

1. ANTECEDENTES

Predio materia de la propuesta de Planeamiento Integral se encuentra ubicado en el Sector de Tangay Bajo Parcela 7, pampas de Chimbote, inscrito en la Partida 11008668:

PROPIETARIO	PREDIO	PARTIDA REGISTRAL	UBICACIÓN	AREA		ESTADO / Condicion
LUIZ H. ALVARADO RODRIGUEZ	PARCELA 7	11008668	PAMPAS DE CHIMBOTE - PARCELA 7	6.0175	Ha	Predio Rustico
			TOTAL	6.0175	Ha	

2. MARCO NORMATIVO

La propuesta de planeamiento integral, se encuentra sustentado por la siguiente normativa Nacional.

2.1 La Constitución Política del Perú.

Artículo 192: **Las municipalidades tienen competencia para: Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones** y Ejecutar los Planes y programas correspondientes.

En el artículo 191, señala que los **Gobiernos Locales promueven el desarrollo** de la economía local y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Su competencia abarca, **aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/ o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación,** y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

2.2 La Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización.

Promulgada el 20 de julio del 2,002; define las normas que regulan la **descentralización administrativa**, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales.

La Ley de Bases de la Descentralización, por otra parte, señala como competencias exclusivas para los Gobiernos locales: **planificar y promover: el Desarrollo Urbano y Rural de su circunscripción** y ejecutar los planes correspondientes, formular y aprobar el plan de desarrollo concertado con su comunidad, aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación, concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.

2.3 La Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Mediante esta Ley, promulgada el 18 de noviembre del 2,002; se definen y articulan los Gobiernos Regionales, con el fin de fomentar **el desarrollo regional integral sostenible,**

promoviendo la inversión pública y privada y el empleo, y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades a sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.

2.4 La Ley orgánica de Municipalidades N° 27972.

Las Municipalidades **son las responsables de promover e impulsar el proceso de PLANEAMIENTO para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial.** La Ley orgánica de municipalidades se establece que, los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización. (Art. N° 1). Además, establece como funciones de las municipalidades distritales: **planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales.**

2.5 El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible D.S. N° 022 - 2016-Vivienda.

Artículo 61.1, El PI de predios Rústicos no comprendidos en el PDU contiene la Red de Vías Primarias y Locales, los usos de la totalidad de la Parcela, la propuesta de integración a la trama urbana más cercana la zonificación y la Reglamentación respectiva.

2.6 La Ley 28611, Ley General del Ambiente.

Aprobado el 13 de octubre del 2,005, define los principios y las normas básicas para la **conservación del Medio Ambiente sostenible**, de los Recursos Naturales; y establece que dichos principios de política ambiental serán tomados en cuenta en los planes regionales provinciales y locales.

2.7 El Reglamento Nacional de Edificaciones.

RNE de fecha 23/05/08 en el capítulo V artículos del 37 al 42 “En los casos que el área **por habilitar se desarrolle en etapas o esta no colinde con zonas habilitadas o se plantee la parcelación del predio rústico, se deberá elaborar un “Planeamiento Integral”** que comprenda la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

2.8 La Ley N° 29090 Ley de regularización de Habilitaciones urbanas y Edificaciones.

Ley publicada el 25 de setiembre del 2007, tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de

habilitación urbana y de edificación, con la finalidad de facilitar y promover la inversión inmobiliaria a nivel Nacional.

2.9 Ley 30494 Ley que modifica la Ley 29090 –

Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.

2.10 Ordenanza N° 006-2020-MPS Norma que Aprueba el Plan de Desarrollo Urbano de Chimbote y Nuevo Chimbote.

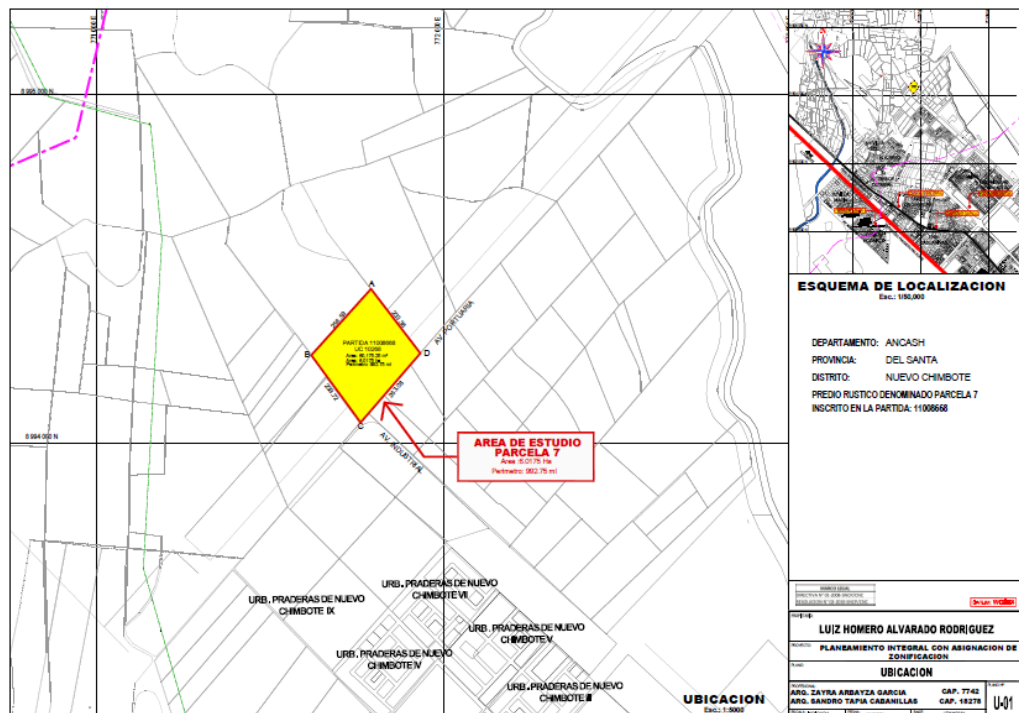
3. DIAGNOSTICO.

3.1. Delimitación del área urbanizable

El área que se pretende anexar al área urbana y asignarle la zonificación, está compuesta por un predio denominado Parcela 7, Sector de Tangay Bajo y se encuentran localizadas en:

- Departamento : Ancash
- Provincia: Santa
- Distrito : Nuevo Chimbote

A dicho predio se accede por la Av. Portuaria y la Av. Industrial, y a través de ella se planteará una articulación con vías de carácter colector, ya que a la fecha en la zona existen trochas carrózales.



3.2. Objetivos de la propuesta

- Incorporar el área delimitada, para que se asigne zonificación de usos urbanos (RDM) y se integre al entorno urbano inmediato mediante una estructuración vial que lo integre al sistema vial de la ciudad y una adecuada distribución de los usos del suelo que respete el marco normativo vigente y la vocación natural de crecimiento urbano de su entorno.
- Satisfacer las necesidades de vivienda a los pobladores de escasos recursos económicos.
- Planificar el uso del territorio para ocupaciones formales, y que el crecimiento se dé por inversión a mediano y largo plazo.
- Generar valor en áreas colindantes generando plusvalía en este sector.

3.3. Dinámicas Territoriales

3.3.1 Emplazamiento

La Ciudad de Nuevo Chimbote, Limita al norte con el distrito de Chimbote y al sur con los distritos de Nepeña y Samanco. Al oeste de la misma se encuentra el Océano Pacífico, en el que se adentra la Península del Ferrol, la que encierra junto a las islas Blanca y Ferrol, la bahía de Chimbote.

Corresponde a la mitad sur de la ciudad de Chimbote, con las zonas residenciales y las playas de la ciudad. Es la zona de más reciente crecimiento de la ciudad, con varias urbanizaciones e incluye el aeropuerto y el campus universitario con diez carreras profesionales.

Este distrito se caracteriza por tener la Plaza Mayor más grande del Perú, con un monumento diseñado por Enrique Olivera Arroyo, que representa a una ·Garza· significando al ave migratoria que se encuentra en el distrito ecológico.

El distrito de Nuevo Chimbote está zonificado en urbanizaciones como Buenos Aires, Los Héroes, José Carlos Mariátegui, Cipreses, Pacífico, Las Casuarinas, Villa María, Bruces, Cáceres Aramayo, Bancharo Rossi, Santa Cristina, Santa Rosa, El Bosque, Las Gardenias, San Rafael, Los Portales, Bellamar, Nicolás Garatea, etc. Las avenidas más concurridas son Pacífico, Argentina, Anchoqueta, Brasil, Country.

Este distrito cuenta con un moderno cementerio llamado Lomas de la Paz, similar a los grandes cementerios que existen en la ciudad de Lima. Grandes supermercados como Plaza Veá y Metro están presentes en Nuevo Chimbote, además un moderno Megaplaza, debido al gran crecimiento urbano y poblacional.

3.3.2 Suelos

Presenta suelo arenoso con extensiones arenosas, desérticas y semidesérticas. No presenta cerros muy elevados, ni depresiones profundas.

El suelo está cubierto superficialmente de arenas eólicas, en el estrato superior de 20 mts. de profundidad contiene arena gruesa a fina pobremente graduada que en ciertos casos se observa pequeños porcentajes de arcilla. Se caracteriza por poseer napa freática profundo a partir de los 16 ms. y capacidad portante del suelo que varía entre 1.4 a 2 kg./cm².

3.3.3 Clima.

El clima es desértico subtropical con precipitaciones casi nulas. La temperatura oscila entre 28°C en verano y 13°C en invierno.

3.4. Diagnostico socio económico:

3.4.1 Población:

Según la hipótesis para el crecimiento de la población en el distrito de Nuevo Chimbote, elaborada en el Plan de Desarrollo Urbano al 2013-2021, se plantean tres escenarios para el crecimiento de la población:

HIPOTESIS DE CRECIMIENTO

Años	Hipótesis conservadora	Hipótesis de trabajo PDU	Hipótesis probable
Tasa Crecimiento	1.1	3.(*)	3.9
2007	113166	113166	113166
2012	119529	135648	137023
2014	122173	145028	147919
2017	126249	159710	165910
2021	131896	180805	193345
Pob incremental del 2013 al 2021	12368	45157	56322
Crec. Promedio anual	1374	5017	6258

Fuente: Censo de Población de 2007-INEI. Elaboración Equipo Técnico del PDU.

(*) Tasa de crecimiento decreciente de 3.5 en el año 2012 a 3.0 en el año 2021

Para el desarrollo del Plan de Desarrollo Urbano se consideró una población al 2021 de 180,805 habitantes, considerando una tasa poblacional decreciente a ese año.

3.4.2 Servicios Públicos.

3.4.2.1 Producción de Agua Potable.

El Distrito de Nuevo Chimbote se abastece a través de las fuentes de agua superficial del río Santa esta disponibilidad es básicamente a través del Canal Carlos Lynch, así también todas estas aguas son tratadas en la Planta de Tratamiento de Bellamar produciendo un caudal de 350lps aprox la cual

distribuye y alimenta al reservorio III, el reducido abastecimiento a la población está dado por las inadecuadas condiciones de captación y las líneas de aducción del recurso hídrico. El Servicio lo brinda la empresa SEDACHIMBOTE

- **Planta de Tratamiento**

- Canal de conducción y almacenamiento de agua cruda**

Las aguas del río Santa conducidas por el canal Cascajal – Nepeña son derivadas a través del canal Carlos Leight(7 m³/s) que abastece a través de sus 30 Km. de recorrido a una gran cantidad de agricultores así como al usuario final que en este caso es la EPS SEDACHIMBOTE S.A. para el cual solo se dispone en promedio de 1,460 lps en el horario de 12 de la noche a 5 o 6 am para abastecer a tres lagunas que cumplen la función de almacenar, regular y sedimentar el agua antes de abastecer a la PTAP.

La capacidad de almacenamiento en las lagunas es de 83,930 m³ asumiendo un tirante medio de 2.20 mt.. Esta capacidad de almacenamiento permite obtener un periodo de retención de 2.78 días. La planta no puede disponer de mayor cantidad de agua en el transcurso del día porque el canal Leight cuya operación es controlada por la Junta de Regantes abastece a varios terrenos de cultivo que se ubican a lo largo de su recorrido desde la toma principal.

- **Planta de Tratamiento de Agua Potable**

La PTAP fue construida el año 1968, la tecnología empleada estaba constituida por floculadores horizontales de pantallas, decantadores convencionales y filtros de un solo estrato.

El año 2006 se culminaron las obras de mejora y ampliación de la PTAP, de acuerdo a lo previsto en el proyecto P-25, la capacidad de esta pasaría de 330 lps a 550 lps actualmente opera entre 350 a 400 lps siendo la restricción en el caudal de abastecimiento la principal causa para que no pueda lograr su máxima producción.

La mejora y ampliación de la PTAP ha permitido que la antigua infraestructura de floculación con pantallas verticales continúe funcionando sin mayores inconvenientes operativos.

La ampliación de la PTAP consistió en la construcción de 02 baterías de 06 floculadores con agitadores mecánicos de eje vertical con variador de frecuencia, el cambio a decantadores de pantalla inclinada con flujo laminar y retiro continuo de lodos, cambio del lecho filtrante por arena y antracita en seis filtros para mejorar su tasa de filtración así como el cambio del sistema de drenaje para permitir su limpieza por retro lavado con aire y agua, de esta manera el reservorio elevado de 150 m³ que servía para ese fin se destinara a otros usos. Los trabajos de ampliación consideraron la automatización de la

lectura de caudales en el Canal Parshall, control de la dosificación de polímeros, coagulantes y cal, control del proceso de desinfección así como la automatización del proceso de lavado de filtros con agua y aire a través de tableros eléctricos que permiten además el cambio automático de energía eléctrica a grupos electrógenos en eventuales interrupciones de energía

3.4.2.2 Sistema Existente de Alcantarillado

○ **Recolección de aguas servidas**

El sistema de recolección de desagües contaba con 72,670 conexiones totales de alcantarillado al mes de Agosto del 2011, de las que el 89.1% de ellas se encontraban activas.

La red de recolección tiene una longitud igual a 512,24 km., distribuidos por diámetro según el cuadro siguiente:

Metrado de la red de colectores de desagüe

DIAMETRO (mm)	LONGITUD (MTS)	ANTIGÜEDAD (AÑOS)	TIPO DE TUBERIA	CAPACIDAD ACTUAL (l.p.s.)	CAPACIDAD MÁXIMA (l.p.s.)
200	570.551	1	PVC	13	18
200	51.442	1	PVC	13	18
250	7.187	1	PVC	30	37
300	8.451	1	PVC	45	56

Fuente: PMO - SEDACHIMBOTE

Como resultado del deterioro interno y/o externo de la tubería de alcantarillado de Chimbote y Nuevo Chimbote, se estimaba en cerca del 40% de las líneas están colapsadas o en proceso de colapso las cuales han sido mejoradas o sustituidas, esta situación se ha venido dando a través de la intervención del Gobierno Regional, El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en los últimos años, debido al Programa Agua Para Todos y al proceso de Proyectos de Inversiones en Saneamiento. El proyecto P-25 en su primera fase no ha considerado obras de rehabilitación de colectores de desagüe.

○ **Cámaras de bombeo**

Cámara de Bombeo “Villa María”

La cámara de bombeo “Villa María” impulsa el agua servida que recibe de un sector del distrito de Nuevo Chimbote hacia la planta de tratamiento “Las Gaviotas” a través de una línea de impulsión de 500 mm (20”) de diámetro y de GRP.

Otro sector del distrito de Nuevo Chimbote descarga en la planta de tratamiento anteriormente mencionada a través de un sifón invertido de 450 mm (18”) de diámetro y de Concreto Pretensado. Los desagües de un pequeño sector del mismo distrito son tratados en la planta de tratamiento “Centro Sur A”, el cual es conducido por gravedad.

3.4.2.3 Tratamiento de aguas servidas

En el distrito de Nuevo Chimbote existen dos Lagunas de Oxidación de tratamiento de aguas residuales “Las Gaviotas” y “Centro Sur A” que tratan el 100 % de los desagües producidos por la población del distrito de Nuevo Chimbote.

La planta de tratamiento “Las Gaviotas” trata un caudal promedio igual a 256,1 l/s, lo cual representa el 58% de su capacidad máxima de tratamiento; y la planta de tratamiento “Centro Sur A” trata un caudal promedio de desagüe igual a 17 l/s, que representa el 71% de su capacidad máxima de tratamiento.

3.4.2.4 Disposición Final

Los desagües del Distrito de Nuevo Chimbote son descargados a la Laguna de Oxidación “Las Gaviotas” y la Laguna Centro Sur “A”, ubicados en los terrenos eriazos donados por la Marina de Guerra del Perú.

3.4.3 Salud

Por encontrarse las dos áreas de estudio en una zona de expansión urbana, no cuentan con equipamiento de salud, sin embargo, el radio de influencia del Hospital Regional Eleazar Guzmán Barrón, cubre la demanda de ambos sectores.

3.4.4 Educación.

La educación en Nuevo Chimbote se brinda en infraestructura tanto pública como privada de acuerdo a la condición económica de la población y en todos los niveles de estudio, presenta las siguientes cifras:

- Inicial Pre Escolar 125
- Primaria 1,541
- Secundaria 1,857
- Superior 5

A nivel superior destaca en Nuevo Chimbote la Universidad Nacional del Santa la más antigua, el Instituto Carlos Romero así como la universidad particular Cesar Vallejo, en Chimbote se encuentran las Universidades San Pedro y Los Ángeles de Chimbote, en esta localidad existe además una gran

variedad de institutos públicos y privados que ofrecen una variada posibilidad de carreras técnicas y manuales para la población estudiantil.

Cercanos a los sectores A y B, se ubica el colegio de Educación Inicial Pequeños Traviesos y el colegio de educación primaria y secundaria Fe y Alegría.



Colegio Inicial Pequeños Traviesos



Colegio Fe y Alegría

3.4.5 Actividad Económica.

Las principales actividades económicas que se desarrollan en esta ciudad se basan en la Industria Pesquera y sus servicios, la actividad Siderúrgica, la actividad Agropecuaria, la actividad Comercial y de servicios.

4 CARACTERIZACIÓN URBANA

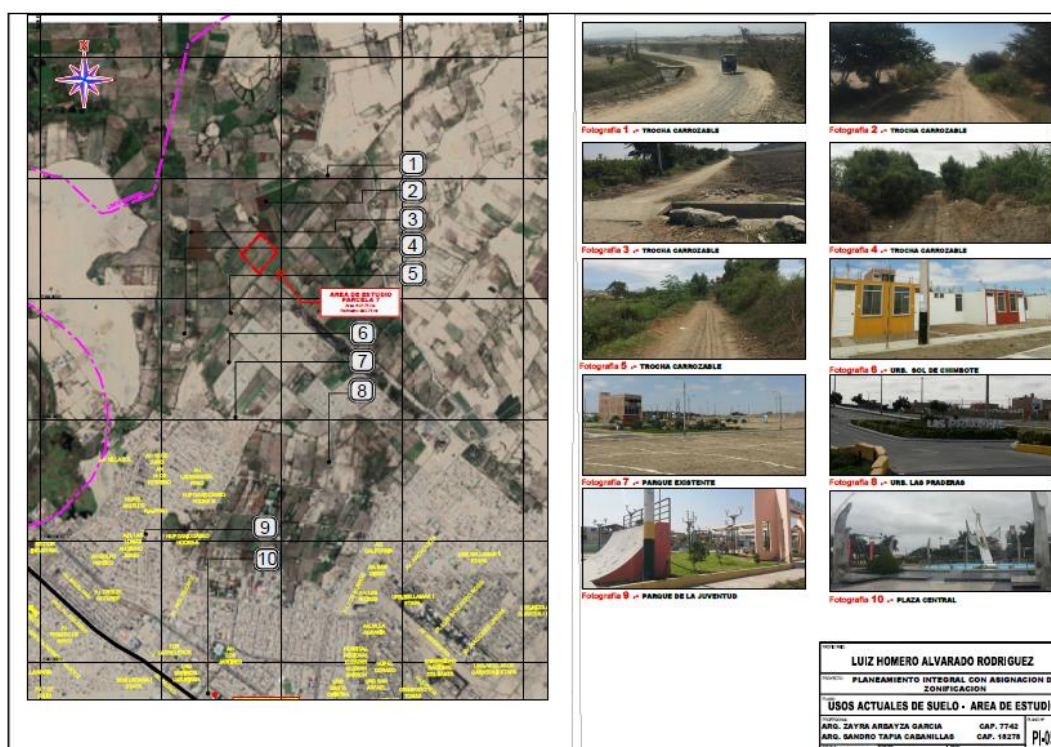
4.1. El Crecimiento propuesto:

Del diagnóstico socioeconómico, el predio propuesto para la incorporación de nuevas áreas urbanizables inmediatas con zonificación a la propuesta del Plan de Desarrollo Urbano, presenta características urbano rurales particulares, con condiciones físicas especiales debido a la presencia del río Lacramarca y el proyecto especial Chinecas, con una vocación del suelo orientado a la residencialidad debido a la cercanía de asentamientos humanos como 15 de junio, Villasol, Las Lomas, Golfo Pérsico, etc. Y de urbanizaciones como Sol de Chimbote y Las Praderas. Este crecimiento en mayor porcentaje irregular rebasa la capacidad de atención y planificación de la gestión local y trae como consecuencia que la estructura del espacio urbano-rural de la zona sea diversa.

Ante este panorama se hace imprescindible plantear una propuesta de transformación del uso del suelo en forma coherente y “por impulsos” de tal forma que al desarrollar la propuesta hacia una expansión urbana conjuguen usos de suelos urbanos y urbanizables con la mejora y recuperación de suelos no consolidados, subutilizados y en proceso de regresión y degradación progresiva.

Esto permitirá promover y fomentar de manera especial la disponibilidad de suelo y subsuelo urbano adecuado y suficiente para usos residenciales favoreciendo la producción de vivienda y otros usos compatibles, promoviendo la inserción de actividades residenciales, económicas etc.

El terreno articulado por la avenida Portuaria, que interconecta de Noreste-Suroeste el distrito de Nuevo Chimbote y por la avenida Industrial que interconecta al distrito de Sureste a Noroeste.



4.2. Uso General de Suelo – Uso Residencial

Los predios colindantes a las áreas de estudio cuentan con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) y Residencial de Densidad Alta (RDA), esto le da una característica particular al entorno por lo que es necesario plantear una iniciativa de uso de suelo que permita incrementar el valor de este en beneficio de la comunidad, promoviendo y fomentado la participación privada empresarial y social en el ordenamiento, ocupación, transformación, consolidación y protección del área urbana – rural y por ello se proponen zonificaciones que permitan reglamentar la ocupación racional del suelo.



Consolidación residencial cerca de las áreas de estudio

4.3. Equipamiento Urbano

Los equipamientos se definen como espacios y edificios construidos para responder a usos y necesidades colectivas de uso público, que proporcionan servicios para el bienestar social, cultural, económico, educativo y de recreación siendo un componente determinante de los centros urbanos y poblaciones rurales. Los equipamientos existentes en las áreas de estudio son:

a. Equipamiento Otros Usos

En los alrededores se pueden encontrar equipamientos para otros usos como el cementerio del distrito ubicado al sur de las áreas de estudio, el complejo deportivo el Satélite, la Corte Superior de Justicia, la capilla Virgen del Carmen y la Parroquia Santísima Trinidad.

b. Equipamiento Educativo

Cerca de las áreas de estudio se encuentra la I.E. Pequeños Traviesos, los colegios Fe y Alegría, Santa María, Republica de Argentina, la I.E. N° 88050 José Abelardo Quiñones, I.E. Juan Valer Sandoval, institutos como Senati y la Universidad Nacional del Santa, los cuales cubren una parte de las áreas de estudio.

c. Equipamiento Salud

Al sur de las áreas de estudio se ubica el puesto de salud 3 de octubre, clasificado como Posta Medica (H1). Cerca de este se ubica el Hospital Regional Eleazar Guzmán Barrón, clasificado como Hospital General (H), cuyo radio de influencia cubre la demanda de los sectores estudiados.

d. Equipamiento Recreación

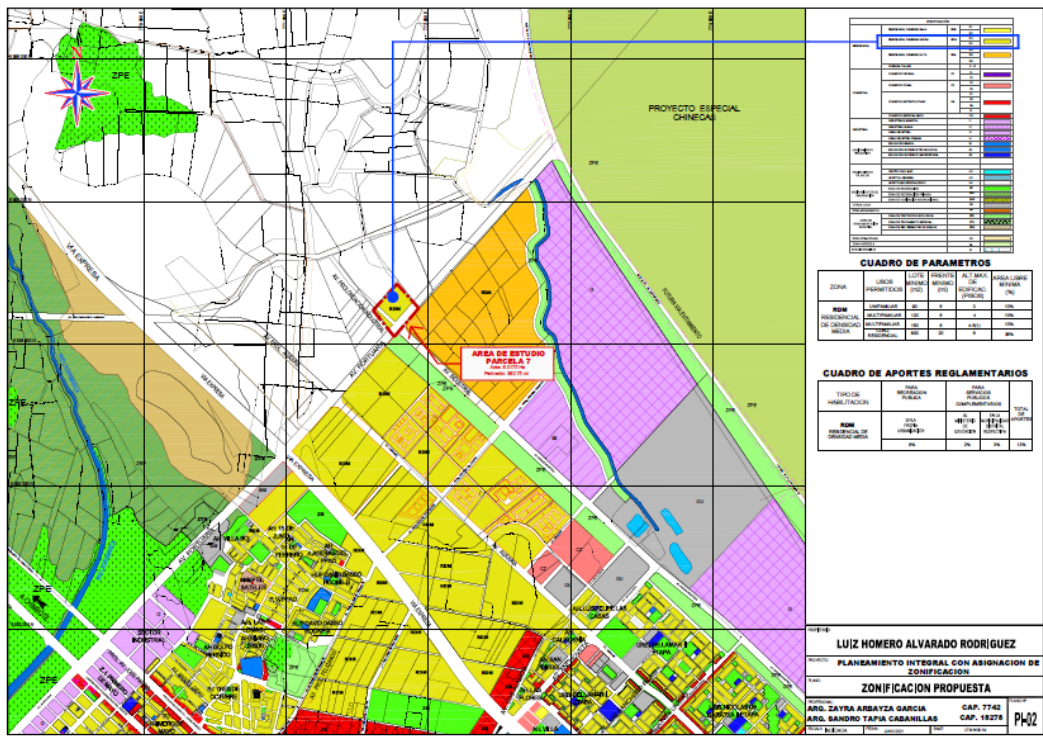
En cuanto al equipamiento destinado a la Recreación, se cuenta con áreas destinadas a recreación pasiva (plazas y parques) como la plaza de armas y el parque de la Juventud.

5 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD (Planeamiento Integral)

5.1. Propuesta de Zonificación Urbana

Para el predio motivo de estudio se propone la siguiente zonificación:

- **Residencial de Densidad Media (RDM).**



Este predio comprende áreas que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico y que serán desarrolladas en el orden de prioridades y del comportamiento específico del suelo a través de la propuesta de Planeamiento Integral con Asignación de Zonificación a fin de cubrir la necesidad de viviendas dignas, que cuenten con todos los servicios básicos, de espacios públicos y recreativos que mejoren la calidad de vida de los pobladores del distrito de Nuevo Chimbote y la provincia del Santa.

a) Vías de Comunicación

Se observan vías de comunicación que conectan al terreno con el distrito de Nuevo Chimbote tales como:

- **Av. Portuaria (camino al Proyecto Especial Chinecas)**, calificada como vía colectora con 65.00 ml de sección.
- **Av. Industrial**, calificada como vía expresa, con una sección de 55.00 ml.

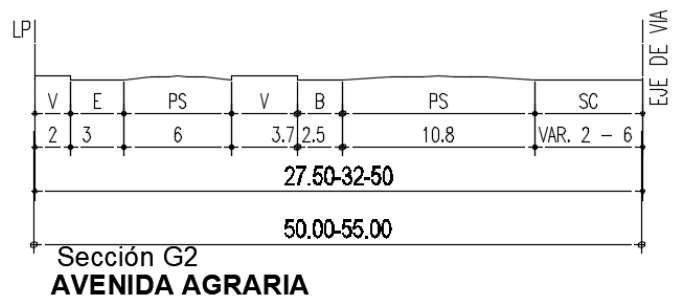
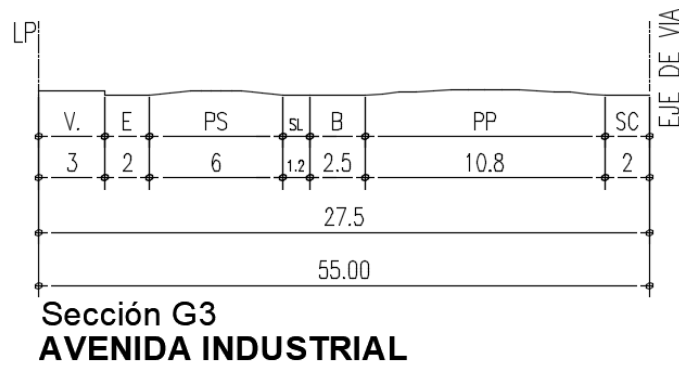
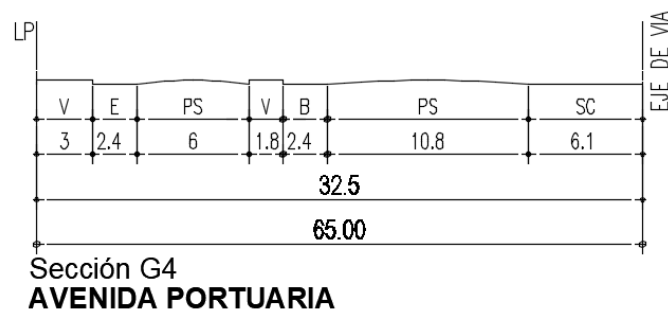
a. Servicios Básicos:

Se gestionarán con las empresas prestadoras de servicios y/o se propondrán fuentes propias complementarias para atender en función al uso que se vaya urbanizando.

5.2. Sistema Vial (Planeamiento integral)

El predio motivo del estudio tiene diversos accesos principales desde las avenidas Portuaria e Industrial.

a. Vías Normativas Aprobadas



b. Propuesta Vial

En base a la normatividad y a las características particulares del área de estudio, se presentan potencialidades orientadas a la protección y

conservación de las áreas naturales. Para las futuras zonas urbanas se propone generar un circuito de vías locales complementado con vías expresas, colectoras y arteriales normadas por el Plan de Desarrollo Urbano de Nuevo Chimbote.

La vialidad propuesta permitirá al área de estudio integrarse de manera eficiente y productiva a la nueva dinámica local y regional de crecimiento, optimizando el uso eficiente de las vías de la provincia en estos sectores.

En concordancia con el R.N.E., y el DS. N° 022-2016-VIVIENDA, la propuesta **Vial comprende la red de vías y los usos de la totalidad de los predios, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito.**

5.3. Acondicionamiento Territorial

Generar las condiciones básicas para el manejo del territorio mediante políticas e instrumentos de ordenamiento territorial que permita un mejor uso del suelo, es importante para la presente propuesta, debido a que la Provincia de El Santa padece de una falta de ordenamiento que ha rebasado sus esquemas urbanos y de dotación de servicios y esto se agudiza por el constante incremento de la migración y la ocupación de tierras de manera informal e indiscriminada.

5.4. Desarrollo de Infraestructura Básica:

Promover la implementación y/o mejora de la infraestructura básica a través de alianzas interinstitucionales y participación de los beneficiarios para mejorar la calidad del hábitat.

Reconociendo que, existe un déficit de atención en infraestructura urbana y vial en la zona urbana y periférica de la Provincia, así como en las zonas rurales; la Infraestructura social y la vialidad no han crecido al ritmo de la Provincia. No se puede crear un capital humano fortalecido sin las mínimas condiciones modernas de prestación de servicios, en ese sentido el objetivo busca atacar estos problemas.

5.5. Integración a la Trama Urbana:

La integración urbana es básica para insertar la nueva estructura Urbano-Rural con la trama existente, la continuidad y complementariedad de usos del suelo de lo existente con lo nuevo.

La integración al entorno urbano se da a través sistema vial existente y del proyectado, de los usos compatibles en el territorio. El concepto básico es conformar un área territorial de desarrollo previo al residencial, comercial, turístico, recreativo etc. de alto nivel tecnológico y en armonía con la naturaleza que se constituya un sector líder para conseguir el desarrollo integral del distrito.

La anexión de las áreas urbanizables permitirá a futuro una implementación de **crecimiento formal de esta parte de la Provincia en total concordancia con la normatividad vigente y permitirá alcanzar los siguientes objetivos:**

- a) **Promotor:** Esto permitirá promover y fomentar de manera especial la disponibilidad de suelo y subsuelo urbano adecuados y suficientes para usos residenciales, comerciales, turísticos, recreacionales, etc., favoreciendo la producción de vivienda y otros usos productivos, promoviendo la inserción de actividades económicas turísticas, recreaciones etc.
- b) **Tecnología:** El área permitirá el desarrollo intensivo de las tecnologías urbanas promotoras de inversión y posibilitará contar con un sector dinamizador de la economía local.
- c) **Inclusión:** Posibilitará debilitar las invasiones, para permitir que las ciudades **crezcan** por inversión y no por invasión, logrando calidad de vida y modernidad.
- d) **Servicios Básicos:** El agua, desagüe, luz, internet, salud, seguridad, recreación pública y privada, serán los atributos de este nuevo tejido urbano el cual se ejecutará por etapas autoconstruidas.

Sabemos que la propuesta Vial, se define de conformidad a la legislación vigente y al urbanismo tendencial que se desarrolla en la zona, considerando que **los sectores poseen una vocación para los usos residenciales y comerciales que no origina impactos negativos a su entorno sino más bien reconoce las bondades y ventajas de su medio ambiente** y la presencia de un escenario natural.

Entonces la Propuesta propone la Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) que posibilitará una expansión urbana- rural que conjuguen usos de suelo urbanos urbanizables, con la mejora y recuperación de los suelos aun no consolidados, subutilizados y/o en proceso de regresión y degradación progresiva.

6 REGLAMENTACIÓN

De conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, se establece el siguiente reglamento para la Residencial de Densidad Media (RDM).

- Zonificación Residencial:

Son las zonas caracterizadas por el uso residencial unifamiliar o multifamiliar de mediana y baja densidad.

NORMAS DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

ZONIFICACIÓN	USOS ⁽¹⁾	DENSIDAD NETA MÁXIMA Hab./Has.	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m ²)	FRENTE MÍNIMO DE LOTE NORMATIVO (m)	MÁXIMA ALTURA DE EDIFICACIÓN (Pisos)	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)	
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA RDB ⁽²⁾	UNIFAMILIAR	250	200	10	3	35	
			1000	15			
	MULTIFAMILIAR	1250	600	18	3 + Azotea	30	
	CONJUNTO RESIDENCIAL	1850	600	18	5 + Azotea	40	
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM ⁽²⁾	UNIFAMILIAR	560	90	6	3+ Azotea	30	
	MULTIFAMILIAR	Frente a Calle	2100	120	8	5 + Azotea	30
		Frente a parque o Avenida ⁽³⁾	3170	300	10	8 + Azotea	35
	CONJUNTO RESIDENCIAL	Frente a Calle	3000	600	18	8 + Azotea	40
		Frente a parque o Avenida ⁽³⁾	Área mínima de Dpto. ⁽⁴⁾			1.5 (a+r)	

7 CONCLUSIONES

- El área de estudio se enmarca en una iniciativa privada que plantea una propuesta de transformación del uso del suelo en forma coherente hacia una expansión urbano-rural que conjugue usos de suelos urbanos y urbanizables para la mejora y recuperación de suelos no consolidados, subutilizados y en proceso de regresión y degradación progresiva.
- La propuesta se sustenta en la inversión, desarrollo y ejecución de más de 14 urbanizaciones (10 urbanización de habilitación convencional y 4 del programa Mi Vivienda y/o Techo Propio), que han generado 3,500 lotes de vivienda, los cuales a la fecha han sido vendidos a terceros en un porcentaje de 80 %, quedando poca disponibilidad de tierra para seguir desarrollando, por lo que consideramos que el crecimiento urbano si debe considerarse en este sector ya que la dotación de equipamientos existentes cobertura las nuevas zonas consideradas.
- La planificación territorial para evitar las invasiones o las transformaciones espontaneas del mismo sin criterios técnicos debe considerar áreas para inversiones formales a mediano y largo plazo, razón por la cual teniendo en consideración que vienen desarrollando el Instrumento de planificación Territorial se pone a consideración la evaluación de estas zonas para ser incluidas dentro de la propuesta integral.
- La propuesta de zonificación en áreas de expansión urbana responde básicamente a las características de ocupación orientada hacia el desarrollo sostenible de la zona. Asimismo, responde a las tendencias ocupacionales experimentadas en las últimas décadas y contribuirá a promover patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio.