



**D.S. N° 023-2016-VIENDA.**  
**ARTÍCULO 02.- CONFORMACIÓN HORIZONTAL DEL COMPONENTE FÍSICO - ESPACIAL.**  
LA CONFORMACIÓN HORIZONTAL DEL COMPONENTE FÍSICO - ESPACIAL, PARA EFECTOS DE LA PLANIFICACIÓN URBANA ES LA SIGUIENTE:

**02.1 ÁREA URBANA.** ÁREA UBICADA DENTRO DE UNA JURISDICCIÓN MUNICIPAL, DESTINADA A USOS URBANOS, ESTÁ CONSTITUIDA POR ÁREAS OCUPADAS, CON ASIGNACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES, CON DOTACIÓN DE SERVICIOS O INSTALACIONES URBANAS, ASÍ COMO, POR ÁREAS OCUPADAS CON UN PROCESO DE URBANIZACIÓN INCOMPLETO.

**02.1.1 DE ACUERDO A LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGOS,** EL ÁREA URBANA SE CLASIFICA EN:

1. ÁREA URBANA APTA PARA SU CONSOLIDACIÓN MEDIANTE LA DENSIFICACIÓN.
2. ÁREA URBANA CON RESTRICCIONES PARA SU CONSOLIDACIÓN POR PRESENTAR NIVELES DE RIESGO MUY ALTO Y QUE POR LA NATURALEZA DE SU OCUPACIÓN (CONSOLIDADO), ESTÁ SUJETA A CALIFICACIÓN COMO ZONA DE REGLEMENTACIÓN ESPECIAL.
3. ÁREA URBANA EN SITUACIÓN DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE, SUJETA A CALIFICACIÓN COMO ZONA DE REGLEMENTACIÓN ESPECIAL PARA FINES DE DESOCUPACIÓN PROGRESIVA.

**02.2 ÁREA URBANIZABLE.** ÁREA CONSTITUIDA POR EL TERRITORIO DECLARADO APTO PARA LA EXPANSIÓN URBANA DE LA CIUDAD.

SE SUB CLASIFICA EN:

1. **ÁREA URBANIZABLE INMEDIATA.** CONJUNTO DE ÁREAS FACTIBLES A SER URBANIZADAS EN EL CORTO PLAZO Y SER ANEXADAS AL ÁREA URBANA, CUENTA CON FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA, ALCANTARILLADO, ELECTRIFICACIÓN, TRANSPORTE Y VÍAS DE COMUNICACIÓN, QUE ESTÁN CALIFICADAS COMO SUELO URBANIZABLE.
2. **ÁREA URBANIZABLE DE RESERVA.** ÁREAS CON CONDICIONES DE SER URBANIZADAS EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO, DELIMITÁNDOSE COMO ÁREAS DE RESERVA PARA EL CRECIMIENTO URBANO, PUEDEN ESTAR CONTIGUAS O SEPARADAS DEL ÁREA URBANA, ESTAS ÁREAS TIENEN QUE CONTAR CON FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA, ALCANTARILLADO, ELECTRIFICACIÓN Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PARA EL TRANSPORTE, SEGURIDAD Y PREVENCIÓN DE RIESGOS, PARA SU RESPECTIVO HORIZONTE TEMPORAL DE OCUPACIÓN.
3. **ÁREA NO URBANIZABLE.** TIERRAS DECLARADAS COMO NO APTAS PARA URBANIZAR, DEBENDO ESTAR SUJETAS A UN TRATAMIENTO ESPECIAL Y DE PROTECCIÓN, PUEDEN TENER LAS SIGUIENTES CONDICIONES:
  1. UBICADA EN ZONA NO OCUPADA POR EDIFICACIONES, CONSIDERADA DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE.
  2. UBICADA EN ÁREA DE RESERVA NATURAL, O ÁREA PROTEGIDA.
  3. UBICADA EN YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS O PALEONTOLÓGICOS.
  4. UBICADA EN ZONA QUE TIENE RECURSOS HÍDRICOS, COMO CABECERAS DE CUENCA, LAGOS Y RÍOS.
  5. SE ENCUENTRA DENTRO DE UN RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN INCOMPATIBLE CON SU TRANSFORMACIÓN URBANA DE ACUERDO AL PAT Y Y DE ESCALA SUPERIOR O PLANES Y/O NORMATIVA SECTORIAL PERTINENTE, EN RAZÓN DE SUS VALORES PAISAJÍSTICOS, HISTÓRICOS, ARQUEOLÓGICOS, CIENTÍFICOS, AMBIENTALES, CULTURALES Y AGRÍCOLAS.
  6. CONSIDERADA COMO INCOMPATIBLE CON EL MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y/O URBANO ADOPTADO, O SUJETO A LIMITACIONES O SERVIDUMBRES PARA LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.
  7. UBICADA CON ACTIVIDADES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y ACTIVIDADES ANALÓGAS.

**ART. 09.- DEFINICIÓN DE ZONIFICACIÓN.**  
9.1 LA ZONIFICACIÓN ES EL INSTRUMENTO TÉCNICO NORMATIVO DE GESTIÓN URBANA QUE CONTIENE EL CONJUNTO DE NORMAS TÉCNICAS URBANÍSTICAS PARA LA REGULACIÓN DEL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y/O INTERVENCIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO, EN FUNCIÓN A LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE, A LA CAPACIDAD DE SOPORTE DE SUELO Y A LAS NORMAS PERTINENTES, PARA LOCALIZAR ACTIVIDADES CON FINES SOCIALES Y ECONÓMICOS COMO VIVIENDA, RECREACIÓN, PROTECCIÓN Y EQUIPAMIENTO, ASÍ COMO, LA PRODUCCIÓN INDUSTRIAL, COMERCIO, TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

**TÍTULO VI INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO URBANO**  
**CAPÍTULO I DERECHOS ADICIONALES DE EDIFICACIÓN TRANSFERIBLES**  
**ARTÍCULO 126.- OBJETIVOS DE LOS DAET.** LOS OBJETIVOS DE LOS DAET SON LOS SIGUIENTES:

1. PROTEGER Y CONSERVAR LAS ZONAS MONUMENTALES Y CENTROS HISTÓRICOS.
2. PRESERVAR LAS ÁREAS AGRÍCOLAS.
3. PRESERVAR O IMPLEMENTAR LAS ÁREAS PARA LA CREACIÓN O AMPLIACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS O PARA LA CONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN DE VÍAS EN EL ÁREA URBANA DE LAS CIUDADES.
4. PROMOVER EL DESARROLLO URBANÍSTICO EN EL SUELO VAL PRIMARIO O METROPOLITANO O EN LAS ZONAS IDENTIFICADAS EN EL PDU.
5. PROMOVER LA APLICACIÓN DEL CÓDIGO TÉCNICO DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE, EN LAS EDIFICACIONES.

**ARTÍCULO 127.- MECANISMOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS DAET**  
PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS DAET SE INCORPORA EN EL PDU LO SIGUIENTE:

1. LAS ZONAS GENERADORAS Y RECEPTORAS DE DAET.
2. LOS LÍMITES MÁXIMOS DE DAET EN LAS ZONAS GENERADORAS Y RECEPTORAS DE LOS MISMOS EN FUNCIÓN DE SUS CAPACIDADES FÍSICO - ESPACIALES Y AMBIENTALES.
3. EN LAS ZONAS GENERADORAS DE DAET SON ÁREAS A PROTEGER, CONSERVAR Y/O PRESERVAR, ENTRE LAS CUALES SE CONSIDERAN LAS SIGUIENTES: A) PREDIOS UBICADOS EN ZONAS MONUMENTALES Y CENTROS HISTÓRICOS, B) PREDIOS UBICADOS EN ZONAS AGRÍCOLAS A PRESERVAR, C) PREDIOS UBICADOS EN ÁREAS RESERVADAS PARA LA CREACIÓN O AMPLIACIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO, ESPACIOS PÚBLICOS Y/O DE RECREACIÓN PÚBLICA, CONSTRUCCIÓN O AMPLIACIÓN DE VÍAS PRIMARIAS O METROPOLITANAS EN EL ÁREA URBANA DE LAS CIUDADES.
4. LAS COMPENSACIONES ENTRE ZONAS GENERADORAS Y RECEPTORAS, AL INTERIOR DE UN MISMO DISTRITO O ENTRE DISTRITOS.
5. LAS ZONAS RECEPTORAS DE DAET SON PREDIOS LOCALIZADOS CON FRENTA A VÍAS PRIMARIAS O METROPOLITANAS O EN ZONAS IDENTIFICADAS PARA DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO.

**LEYENDA BÁSICA:**

POLÍGONO DEL PREDIO	MANZANAS	VAL ESTABLECIMIENTO
ÁREA DE INFLUENCIA	NOMBRE DE CALLES	TARAPOTO
ÁREA DE INTERVENCIÓN	NOMBRE DISTRITAL	
LÍMITE PROVINCIAL	NOMBRE DE CENTRO POBLADO	PUERTO JOVEN 2 DE MAYO
LÍMITE DISTRITAL (POR DEFINIRSE)	NOMBRE DE SECTORES	SECTOR ROSABLANCO
VÍAS PROYECTADAS	NOMBRE DE BARRIOS	LA PLANICIE
PUNTES VEH. EXISTENTES	NOMBRE DE AA.VV. AA.HH. URBANIZACIONES	
PUNTES VEH. PROYECTADO	TOPOGRAFÍA MAYOR	
CUERPO DE AGUA	TOPOGRAFÍA MENOR	
RÍOS, RIACHUELO Y LAGUNAS	RESTOS PALEONTOLÓGICOS	
DIRECCIÓN DE LA CORRIENTE DEL RÍO		

**Nota:**  
Los trazos y secciones viales de las vías locales son referenciales, los mismos se definen en los procesos de H.U. bajo responsabilidad, en el marco de los procesos regulados por la Ley N° 20000 y el D.S. N° 009-2011-vivienda

**CUADRO DE AREAS**

TERRENO MATRIZ = 24.5800 Has.  
PERÍMETRO = 2,277.29 ml

DATUM: WGS 84

**REGION :** SAN MARTIN  
**PROVINCIA :** SAN MARTIN  
**DISTRITO :** TARAPOTO  
**SECTOR :** RICURICOCHA  
**VALLE :** HUALLAGA CENTRAL Y BAJO MAYO

**PROPIETARIO:**

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LAB. S.A.C.**

**PROYECTO:**  
**PLANEAMIENTO INTEGRAL "BELLA DURMIENTE"**

**Lámina:** PZ-1  
**PLANO:** ZONIFICACIÓN ACTUAL  
**RESPONSABLE:** ARQ. TEDY DEL AGUILA GRONERTH  
**DIBUJO:** ARQPER SANC

**Sector:** RICURICOCHA  
**Districto:** TARAPOTO  
**Provincia:** SAN MARTIN  
**Dpto:** SAN MARTIN  
**Escala:** INDICADA  
**Fecha:** DICIEMBRE 2022