistas, peatones y personas con movilidad reducida) mediante políticas y programas de actuación.
- Fomento de la multi-modalidad, logrando una integración física, operativa y tarifaria de los distintos sistemas de transporte público, planificando y reordenando el modelo actual, y reduciendo el impacto sobre los usuarios con menores recursos.
- Fortalecimiento de la Municipalidad con instituciones públicas, mediante mecanismos y políticas eficaces de coordinación y gestión integrada de la red de transporte público.
- Desarrollar acciones de apoyo, capacitación y asistencia técnica al personal de la Municipalidad en la implementación de las políticas y aplicación de las normas en materia de Transporte.
- Fomento de la seguridad y educación vial, creando una cultura de respeto entre todos los usuarios de la vía y de seguimiento de las normativas de circulación.

ESTRATEGIAS

Para el logro de lo mencionado anteriormente, se plantean las siguientes estrategias de Movilidad:

- Elaborar un Plan de Movilidad Urbana específico a nivel distrital.
- Establecer una alianza estratégica a través de convenio o acuerdo con las autoridades de la Municipalidad Metropolitana de Lima a fin de establecer las acciones en materia de transporte público, de infraestructura y de tránsito, respecto a las funciones que tiene la provincia de Lima.
- Establecer una alianza estratégica con los Municipios de Santiago de Surco, Cieneguilla y Ate para coordinar y programar los proyectos estratégicos que incumben a los 3 distritos y que corresponden a la gestión de la Municipalidad Metropolitana.
- Establecer coordinaciones con el Ministerio de Transportes y Comunicaciones para la pronta implantación de las rutas del Sistema de Metro que pasarán o involucran a La Molina es decir las rutas 2 y 4 de dicho sistema, así como también de proyectos viales tales como; Corredor Vial Vía de Evitamiento, Periférico Vial Norte y Concesión OHL.

Medio Ambiente

- URBANO AMBIENTAL

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS MEDIO AMBIENTE

- Gestión y ordenamiento ambiental para una ciudad libre de contaminación, con un adecuado uso de los recursos naturales básicos, como agua, energía, áreas naturales y áreas verdes.

- Proporcionar los medios y las oportunidades para conseguir una adecuada calidad de vida para la población en todo el territorio del distrito.
- Uso sostenible del suelo y recursos naturales, conservando y desarrollar los ecosistemas naturales. acondicionando el territorial y respetando los elementos geográficos naturales, para protección ecológica y seguridad física.
- Optimizar el uso del agua, disminuir el consumo per cápita a niveles internacionales evitando el desperdicio, establecer PTAR y riego tecnificado para el mantenimiento y crecimiento de las áreas verdes.

POLÍTICAS MEDIO AMBIENTE

- No se usara agua potable para riego de áreas verdes, se deberá promover el uso racional del agua potable a la población, buscando adecuar el consumo diario por persona a niveles internacionales (100 a 150 lt/día /persona)
- Los ecosistemas naturales son intangibles y patrimonio del distrito
- Educación ambiental en centros educativos y a la población en general, generara un compromiso de la población con su medio ambiente
- Tolerancia cero respecto a emisiones a la atmosfera (ruidos, emisiones de combustión vehicular) los controles y penalidades por generar contaminación permitirá un mejor control de estos parámetros, mejorando la calidad de vida de la población
- Establecer compensaciones a las buenas prácticas ambientales.
- Reciclaje de residuos, en el mismo distrito.

ESTRATEGIAS MEDIO AMBIENTE

- Diseñar y aplicar un reglamento local de sostenibilidad ambiental.
- Reutilizar las aguas residuales del distrito tratadas en PTAR, para uso en riego de áreas verdes.
- Gestión de residuos sólidos en la fuente, realizando la segregación y el tratamiento de residuos en el distrito, a fin de disminuir la presión sobre los rellenos sanitarios..
- Implementar el riego tecnificado o por goteo de las áreas verdes municipales o publicas incluyendo las áreas verdes de los particulares.
- Establecer campañas periódicas de monitoreo ambiental
- Participación, orientación, concientización y educación de la población en temas ambientales.
- Desarrollo del parque ecológico recreativo y conservación de áreas naturales y áreas verdes.
- Fortalecimiento de organismos de control ambiental.

- GESTIÓN DEL RIESGO

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS RIESGOS

- Hacer de la Molina un distrito seguro y resiliente ante desastres naturales y antrópicos.

- Planificar el desarrollo urbano de la ciudad evitando el aumento de la vulnerabilidad de la ciudad.

POLÍTICAS RIESGOS

- Limitar el uso de suelos de alto riesgo sísmico a condiciones establecidas en un reglamento de riegos especial para el distrito de la Molina.
- El uso de laderas de cerros con pendientes hasta del 40% estará limitada a los requerimientos de suelos para el crecimiento urbano, y se establecerá el uso de un reglamento especial para su ocupación.
- Establecer la rehabilitar ambientalmente las áreas degradadas por la actividad minera no metálica, y de áreas recuperadas como libres por ser áreas de riesgo muy alto no aptas para viviendas.

ESTRATEGIAS DE RIESGOS

- Diseñar e implementar el reglamento especial para el uso de suelos de alto riesgo, las construcciones en estos suelos serán supervisadas y certificadas por personal especializado del municipio.
- Disminuir la vulnerabilidad del distrito evitando el uso de suelos de riesgo alto para la construcción de locales de Concentración masiva de la población, como: estadios, coliseos, hospitales, centros comerciales, centros educativos, etc.
- Desarrollar un reglamento para la ocupación de laderas de cerros, estableciendo las condiciones de seguridad para la ocupación de territorios identificados como de riesgo alto, estableciendo como pendiente maxima de ocupación un 40%
- Crear un cuerpo de serenazgo especializado en supervisión y control de laderas y zonas de riesgo y áreas naturales para evitar la invasión y mal uso de estos suelos.
- El uso de señalización y avisaje que señalen las zonas de riesgo.
- Aplicación y difusión de los planes estratégicos y de seguridad establecidos por defensa civil en coordinación con la Municipalidad distrital.

3.0 PROPUESTA ESPECIFICA DE DESARROLLO URBANO

3.1 ACONDICIONAMIENTO URBANISTICO Y USOS DEL SUELO.

3.1.1 Unidades de Planificación del Distrito y Criterios Normativos: Densidad y Usos del distrito.

Las Unidades de Planificación¹ es el instrumento que permite dividir el territorio a planificar, de acuerdo a su estructura urbana en áreas homogéneas y/o heterogéneas; según sus características físicas, socio- cultural y económico; teniendo en cuenta sus potencialidades y problemas, para orientar las áreas de actuación o intervenciones urbanísticas.

Al respecto, para el PUD La Molina se tiene por objetivo dividir el territorio en áreas de acuerdo a las características de su estructura urbana, en base a las intervenciones de consolidación e intensificación del suelo de acuerdo a sus capacidades, sin perder de vista la imagen de distrito ecológico.

En tal sentido, se ha tomado en cuenta las proyecciones poblacionales para el distrito en los periodos del PUD La Molina (2021, 2024 y 2028) teniéndose una aproximación de 48,740 habitantes adicionales al año 2028, según estudio del Instituto Nacional de Estadística e Información- INEI. Asimismo, se ha tomado en cuenta la cabida de población en el territorio de los macrosectores y sectores urbanos del distrito, según las condiciones físicas del suelo, las densidades de ocupación, la infraestructura de servicios urbanos y todo lo relacionado con el adecuado funcionamiento del área urbana del distrito en su relación con el área metropolitana.

Teniendo en cuenta intensificación de los usos del suelo de acuerdo a la estructura urbana (en los sectores 4, 5 y del 14 al 20; de los macrosectores B, D y E) en los lotes frente a los ejes viales metropolitanos y locales, así como frente a parques mayores a 2,000 m², con una incidencia del 30% de los lotes existentes, se lograría una cabida de 10,607 habitantes. En el caso de consolidación del resto de área de los sectores mencionados con estructura urbana, se lograría una cabida adicional de 12,286 habitantes. Teniéndose una cabida total de 22,893 habitantes en los sectores mencionados.

Luego en los lotes vacantes (72 Has) que se ubican en los diferentes sectores según diagnóstico, por ocupación de consolidación la cabida sería de 8, 321 habitantes. Además, se ha estimado la cabida por consolidación del resto de sectores de estructura semi urbana con incidencia del 20%, lo que aproximadamente daría una cabida de 12,000 habitantes. Así también, por ocupación del 50% de las 150 Has en ladera con viviendas en RDMB se estima una cabida de 3,375 habitantes.

En total, se tendría una cabida de 46,589 habitantes en el distrito de La Molina, por intervenciones de consolidación, intensificación del uso del suelo y por expansión urbana. Siendo la cabida calculada en el distrito La Molina, similar al incremento poblacional proyectado por el INEI para el año 2028.

De acuerdo a las proyecciones de poblacionales del distrito al año 2028 y las áreas disponibles para ocupación en el distrito, se darían varios escenarios posteriores al año 2028:

a.- Escenario de ocupación de laderas entre 20% y 50% de pendiente, que no son muchas las áreas disponibles, con densidades de RDB o 110 hab/Ha.

¹ Reglamento de Acondicionamiento Territorial y desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, del cual se han tomado definiciones como sector urbano y estructura urbana.

b.- Intensificación del macro sector A (sectores 1 y 2) con edificios multifamiliares de densidad media, lo que conlleva a orientar a dicho macro sector de una estructura semi urbana a una estructura urbana, dada su integración con sectores urbanos de uso intensivo del I distrito de Santiago de Surco.

c.- El otro escenario, sería negar administrativamente la intensificación de los usos del suelo, por lo que comenzarían a surgir deterioro de macrosectores próximos al área urbana, como los macrosectores A, B, C, D y E, además de la gentrificación de la población surgida por crecimiento vegetativo posterior al año 2028. Así como el consecuente deterioro de la calidad de vida en el distrito y la disminución del valor del patrimonio inmobiliario.

Por ello, queda la responsabilidad de los vecinos y sus autoridades en tomar la decisión que tipo de ciudad desean para el distrito de La Molina para más allá del presente PUD La Molina 2028, a fin de alcanzar un desarrollo urbano sostenible.

Del cuadro arriba adjunto, se deduce que por las intervenciones realizadas de consolidación e intensificación de los usos del suelo en los lotes con frente a los ejes viales metropolitanos y locales, así como frente a los parques, generaría déficit de equipamiento urbano, principalmente en el macrosector D y en menor medida en los macrosectores B y E en cuanto a recreación y salud respectivamente. Por lo que en el tema de propuesta de equipamiento se deberá prever la programación de equipamiento adicional.

A fin de determinar las unidades de planificación del distrito de la Molina al año 2028, se ha tomado en cuenta los sectores catastrales a los cuales se les ha denominado sectores y la reagrupación de estos sectores por su homogeneidad da como resultado los macrosectores. Siendo 24 sectores y 9 macrosectores, sobre un territorio urbano de 2,916.87 Has al 2028, con una densidad urbana a largo plazo de 78 hab./Ha.

Todos los sectores serán consolidados a fin de aprovechar la infraestructura existente y dar una mayor seguridad para los transeúntes y vecinos mediante la ocupación. Se llevará a cabo la intervención de intensificación de usos del suelo que consiste en el incremento de un piso adicional y la ocupación de departamentos de acuerdo a las áreas mínimas del texto único ordenado de los parámetros urbanísticos y edificatorios del distrito, que se implementarán en los sectores de estructura urbana como los sectores: 4 y 5, del macrosector B; los sectores 14,15 y 20, del macrosector D; los sectores 16, 17, 18 y 19, del macrosector E. El resto de sectores que presentan estructura semi urbana, no se intensificarán los usos del suelo. Además, se establecerá la expansión urbana en ladera de cerro, a fin de incorporarla al área urbana y darle uso de Residencial de densidad muy baja- RDMB. Esta área de expansión disponible en principio de 188.7 Has., cuentan con accesibilidad desde las vías existentes. Serán ocupadas mediante áreas netas de habilitación urbana, solo el 30%, siendo el resto ocupadas por áreas verdes y vías de grandes secciones para la accesibilidad. Las áreas netas serán de aproximadamente 5000 m² y un frente mínimo de 70 ml, las que serán ocupadas mediante terrazas con retranques adaptándose a la topografía. Cada área neta estará distanciada a un mínimo de 120 ml de otra.

Cabe mencionar que los sectores de las unidades de planificación parten al 2018 con una densidad bruta menor que la normativa, logrando al 2028 una densidad bruta próxima a la normativa. Teniendo en cuenta las densidades brutas normativas para: RDMB con 45 hab./has, RDB con 110 hab./Ha, RDBe con 200 hab./has., RDM con 330 hab./has. En el caso de los RDMB, se ha podido llegar hasta una densidad de 39 hab./Ha.; para RDB se ha llegado hasta una densidad máxima de 60 hab./Ha.; para RDBe se ha llegado hasta 131 hab./Ha. y para RDM se ha llegado a 236 hab./Ha. En los diversos sectores, se ha llegado a una densidad bruta ligeramente menor a la normativa; teniendo en cuenta la realidad de las posibilidades de inversión y la posible rentabilidad, considerando la consolidación de los diversos sectores en una incidencia del 30%; para la intensificación de los usos del suelo se ha considerado la incidencia del 30% de los lotes con frente a las avenidas metropolitanas o locales mayores a 20m con berma central mínima de 5 m, así como los lotes con frente a parques, plazas y alamedas mayores a 2000 m². Además, se ha tomado en cuenta la acumulación de lotes que den como resultado estacionamientos en semi sótano de acuerdo a los parámetros urbanísticos.

Cuadro N° PROPUESTA DE CABIDA POBLACIONAL ENDISTRITO LA MOLINA AL 2028

Macro	Sector	Población			EQUIPAMIENTO URBANO A NIVEL DE SECTOR					
		Pob. al 2018	Incr. por Av. Y Pques. + 1 piso. 30%	Consolidac. Multifam. resto sectores B,D y E.. 30%	Educación m2		Salud m2		Recreación m2	
					Existente	Requerido	Existente	Requerido	Existente	Requerido
B	S4	18,412	2,983	2,980	14,650		5,680		52,690	
	S5	16,247	1,243	2,207	21,710				47,510	
	ST/interv	34,659	4,226	5,187	----				---	
Sub total		44,072			36,360	17,629	5,680	1,322	100,200	132,216
D	S14	14,112	850	1,550	9,900				63,200	
	S15	4,514	592	1,078	200				2,300	
	S20	9,128	1,899	2,450	200				32,150	
	ST/interv	27,754	3,341	5,078	--				---	
Sub total		36,173			10,300	14,469	0	1,085	97,650	108,519
E	S 16	9,421	1,946	1,540	8,500				48,300	
	S17	9,724	740	321	100				44,400	
	S18	6,321	141	62	9,600				5,100	
	S19	4,825	213	98	8,400		720		15,800	
	ST/interv	30,291	3,040	2,021						
Sub total.		35,352			26,600	14,141	720	1,061	113,600	106,056
Sub total por intervenciones		10,607	12,286							
Incremento poblacional en sectores S4, S5 y S14 al S20.		22,893			Nota: Educación Sec. 0.2 m2/hab. Prim. 0.2 m2/hab. Salud. CS 0.03 m2/hab. PS 0.05 m2/hab. Recreación: 3 m2/ hab. Fuente: Estándares Urbanísticos. MVCS					
Cabida en lotes vacantes 72 Has.		8,321								
Cabida por consolidación en 15% resto de sectores		12,000								
incremento de ocupación del 50% de 150 has en ladera		3,375								
CABIDA ESTIMADA EN 2028		46,589								

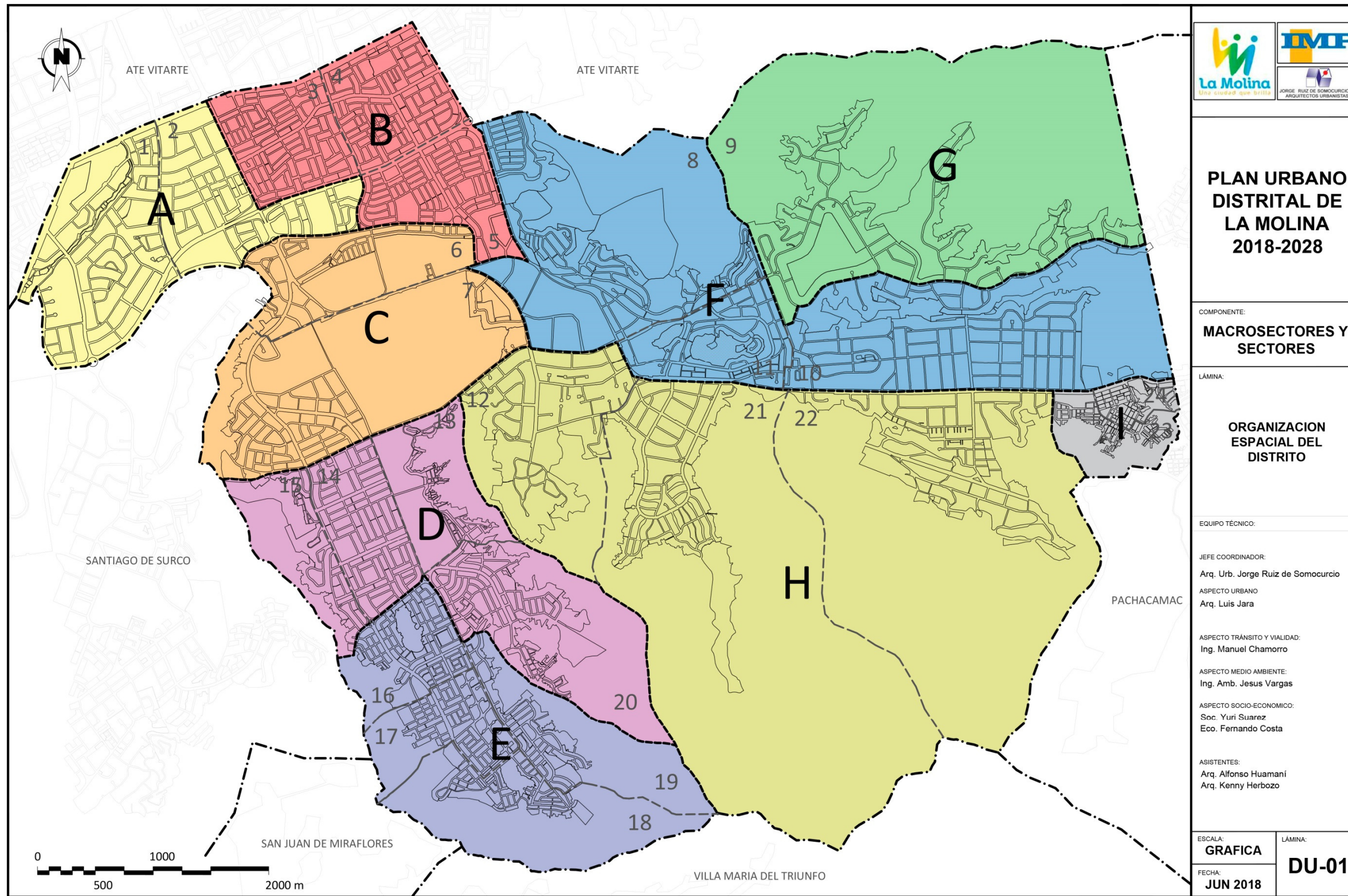
Cuadro N° UNIDADES DE PLANIFICACIÓN DEL 2018-2028 DISTRITO LA MOLINA

MACRO SECTOR	SECTOR	AREA URB. (Has)	DENSIDAD URB. 2018	POBLACIÓN			
	n°	Has.	(hab/Ha)	2018	2021	2024	2028
A	1	193.4	39	7,551	8,245	8,662	9,251
	2	122.3	50	6,115	6,804	7,032	7,343
B	3	98.1	115	11,234	11,495	11,982	12,934
	4	94.2	195	18,412	19,947	21,043	24,392
	5	93.6	174	16,247	17,217	18,202	20,795
C	6	119.4	26	3,152	3,452	3,505	3,724
	7	267.6	28	7,521	7,612	7,732	7,835
D	13	64.5	81	5,215	5,269	5,315	5,396
	14	89.7	157	14,112	14,952	15,841	17,823
	15	35.3	128	4,514	5,637	6,221	7,201
	20	67.3	136	9,128	10,543	12,349	13,898
E	16	61.8	152	9,421	10,009	11,676	12,940
	17	50.7	192	9,724	10,576	11,178	11,991
	18	35.8	177	6,321	6,525	6,782	6,981
	19	33.9	142	4,825	5,354	5,576	5,928
F	8	171	37	6,253	6,657	7,866	8,350
	10	329.1	31	10,227	10,990	11,554	12,898
	11	87.8	23	1,991	2,045	2,129	2,248
G	9	205.8	27	5,545	5,757	6,117	6,731
H	12	124.8	25	3,117	3,206	3,370	3,420
	21	125.5	43	5,435	6,128	7,323	8,222
	22	216.2	41	8,810	10,216	11,432	12,513
I	23	21.9	56	1,224	1,295	1,350	1,453
	24	18.4	149	2,747	2,812	3,016	3,314
TOTAL PROPUESTA		2,728.10	65.4	178,841	192,743	207,253	227,581
Incremento poblacional 2018-2028= 48,740 hab.			Incremento por periodos	14,278	14,270	20,512	
Expansión se dará en ladera. G= 30.96 Has. , H= 153.95 Has. , I=0 3.86 Has. Con Área Urbana Propuesta de 2, 916.87 Has.							
Sectores con intervención de mayor intensificación de uso del suelo.							

Elaboración: Equipo Técnico PUD La Molina 2018.

Fuente: Lima Metropolitana; Tendencias de Crecimiento Poblacional, Estimaciones y Proyecciones según Provincias y Distritos, al Año 2035.

Plano N° PAU- 03 UNIDADES DE PLANIFICACION AL 2028



3.1.2 Ordenamiento de actividades Urbanas y calificación normativa del Suelo: Zonificación.

La **zonificación**² es el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso del suelo, definiendo el territorio en zonas con características homogéneas en función del tipo de urbanización, lotización, densidad poblacional, etc. Constituye un instrumento que sirve para determinar y regular la ocupación del suelo, acorde con los lineamientos de los planos distritales en el marco del plan de desarrollo metropolitano.

Las **actividades urbanas**³ son acciones o conjuntos de acciones que realizan las personas dentro de una ciudad, en las zonas contiguas a esta o bajo su influencia directa. Estas acciones están destinadas principalmente a satisfacer sus necesidades básicas o no básicas y pueden ser individuales o colectivas. Las actividades urbanas pueden ser de muchas y diferentes clases, tantas y tan variadas como lo son las que realizan normalmente las personas en su vida diaria. Pueden ser de tipo económico, social, científico, religioso, político y hasta deportivo.

Uso del suelo⁴ es el 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.

En consecuencia, el ordenamiento de actividades urbanas y calificación normativa del suelo, es el conjunto de principios y normas urbanísticas que regulan el sistema de actividades urbanas y con ello determina las zonas normativas del área urbana.

Cabe mencionar que la zonificación de usos del suelo se complementa con los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, que determina las modalidades de la actividad urbana, lote normativo, frente mínimo normativo, altura de pisos, retiros, estacionamiento, etc.

Para el caso del distrito de La Molina se refiere al ordenamiento de las actividades urbanas en base a la calificación normativa del suelo, sobre todo los usos de comercio que se dan en zonas residenciales que normativamente no son compatibles, pero dada las potencialidades de los usos aledaños la capacidad de infraestructura urbana, genera la ubicación de estas actividades urbanas que normativamente no habían sido consideradas.

Uno es el caso de la Av. Los Constructores en el tramo del Jr. Los Entomólogos y Av. Los Ingenieros se viene dando salones de belleza, spa, farmacias, alquiler de equipo para eventos, así como se han construido en primer pisos locales comerciales. Dada las actividades de restaurante en ambos extremos sería un eje gastronómico que complementaría la centralidad de equipamiento de salud que se da entorno al encuentro de la Av. F. Tristán y la Av. Los Constructores.

Otro es el caso de la Av. A. del Corregidor en el tramo de la Av. A de Los Condores y Jr....., donde se han instalados dos facultades de la Universidad San Martín y que en la posterioridad a su ubicación ha generado la ubicación de actividades de servicio como restaurantes, bodegas, farmacias, fotocopiadoras, etc, que es demandada por los estudiantes de las facultades de Medicina y Derecho de la USMP, como lo sucedido en el Ovalo La Fontana y en tramos de la Av. La Fontana frente a las dos universidades que se dan, USIL y USMP.

PROPUESTA DE ORDENAMIENTO DEL SUELO Y ZONIFICACIÓN.-

Previo a la propuesta de ordenamiento de actividades urbanas y la calificación normativa del suelo, se ha tomado en cuenta los criterios siguientes:

- Abastecimiento sostenible del agua potable para el distrito en el marco metropolitano.
- Verificar la dotación de equipamiento urbano del distrito y la cabida de la población a incrementar al año 2028.
- Implementar una franja verde o parque lineal de aventura que sirva de aislamiento en las laderas de los cerros, para evitar su «ocupación» o invasión.
- Conectividad del distrito con el área urbana y la integración interna, mediante proyectos o ideas viables.
- Ocupación del suelo seguro para la consolidación urbana y la intensificación del uso del suelo.
- Conservar las tipologías de estructura urbana y estructuras semi urbana del distrito; a fin de fortalecer la imagen de **Área Residencial de Calidad**.
- Verificar la viabilidad de la intensificación del uso del suelo de comercio- multifamiliar o multifamiliar en los ejes de avenidas metropolitanas y locales, y frente a parques con área mayor a 2,000 m², en los sectores con tipología de estructura urbana.
- En los sectores de tipología de estructura semi urbana, en los ejes viales metropolitanos se reforzarán los multifamiliares de baja densidad y los comercio-multifamiliares se darán en forma nucleada o focalizada.
- Reforzar las centralidades existentes y futuras, con el enfoque de escala humana; a fin de satisfacer las demandas inmediatas de la población sin tener que salir del distrito.
- Mantener la imagen del distrito de **Ciudad Ecológica y Hub Educativo de calidad**; previendo las necesidades futuras de acuerdo a los estándares urbanísticos y la población a incrementarse.

² Texto único ordenado de Reglamento de parámetros urbanísticos y edificatorios, aprobado por Decreto de Alcaldía N° 010-2016. Municipalidad Distrital de La Molina. 21 de Julio del 2016.

³ <http://www.lifeder.com/actividades-urbanas>

⁴ Reglamento de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano Sostenible-RATDUS. Aprobado por DS. N° 022-2016-Vivienda. MVCS, año 2016

Así también para los cambios de zonificación de los usos del suelo, se han tomado en cuenta los criterios siguientes:

- Los cambios de zonificación se han tomado en cuenta en forma integral, por manzanas o ejes viales. Teniendo en cuenta las características de la estructura urbana del entorno a fin que no altere el hábitat.
- Se han realizado los cambios a CV en los ejes viales metropolitanos de los sectores 4 y 5.
- Se han realizado los cambios de zonificación en los lugares que ya se vienen dando los usos acorde con la estructura urbana. Como en los sectores 4, 5, 14, 15 y 16.
- Se han incrementado normativamente en un piso las edificaciones con frente a vías metropolitanas, avenidas locales mayores a 20 m de sección y frente a parques mayores a 2000 m², en los sectores 1, 2, 3, 4, 5, 14 al 20. Solo se ha considerado mayor altura en los ejes de la Av. La Molina en los sectores del 10 al 12, 21 y 22, a fin de aprovechar la gran dimensión de la sección vial de las avenidas de los sectores mencionados. .
- Se han realizado los cambios de zonificación a comercio y equipamiento de salud siempre que regularicen su habilitación urbana y realicen las obras correspondientes, así como solucionen el estacionamiento vehicular dentro de su propiedad o alquilen los estacionamientos necesarios y mitiguen los impactos ambientales.
- Se han realizado los cambios a equipamiento de educación, siempre que sean mayores a 1,000 m² para Educación Inicial, 2000 m² a 6000 m² para Educación Primaria, de 2500 m²- 10,000 m² para Educación Secundaria; así como su acceso y salida de alumnos se encuentre en una vía local y a una distancia mayor de 200 m. de otro equipamiento similar.
- No se han realizado cambios de zonificación a comercio a lo largo de las Av. La Molina, debido a que el desarrollo de ejes comerciales alterarían la estructura semi urbana del entorno.
- La problemática de los terrenos rústicos adquiridos por propietarios de los lotes periféricos del área urbana de los sectores: 8, 9, 12, 21 y 22; se deberá realizar un estudio de saneamiento físico legal con cargo de pago a los compradores y vendedores; en el cual la MDLM deberá admitir la regularización de acuerdo a la tipología de saneamiento.

- Se han incluido los cambios de zonificación admitidas con Ordenanzas de la MML emitidas, posterior al Reajuste Integral aprobado por Ordenanza 1661 MML.

En la propuesta de zonificación de usos del suelo se han considerado las siguientes zonas:

- a) **Zonas Residenciales.-** Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente al uso de vivienda pudiendo aceptar además otros usos compatibles de acuerdo a lo especificado en el Reglamento y en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, vigente conjuntamente con el PUD La Molina. Los tipos de zona residencial son los siguientes:
- **Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB)** Son aquellas zonas residenciales que permiten la construcción de Viviendas Unifamiliares, Multifamiliares (solo de dos unidades de vivienda) y Quintas en lotes frente a vías locales, excepto en intervenciones focalizadas de expansión urbana en ladera de cerros en los macrosectores G y H donde se permitirá en edificaciones multifamiliares de dos pisos terracedos en paralelo al relieve de la ladera, permitiéndose lotes focalizados de vivienda en un total máximo de 7,000 m² con lotes mínimos de 1,000m² y unidad de vivienda exclusiva mínima de 150 m², la habilitación urbana considera 70% de áreas verdes y vías amplias.
 - **Residencial de Densidad Baja (RDB sin trama)** Son aquellas zonas residenciales que permiten la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares (de 02 unidades de vivienda) y quintas. Excepto en lotes frente a la Av. La Molina en el tramo del cruce de la Av. Melgarejo-Ca. La Riviera, en los macrosectores F y H, en los cuales se permitirán edificaciones multifamiliares de hasta 4 pisos en lotes de área mínima de 1,000 m² y unidades de vivienda exclusiva mínima de 150 m².
 - **Residencial de Densidad Baja (RDB con trama).** Son aquellas zonas residenciales que permiten la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares (de 02 unidades de vivienda) y quintas. Excepto en lotes con frente a avenidas como las palmeras, Los Frutales, Los Ingenieros, Los Constructores, A. del Corregidor, Los Fresnos, la Arboleda y Alameda de la Paz; en los cuales se permitirán edificaciones multifamiliares hasta 4 pisos de altura en lotes de un mínimo de 450 m², con unidad de vivienda exclusiva mínima de 120 m²
 - **Residencial de Densidad Media (RDM)** Son aquellas zonas residenciales que permiten la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares y Conjunto Residencial con unidades de vivienda exclusiva mínima de 100 m². Excepto en lotes frente a avenidas metropolitanas y locales, en los macro sectores B, D, E, F y H, permitiéndose edificaciones multifamiliares de 4 pisos de altura en lotes mínimo de 300 m², con unidad de vivienda exclusiva mínima de 100 m².
- b) **Zonas Comerciales.-** Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos comerciales y de servicios; dependiendo del radio de acción e intensidad de usos, el Plano de Zonificación de La Molina consigna Zonas de Comercio

Vecinal (CV) y Zonas de Comercio Zonal (CZ); las Zonas de Comercio Local (CL) son las establecidas en el proceso de Habilitación Urbana.

En las Zonas de Comercio Vecinal (CV) y Zonas de Comercio Zonal (CZ), no será obligatorio destinar parte o la totalidad del predio a uso comercial, pudiendo destinarse el mismo íntegramente al uso residencial, para lo cual deberá aplicarse las normas correspondientes a la zonificación residencial compatible según el entorno y respetando los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios establecidos para el uso residencial.

- **Comercio Vecinal (CV).**- Son aquellas zonas comerciales destinadas al comercio de artículos al por menor de consumo directo y a la prestación de servicios de mediana magnitud, generalmente de mediana frecuencia de uso, en ellas se pueden desarrollar las actividades permitidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, vigente.
- **Comercio Zonal (CZ).**- Son aquellas zonas comerciales destinadas al comercio de artículos al por mayor de consumo directo y a la prestación de servicios de mayor magnitud, generalmente de mediana frecuencia de uso, el nivel de servicio de esta zona sobrepasa el ámbito vecinal y abarca a todo o gran parte del distrito y zonas aledañas de los distritos colindantes, en ellas se pueden desarrollar las actividades permitidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Para aquellos lotes que actualmente presentan zonificación de Comercio Vecinal y Comercio Zonal, aprobados en el Plano de Zonificación del presente plan urbano, se aplicarán las alturas del Plano de Alturas de edificación que se adjunta al presente plan urbano.

c) **Zonas de Equipamiento Urbano.**- Las zonas calificadas como equipamiento urbano: Otros Usos, Equipamiento Educativo y Equipamiento de Salud, deberán respetar los parámetros del entorno.

- **Equipamiento Educativo**

El Plano de Zonificación de los usos del suelo de distrito de La Molina señala los siguientes niveles:

- E1 - Educación Básica
- E2 - Educación Superior Tecnológica
- E3 – Educación Superior Universitaria

Equipamiento de Salud

El Plano de Zonificación de los usos del suelo del distrito de La Molina señala los siguientes niveles:

- H2 Centros de Salud, Clínicas con o sin internamiento.
- H3 Hospital General.

Zonas de Recreación Pública (ZRP)

Son espacios urbanos, dedicados a las actividades de recreación activa y/o pasiva, su uso es de naturaleza pública irrestricta. Se consideran dentro de este uso los parques, plazas, plazuelas, parque ecológico, franjas verdes o parques lineales y jardines públicos.

En estas áreas sólo podrán ejecutarse obras para fines recreativos y actividades complementarias, con las limitaciones que establezca el organismo de control respectivo, previa autorización de la entidad competente. Toda área destinada a recreación pública deberá tener acceso directo e irrestricto desde la vía pública.

Protección y Tratamiento Paisajista (PTP)

Área intangible considerada para uso exclusivamente como área de protección y tratamiento paisajístico, destinada a zonas de forestación con la finalidad de convertirlas en áreas de mitigación de desastres naturales, así como promover el desarrollo del ecosistema y preservación del medio ambiente, de acuerdo a lo previsto en el Plan Urbano Distrital de La Molina.

Otros Usos (OU)

Son las áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para usos especiales no clasificados anteriormente, como centros cívicos, establecimientos administrativos del estado, culturales, establecimientos institucionales, religiosos, grandes establecimientos deportivos y espectáculos, estadios, coliseos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas. En todos los casos deberá cumplir con el parámetro de altura de la zonificación residencial del entorno.

Zona de Reglamentación Especial (ZRE)⁵; se ubica en el Área⁶urbana o área urbanizable, con o sin Construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico que son desarrolladas urbanísticamente mediante el PE para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano - ambiental. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.

En el plano de zonificación aprobado por Ordenanza 1661 MM L ha considerado dos zonas de :

- Área Sur de la UNALM, sector 13
- Propiedad de Arenera La Molina, sector 10

A la presente zona se ha agregado la Expansión con ocupación en Ladera, por tener características y parámetros especiales. Se ubican en las áreas inmediatas al área urbana en los sectores 9, 21 y 22.

⁵ Reglamento de acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D. S. 022-2016-VIVIENDA.

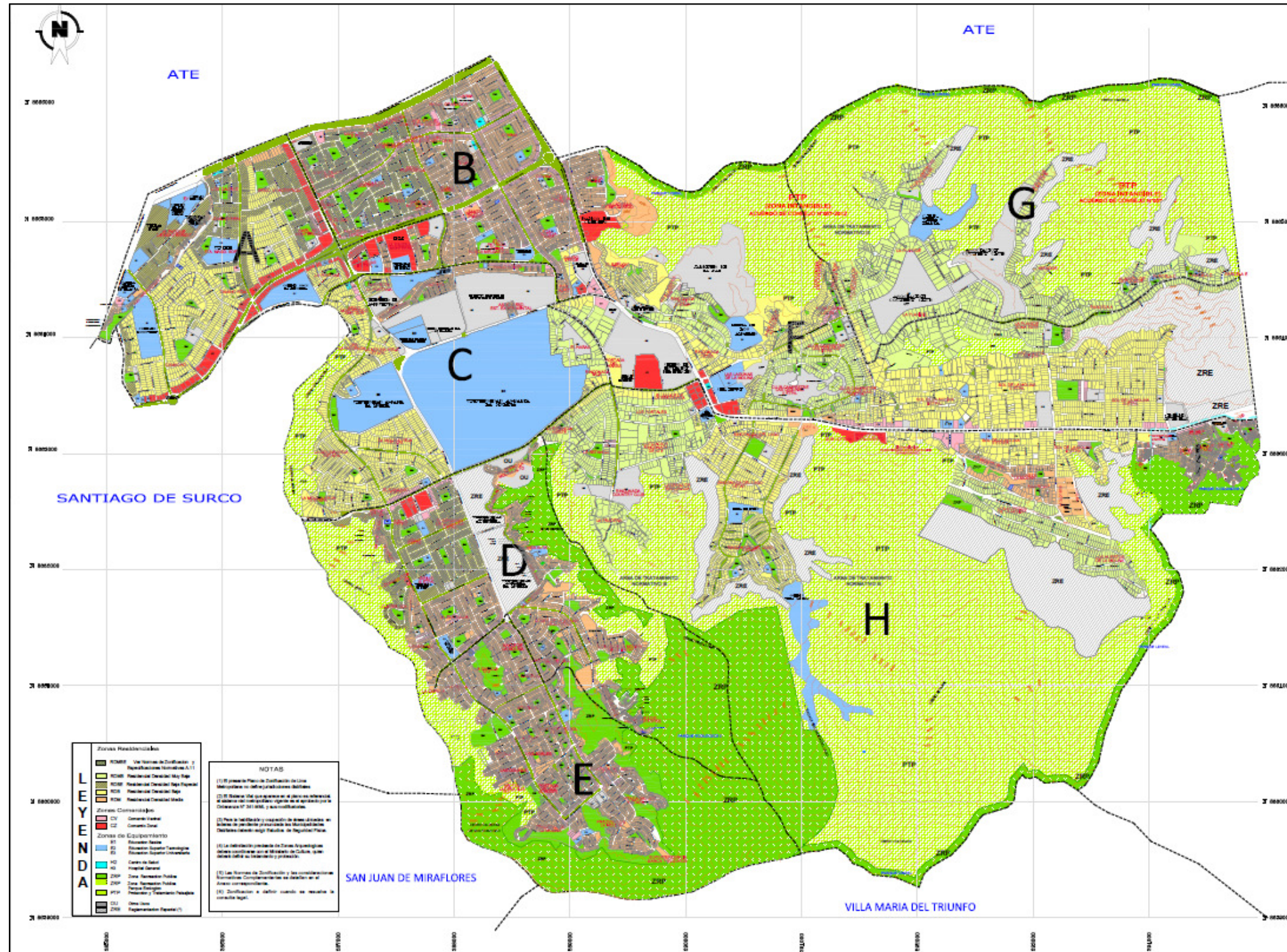
⁶

Propuestas graficas de Zonificación

Molicentro.



PLANO N° PAU- Zonificación de Usos del Suelo



3.1.3 Ordenamiento de Alturas de Edificación.

Altura de Edificación es la dimensión vertical de una edificación. Se encuentra establecida como un Parámetro en el Plan Urbano para el lote donde se edificará la obra. Se mide en el punto más alto de la vereda del frente principal de acceso al inmueble a edificar, sobre el límite de propiedad.

El ordenamiento de altura de las edificaciones está relacionado con la intensidad del uso del suelo. En el cual se verifica el área del terreno, a mayor área existe la posibilidad de mayor altura y por ende mayor área libre. La altura de la edificación está en relación a la escala humana del espacio público que se encuentra en el frente del lote.

Para el presente ordenamiento de alturas de edificación se ha tomado en cuenta lo siguiente:

- Se ha incrementado en un piso de altura de edificación hasta alcanzar un total de 4 pisos, a los lotes calificados con RDM, frente a las avenidas metropolitanas y locales, mayores a la sección de 20.0 m y con una berma central mayor a 5.00 m.
- Así también, se ha incrementado la altura de las edificaciones hasta un total de 4 pisos, calificados como RDM, mayores a 300 m², en los sectores 4, 5, y del 14 al 20; en terrenos con frente a parques, alamedas, plazas, etc., mayores a 2,000 m² cuyo lado menor sea mayor a 25 m.
- Se ha incrementado la altura de un piso hasta alcanzar un total de 4 pisos, para los lotes con frente a las vías metropolitanas con zonificación RDBe, como en el caso de los sectores 14 y 15, en las Av. A. del Corregidor, Av. Los Fresnos, Av. Arboleda y Av. De la Paz. En el caso de los sectores 1 y 2, con zonificación RDB y RDBe, respectivamente, se considera la altura de 4 pisos para las edificaciones con frente a la Av. Las Palmeras y la Av. Los Frutales, para lotes con área mínima de 1000 m² y frente mínimo de 18.00m.
- Se han incrementado las mayores alturas de edificación, teniendo en cuenta las mayores secciones viales y la zonificación de Comercio Zonal, hasta 12 pisos de altura en los terrenos con frente a la Av. J. Prado en el tramo desde el Jr. La Floresta hasta la Av. La Molina y en el frente de numeración par en el tramo entre la Av. La Molina y la Av. Los ingenieros. Siempre que cuenten con un área mínima de lotes de 2,500m² como terreno resultante de la habilitación urbana o mediante acumulación de lote, con un frente mínimo de 50.00 m; Siempre que se mitigue el congestionamiento vehicular en dicho tramo de la Av. J. Prado.

- Se ha incrementado un piso adicional hasta contar con una altura de edificación total de 6 pisos cuyo último piso contará con un retranque de 3.00 m detrás de la línea de fachada, para los lotes calificados como Comercio Zonal CZ, con frente a la Av. La Molina en el tramo de la Av. Separadora hasta el ovalo La Fontana, con un área mínima de 1000 m² y un frente de 18.00 m.
- Los lotes con frente a la Av. La Molina en el tramo calle 13 hasta antes del Estadio Municipal y el Minicomplejo Municipal, las zonas de CV, RDB y RDM, tendrán una altura máxima de 4 pisos de altura, para lotes mayores a 1000 m² y frente mínimo de 18.00 m.

3.1.4 Ordenamiento de Retiros.

Retiro⁷ es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. El área entre el lindero y el límite de edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos y edificatorios. Los retiros pueden ser frontales, laterales y posteriores.

El ordenamiento de retiros se refiere a las normas y principios urbanísticos que rigen para los retiros en las edificaciones, ya sea por aislamiento para controlar la visibilidad a las áreas o lotes aledaños, por seguridad en caso de incendio, por aislamiento del ruido y como espacio previo a la edificación a fin de no congestionar la vía por la que se accede.

Retranque⁸ de parapeto es la separación de 45° tomada desde el plomo de la fachada.

Retiro frontal

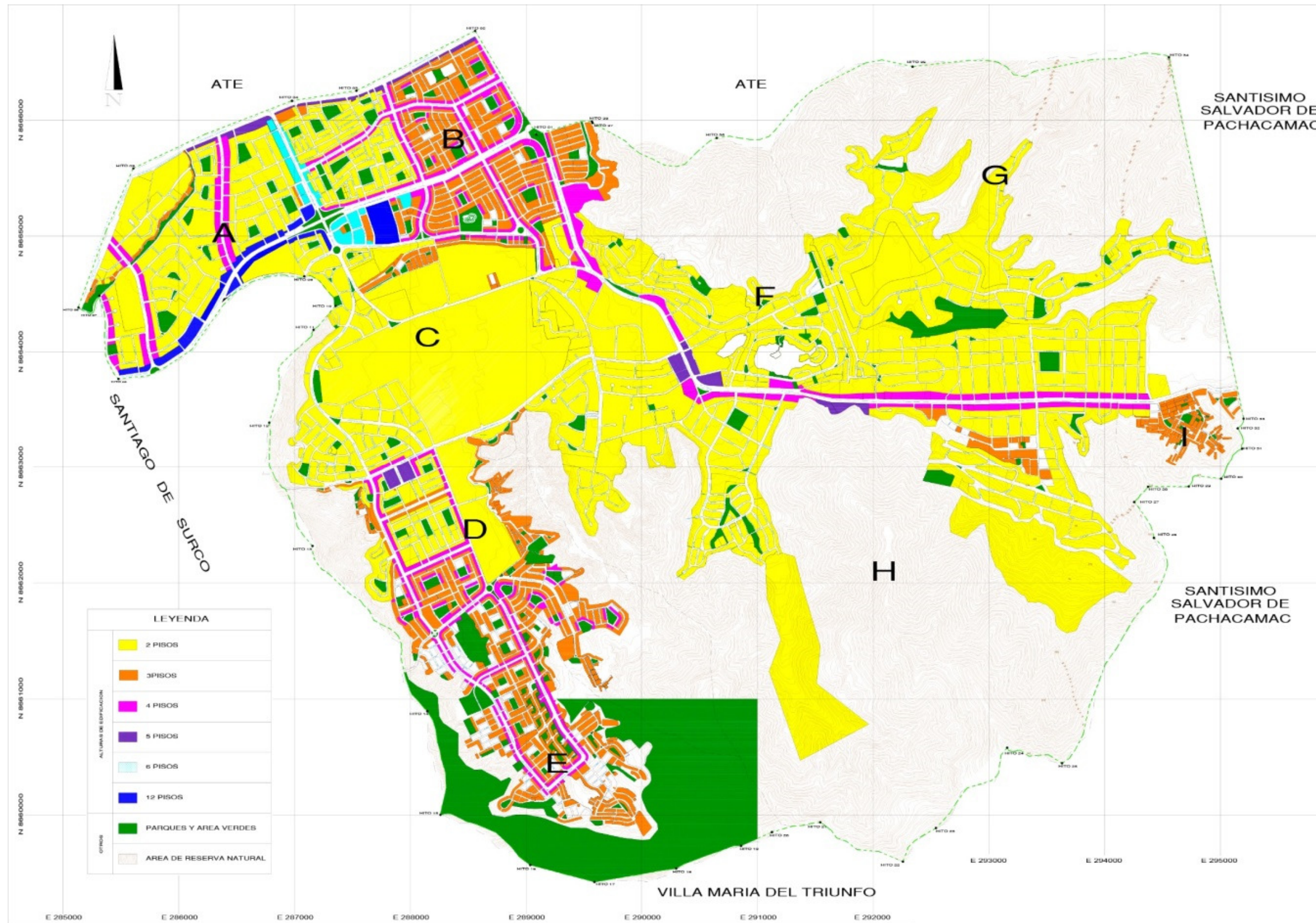
De acuerdo al TUO vigente y las normas dictadas por la MML, determina para el ATN III, los retiros con frente a avenidas es de 5.00 m y frente a vías locales es de 3.00 m. Los que se vienen cumpliendo en las habilitaciones urbanas formales; más esto se exceptúa en los AA HH, asociaciones y cooperativas de vivienda, como en Matazango, Hormigas, Los Constructores, Los Hijos de los Constructores, Viñas Altas y los AA HH del sector 13, San Francisco, etc.

En el ATN I, que corresponde a los sectores 23 y 24, siendo ocupado por asociaciones de vivienda, A H y MUSA. En esta área no se han dejado retiros frontales, las edificaciones son a plomo de verda; quedando ventanas de áreas privadas a pie de vereda a expensas de la mirada pública, así como a la inseguridad.

⁷ Reglamento Nacional de edificaciones aprobado por D. S. n° 011-2006-VIVIENDA. Publicado el 08 .06.2006

⁸ Texto Único Ordenado de Parámetros urbanísticos y Edificatorio del Distrito de La Molina. Aprobado por D.A. 010-2016.

PLANO N° PAU- PLANO DE ALTURAS NORMATIVAS.



Para el resto de retiros, tanto frontales, laterales y posterior tomar en cuenta el contenido del Artículo 17° RETIROS, del TUO vigente, en los numerales 2 que menciona los retiros para los casos en las habilitaciones urbanas originarias como comercio y el caso de cambio de zonificación o compatibilidad de usos que ha devenido a comercio. Numeral 3 que menciona la exigencia de retiros para los lotes calificados como RDMB y RDB en las urbanizaciones de los macrosectores C, F, G y H. Numeral 4 similar anterior menciona los retiros para lotes en zonificación RDB en urbanizaciones que se ubican en los macrosectores B, C y D, así como en caso exista una predominancia del 70% diferente a lo normativo se aplicará la predominancia en la cuadra. En numeral 5 menciona los retiros para lotes calificados como RDB-RDM. El numeral 6 sobre la exigencia de bahías vehicular en lotes con frente mayor a 15 m con zonificación CZ y conjuntos residenciales con RDM y Usos especiales. En el numeral 7 menciona menciona las obras que pueden ocupar en retiro.

Para el comercio zonal CZ con frente a la Av. J. Prado en el tramo del Jr. La Floresta- Av. La Molina y en el frente par de la Av. J. Prado en el tramo Av. La Molina- Av. Los Ingenieros; para edificaciones de 12 pisos se prevé la aplicación del numeral 11.2 del Artículo 11° del TUO vigente, en lo que se refiere a retiro frontal lateral y posterior.

Cabe mencionar que los retiros frontales no deberán ser utilizados como estacionamiento vehicular con acceso directo desde la vía, a fin de evitar accidentes de tránsito al cruzar las veredas de peatones.

3.1.5 Equipamiento Urbano y Criterios para su Localización.

Equipamiento urbano⁹ es el conjunto de edificaciones e instalaciones, predominantemente de uso público, utilizado para prestar servicios a las personas en los centros urbanos y desarrollar actividades humanas complementarias de habitación y trabajo. Los equipamientos urbanos son los de educación salud, recreación, administrativos y comercial.

Los criterios para la localización de los equipamientos urbanos son los siguientes:

- Organizar en base a las unidades de planificación o jerarquías territoriales. A nivel distrital, sectorial y barrial, a fin que la población a atender no se desplace innecesariamente.
- Se localizaran entorno a las centralidades por unidades de planificación para reforzarlas y otros equipamientos se ubicaran próximos a los ejes viales que interconectan las centralidades y por ende los equipamientos urbanos.
- Los equipamientos de educación salud y recreación, se deberán localizar de tal manera que sus radios de influencia no se superpongan.
- Se ubicaran estableciendo redes a través de los ejes viales con transporte público para mejor articulación. Por lo que a través del tiempo pueden implementarse a través de uno o varios ejes, según va creciendo la ciudad.
- Los equipamientos educativos y los de alta atracción poblacional, se localizaran inmediato a los equipamientos recreacionales como áreas temporales de expansión poblacional.
- No se ubicaran en áreas de alto muy alto riesgo.

3.1.6 Tratamiento de Espacios Públicos y Mobiliario Urbano, Alturas y Ornato.

Se han tomado en cuenta los lineamientos siguientes:

Macro sector A

- Mejorar el tratamiento de la vegetación de los parques a fin de darle variedad paisajística
- Dotar de un mayor número de mobiliario urbano en los parques.
- Dotar de veredas en las secciones viales para el uso peatonal.
- Realizar acciones preventivas en el río Surco a fin de mitigar los vectores contaminantes,
- Retirar el cableado aéreo de los espacios públicos que genera contaminación visual y el deterioro del ornato.
- Mejorar el control urbano de los avisos publicitarios en la Av. J. Prado.
- Mejorar la iluminación en los parques para seguridad de los vecinos.
- Gestionar ante la MML el retiro del local de EMAPE que ocupa la pista auxiliar de la Vía de Evitamiento, a fin que se permita un mejor acceso al distrito por la Av. Separadora.

Macrosector B

- Recuperar como espacio público la berma central de la Av. Separadora, a fin de darle tratamiento de vegetación y preservar el área verde.
- Dotar de un mejor y mayor número de mobiliario urbano. En los parques.
- Incrementar área de parques en los sectores 4 y 5, mediante la adquisición de terrenos abandonados.
- Mejorar el control urbano de los avisos publicitarios en las vías comerciales.
- Para compensar el déficit futuro de áreas verdes se debe promover que el 30% de las azoteas se destinen a techo verde o jardines.
- Avanzar con el tratamiento de las zonas arqueológicas y su integración plena con los parques.
- Prever la normatividad de las alturas de las edificaciones que no sobrepasen la altura de las huacas de la zona arqueológica.
- Mejorar el tratamiento de las bermas centrales de la Av. Separadora, Av. J. Prado, Av. Los Constructores y Av. Melgarejo, como áreas verdes.
- Señalizar con letrero las áreas de equipamiento urbano no implementadas.
- Retirar el camuflaje de los postes de antenas microondas.
- Acondicionar los retiros de las zonas comerciales devenidas de cambio de zonificación, a fin de incorporarlas al espacio público y en otros casos solucionar el déficit de estacionamiento de vehículos.

Macrosector C

- Incrementar el mobiliario urbano y mejorar el tratamiento paisajístico de los parques.
- Dotar de veredas en los espacios públicos para la circulación peatonal.
- Integración visual de las áreas verdes de la UNALM, para mejorar el paisaje.

⁹ Manual para la elaboración de planes de Desarrollo Urbano. MVCS. febrero 2010

- Realizar tratamiento paisajístico de las laderas de los cerros y la formalización de la propiedad en las laderas incorporadas a las propiedades de borde urbano.

Macrosector D

- Mejorar el tratamiento de las áreas verdes de los jardines de las vías, los campos deportivos; así como la señalización de las calles, incrementar las áreas verdes y solicitar habilitación urbana de la UNALM a fin de dotar de vías vehiculares y peatonales, del sector 13. Además tratar adecuadamente con vegetación las laderas de los cerros.
- Cercar los terrenos sin construir y pintar uniformemente los cercos de los terrenos sin construir, a fin de garantizar el ornato
- Mejorar el tratamiento paisajístico de las áreas verdes y mantenimiento, dotar de mobiliario, señalización e iluminación artificial adecuada.
- Mejorar los espacios públicos de la ocupación en ladera de San Francisco, dotándolos de veredas, incrementar las áreas verdes y mejorar la iluminación artificial.
- Mejorar el mantenimiento del mobiliario, entre ellos tachos de basura, bancas, etc.
- Soterrar los cableados aéreos de los servicios que se encuentran en el espacio público.
- Realizar el control urbano de los carteles publicitarios para mitigar la contaminación visual.

Macrosector E

- Mejorar el tratamiento paisajístico de las áreas verdes mediante vegetación nativa y variada que no permita gasto excesivo de agua.
- Realizar el tratamiento de aguas residuales para el regadío de las áreas verdes.
- Realizar el control urbano oportuno para detectar las alturas de las edificaciones que rebasan la norma.
- Soterrar los cableados aéreos de los servicios que se encuentran en el espacio público.
- Mejorar el tratamiento paisajístico y su implementación de las colinas o cerros calificados como ZRP, como en Urb. La Capilla, Urb. La Pradera de La Molina, Urb. SITRAMUN, Urb. La Portada del SOL.
- Soterrar los cableados aéreos de los servicios que se encuentran en el espacio público.

Macrosector F

- Mejorar el tratamiento paisajístico de las áreas verdes mediante vegetación nativa y variada que no permita gasto excesivo de agua.
- Realizar el tratamiento de aguas residuales para el regadío de las áreas verdes.
- Acondicionar mobiliario urbano en los parques.
- Mejorar el tratamiento paisajístico y su implementación de áreas verdes en las colinas o cerros calificados como ZRP, del sector.
- Señalizar las calles y parques.
- Cercar los terrenos sin construir y pintar uniformemente los cercos de los terrenos sin construir, a fin de garantizar el ornato
- Soterrar los cableados aéreos de los servicios que se encuentran en el espacio público.

Macrosector G

- Mejorar el tratamiento paisajístico de las áreas verdes mediante vegetación nativa y variada que no permita gasto excesivo de agua.
- Realizar el tratamiento de aguas residuales para el regadío de las áreas verdes.
- Acondicionar mobiliario urbano en los parques.
- Mejorar el tratamiento paisajístico y su implementación de áreas verdes en las colinas o cerros aledaños.
- Señalizar las calles y parques.
- Cercar los terrenos sin construir y pintar uniformemente los cercos de los terrenos sin construir, a fin de garantizar el ornato
- Soterrar los cableados aéreos de los servicios que se encuentran en el espacio público.

Macrosector H

- Mejorar el tratamiento paisajístico de las áreas verdes mediante vegetación nativa y variada que no permita gasto excesivo de agua.
- Realizar el tratamiento de aguas residuales para el regadío de las áreas verdes.
- Mejorar el tratamiento paisajístico y su implementación de áreas verdes en las colinas o cerros aledaños.
- Señalizar con letrero las áreas de equipamiento no implementado cuyo terreno viene siendo utilizado como área verde.
- Mejorar el mobiliario de paraderos de transportes público con la adecuada señalética, teniendo como marco un plan de transporte en el distrito.
- Retirar las actividades urbanas que atenten contra el ornato y la preervación de los espacios públicos.
- Cercar los terrenos sin construir y pintar uniformemente los cercos de los terrenos sin construir, a fin de garantizar el ornato
- Soterrar los cableados aéreos de los servicios que se encuentran en el espacio público.

Macrosector I

- Mejorar el tratamiento de las áreas verdes de los jardines de las vías, los campos deportivos; así como la señalización de las calles, incrementar las áreas verdes y solicitar habilitación urbana de la UNALM a fin de dotar de vías vehiculares y peatonales.
- Cercar los terrenos sin construir y pintar uniformemente los cercos de los terrenos sin construir, a fin de garantizar el ornato.
- Erradicar los usos del suelo incompatibles con la actividad residencial.
- Soterrar los cableados aéreos de los servicios que se encuentran en el espacio público.
- Soterrar los cableados aéreos de los servicios que se encuentran en el espacio público.

3.1.7 Índice Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas (a nivel básico).

3.1.8 Zonas Monumentales¹⁰.

En el volumen II Diagnostico, se menciona que de acuerdo al Ministerio de Cultura, son Zonas Monumentales los sectores o barrios de la ciudad cuya fisonomía debe conservarse porque:

- Poseen valor urbanístico de conjunto
- Poseen valor documental histórico-artístico.
- En ellas se encuentra un número apreciable de monumentos y/o ambientes urbanos monumentales.

Por tanto en la Molina no se cuenta con zonas monumentales. En todo caso se cuenta con Zonas Arqueológicas. El Ministerio de Cultura ha determinado tres áreas declaradas como Patrimonio Arqueológico: Huaca Granados I y II, Huaca Melgarejo y Huaca Cerro La Molina Alta. Los dos primeros en el macro sector B y el tercero en el macro sector D.

El criterio para las edificaciones en los lotes que ubican frente o aledaños a estas zonas arqueológicas son:

- No deben sobrepasar la altura de la edificación arqueológica.
- Los usos del suelo que se den deben ser compatible con la zona aledaña o Zona Arqueológica, como se vienen integrando Zona Arqueológica con Zona de recreación Pública.

Las edificaciones inmediatamente posteriores a las antes mencionadas, pueden incrementar sus alturas en forma escalonada hasta alcanzar lo que determine el plano de Alturas de Edificaciones.

Las recomendaciones antes citadas son validas para el mobiliario urbano y arborización que se ubique en las calles aledañas y las ZRP.

3.1.9 Zonas de Reglamentación Especial.

En la propuesta del plan urbano se han determinado las zonas de reglamentación especial siguientes:

- **Lineamientos para las Zonas de Reglamentación Especial**

Zona Sur UNALM:

Se han considerado los lineamientos siguientes.

- Realizar la habilitación urbana de los predios que incluye las obras de vías perimétricas, redes de iluminación pública, demás servicios básicos y mobiliario urbano; además de los aportes gratuitos.
- El predio por lo menos debe estar cruzado transversalmente por dos vías urbanas para permitir la integración de las áreas urbanas a ambos lados. Parte del sub suelo de las vías mencionadas pueden ser utilizadas para vías de integración del predio original.
- Área libre mínima del 60% en los lotes resultantes de la habilitación urbana.
- Altura de edificación de 4 pisos frente a la Av. Los Fresnos, el resto 3 pisos igual que el entorno.
- Integración visual con el área urbana del entorno o cercos semi transparentes, más aún si inmediatamente son áreas de jardines o cultivo.
- Los usos del suelo que se pueden dar son los compatibles con E3, relacionados con la actividad de educación universitaria e investigación; siempre que no generen riesgos de salubridad.

Zona de Propiedad de Arenera La Molina.

Se han considerado los lineamientos siguientes:

- Realizar estudio y obras de acondicionamiento geomorfológico a fin de estabilizar el suelo y mitigar los riesgos derivados de la cantera de profundo relieve.
- Se debe realizar el expediente técnico y obras de Habilidad Urbana de baja densidad y paisajística, que en caso considere lagunas estas deberán garantizar la adecuada oxigenación de las agua y su estabilidad de nivel.
- Planteamiento vial de acceso se debe dar desde la Av. La Molina, como mínimo en dos puntos. No se debe permitir acceso desde la urbanización La Planicie, a fin que no perturbe con el tránsito.
- Se debe destinar a uso residencial de baja densidad como las zonas de RDMB y RDB, de acuerdo a la estructura urbana del entorno, de acuerdo a los parámetros urbanísticos y edificatorios estipulados en el presente plan urbano para las zonas mencionadas.
- La altura de edificación máxima será de dos pisos para RDMB y RDB, excepto para los predios que se ubiquen frente a la Av. La Molina para uso residencial multifamiliar y con área mínima de lote de 1000 m² puede alcanzar una altura máxima de cuatro pisos.

¹⁰ Reglamento del Proceso de Aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y desarrollo Urbano de Lima. Ordenanza N° 620 MML.

Zona de Expansión de Ocupación en Ladera

Se han considerado los lineamientos siguientes:

- Se ubicarán al Este del sector 9 y al sur de los sectores 21 y 22 según se señala en el plano de Zonificación de Usos del Suelo, como ZRE*
- La ocupación se dará en ladera de cerro hasta una pendiente máxima del 50%, en el límite inmediato del área urbana existente.
- Deberá garantizar dos accesos desde las vías existentes.
- Al interior de la zona se deben dar vías amplias de acceso vehicular y peatonal con una sección mínima de 20.00 m.
- La habilitación urbana será de tipo RDMB, cuya {área vendible máxima será del 35% del área a habilitar. El resto deberá ser destinado a ZRP, aportes gratuitos y vías.
- Las {áreas útiles serán focalizadas mediante agrupamiento de lotes de 7000 m² como mínimo y en un máximo de focalización de 10,000 m², separados por áreas verdes en una distancia mínima de 100.00 m.
- Los agrupamientos de lotes de vivienda contarán con accesibilidad vehicular y peatonal. Cada lote deberá contar con accesibilidad vehicular o por medio de funicular o similar desde un espacio público.
- Las edificaciones de los lotes se realizarán en forma escalonada paralela a la topografía del terreno.
- Las vías de accesibilidad a los lotes de vivienda pueden continuar su ascenso siempre que su trazo cumpla con las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones- RNE .

GRAFICO
DE
UBICACIÓN
DE LOS
ZRE

- **Identificación de posibilidades de Renovación Urbana.**

Las áreas identificadas para renovación urbana están relacionadas con:

- Tratamiento ordenado de los espacios públicos como las veredas que cumplan con los niveles de continuidad y no constituyan barreras arquitectónicas, además de tratamiento del mobiliario urbano de los parques.
- Identificación de edificaciones en mal estado de conservación o no cuenten con los medios técnicos edificatorios de seguridad ante evento de sismo, ya que su edificación no ha contado con supervisión o asistencia técnica.
- Falta de conexión domiciliaria de servicios básicos dentro de la vivienda.
- Presenta hacinamiento o tugarizarían, más de tres personas por dormitorio o excesivo número de personas por área de vivienda.

En base a los criterios antes mencionados se han identificado las siguientes áreas de renovación urbana:

AA. HH. Matazango.- identificación de viviendas en mal estado y hacinado, tratamiento de secciones viales que no cuentan con veredas y habilitación urbana de áreas aledañas para ensanchamiento de vías e iluminación pública.

Asociación San Francisco.- Ocupación en ladera, con vías estrechas y sin veredas o falta de tratamiento de veredas, falta de áreas verdes, pocas viviendas improvisadas de material provisional, equipamiento no implementado.

AA. HH. Viñas Altas y entorno.- Parte de la ocupación en ladera, con servicios básicos, parte de los espacios públicos sin vereda y escaso mobiliario urbano. Viviendas sin terminar en ladera.

AA. HH. Los Hijos de los Constructores.- ocupación sin servicios básicos ni pavimentación. Viviendas sin concluir, número considerable de viviendas de material provisional.

MUSA y AA. HH. del entorno.- Parte de las viviendas en ladera presentan hacinamiento, no cuentan con servicios básicos, viviendas sin concluir, sin saneamiento físico legal. En general, en los espacios públicos falta mejorar el tratamiento con veredas y vegetación.

GRAFICO DE UBICACIÓN DE LAS AREAS DE RENOVACION URBANA.

- **Identificación de áreas verdes y espacios públicos, y del potencial para su mejoramiento y ampliación.**

La propuesta está enfocada a dotar de áreas verdes en los cerros declarados como ZRP y que no contribuyen al mejoramiento del paisaje, debido a la limitación del mantenimiento debido a la falta de agua para regadío.

Al respecto en el tema ambiental se está proponiendo el usos sostenible de los recursos como el tratamiento de las aguas residuales para el regadío de las áreas verdes como en el caso de las laderas de los cerros que se está zonificando como PTP, ZRP franja de Parque Lineal en Ladera.

A fin de preservar como ZRP se recomienda la implementación de áreas con vegetación nativa que consuma escasa agua. Además de tratamiento paisajístico como miradores, plazoletas, alamedas, vías para tracking o deporte de aventura, etc. Complementado con áreas de servicios como mini gimnasios, tumbadoras, áreas de lectura bajo pérgolas, cafeterías, venta de souvenirs, SS. HH., etc.

Las zonas ZRP que necesitan tratamientos son las que se ubican en las laderas de los cerros Centinela, Falderas de San Francisco y la capilla, aledaños a las urbanizaciones la capilla , La Portada del Sol, praderas de La Molina, Portada del Sol y los huertos de La Molina

Se adjunta grafico de ubicación de los ZRP a intervenir para su tratamiento.

edificaciones sostenibles (Green Building)

GRAFICO DE UBICACIÓN DE LAS AREAS VERDES A INTERVENIR.

- Lineamiento para promoción de

