PLANEAMIENTO INTEGRAL

U.C. 04260 - MEJIA

JUNIO 2023

INTRODUCCION

Aspectos Generales 6
1.1 Antecedentes 6
1.1.1 Plan de acondicionamiento territorial de la provincia de Islay 2015-2025. 6
1.1.2 Plan estratégico concertado Islay 2021 8
1.1.3 Plan de desarrollo local concertado Islay 2018-2030 9
1.1.4 Plan Urbano Distrital de Mejía 2010-2020 10
1.2 Objetivo 10
1.3 Justificación 10
Marco Legal 11
2.1 Constitución Política del Perú 11
2.2 Ley N°27783, Ley de Bases de la descentralización 11
2.3 Ley N°27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales. 11
2.4 Ley N°27972 Orgánica de Municipalidades 12
2.5 Ley N°28611 General del Ambiente 12
2.6 Ley N°29090, Regulación de las Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. 12
Art. N°4 Actores y responsabilidades. 12
2.7 D.S. N°022-2016 -VIVIENDA: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible. 12
2.8 D.S. N°029-2019 VIVIENDA: Reglamentos de Licencia de Habilitación Urbana y Licencia de edificación. 13
2.9 Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) 14
2.10 Reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS) 14
Delimitación del área de estudio 14
3.1 Ubicación y localización 14
3.2 Cuadro de coordenadas 15
Diagnostico situacional 15
1.1 Características 15
1.1.1 Físico Ambientales 15
1.1.2 Sociales 23
4.1.3 Económicas 26
4.2 Sistemas Urbanos 28
4.2.1 Requerimientos de área 28
4.2.2 Vocación y potenciales usos en la zona 28
4.2.3 Usos de suelos 29

4.2.4 Uso de suelos entorno inmediato 31
4.2.5 Situación vial existente 32
4.2.6 Calidad de la red vial existente 34
4.3 Equipamiento urbano 35
5 análisis de riesgos 35
5.1 Peligros por condiciones de sismo 35
5.1.1 Riesgo ante sismos 38
5.2 Peligros por condiciones de tsunami 39
5.2.1 Riesgo ante tsunami 41
..... 43
5.3 Conclusiones 43
6. Propuesta Planeamiento Integral 43
6.1 Periodo de ocupación poblacional estimado para el proyecto 43
6.2 Delimitación de la unidad de gestión urbanística 44
6.3 Criterio de Zonificación 45
6.4 Reglamentación - Zonificación del PI 47
6.5 Zonificación y Parámetros Urbanísticos Propuestos 47
6.5.1 Normativa para habilitación urbana: 47
6.5.2 Normativa para edificación interna: 48
6.5 Plan vial 48
6.5.1 Vías existente de ingreso a la habilitación urbana 48
6.5.2 Planeamiento Vial 49
Conclusiones 52

ANEXOS

Anexo 1. Plano U-01 Ubicación y localización
Anexo 2. Plano P-01 Perimétrico y topográfico
Anexo 3. Plano ZU-01 Zonificación y uso de suelo
Anexo 4. Plano PV-01 Red vial existente y propuesta de integración

INTRODUCCIÓN

Mejía es uno de los seis distritos que conforman la Provincia de Islay en el Departamento de Arequipa, bajo la administración del Gobierno Regional de Arequipa, en el sur del Perú. Limita por el norte con el Distrito de Mollendo, al este con el Distrito de Cocachacra, al sur con el Dean Valdivia y por el oeste con el Océano Pacífico, cuenta con una superficie de 100.78 km2, el equivalente al 2.59% de la extensión total de la Provincia de Islay.

El Distrito fue creado mediante Ley R. 8 del 27 de enero de 1920, expedida por el Presidente de la República Augusto Leguía. Sin embargo, su inicio se remonta a las épocas del desarrollo ferrovial, con la unión que genero entre Mollendo y Arequipa, dicho ferrocarril fue inaugurado en 1871 por el presidente Balta y diseñado por Enrique Meiggs, el mismo que diseñó los ferrocarriles de Lima – Oroya y Chimbote – Huaraz. Para esas épocas, Mejía era un pueblo pequeño, una caleta para pescadores y no fue hasta 1987 que el militar Trinidad Pacheco Andía fue nombrado prefecto de Islay, él vio un buen futuro en la zona de la actual Mejía y construyó su casa rústica. Luego fue convenciendo a familias arequipeñas para que hicieran lo mismo mientras tramitaba la titulación de los terrenos.

Su esfuerzo dio resultados, altos ejecutivos del nuevo ferrocarril se acercaron al balneario al igual que familias de Arequipa y comenzaron a construir las casas que tanto caracterizan las calles de Mejía. En torno a la plazuela Bolognesi se pueden apreciar varias cosas con el acabado arquitectónico clásico de la época, casas hechas con pino de Oregón traído de Europa y ensamblados en el pueblo. Asimismo, la urbe moderna también ha invadido a Mejía y es un espectáculo apreciar ambas construcciones como un hilo temporal de que Mejía no pasa de moda para los arequipeños.

En la actualidad el balneario de Mejía es uno de los más importantes de la provincia de Islay y del Departamento de Arequipa, debido a su desarrollo inmobiliario que atrae a turistas de distintas localidades no solo del Departamento de Arequipa sino también de todo el Perú. Siendo este Distrito uno de los más valorados y preferidos para veranear.

El presente Planeamiento Integral se ajusta a lo regulado en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante D.S. 022-2016-VIVIENDA, en el cual se establece que, en las localidades que carezcan de Plan de Desarrollo Urbano (PDU) o en predios rústicos que no sean parte del PDU, el Planeamiento Integral deberá proponer zonificación y vías, y; deberá aprobarse, mediante Ordenanza Municipal, por la Municipalidad Provincial correspondiente siguiendo el procedimiento establecido para la aprobación de los PDU, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Los planeamientos Integrales son aprobados como condición previa para la aprobación de los proyectos de habilitaciones urbanas establecidas en la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus reglamentos.

Imagen 1: Iglesia Inmaculada Concepción, Fuente: Internet

Aspectos Generales

1.1 Antecedentes

Con el propósito de abordar correctamente el planeamiento integral de la parcela U.C 04260 del distrito de Mejía es necesario revisar de manera general pero precisa, los ejes de desarrollo y objetivos estratégicos de los siguientes planes vigentes: “Plan de acondicionamiento Territorial de Islay 2015-2025”, “El Plan estratégico de desarrollo concertado Islay 2021”, “Plan de desarrollo local concertado Islay 2018-2030” y finalmente el “Plan urbano de desarrollo de mejía 2010-2020” de manera referencial al no encontrar PDU actual del Distrito de Mejía.

1.1.1 Plan de acondicionamiento territorial de la provincia de Islay 2015-2025.

El plan fue elaborado el año 2015 con el objetivo de identificar los principales procesos de desarrollo territorial en distintas dimensiones socioculturales, físico espaciales, económico productivas, físico ambientales y de riesgos y político institucionales que permitan avizorar una visión de la realidad actual y la problemática territorial de la provincia de Islay para así poder establecer una planeación física integral de su sistema urbano rural, así mismo busca alcanzar dos objetivos específicos:

- Orientar y regular la organización físico espacial de las actividades humanas, desarrollando la inversión pública y privada en los ámbitos urbano y rural.
- Regular la ocupación y el uso planificado del territorio para lograr el mejoramiento de los niveles y calidad de vida de la población urbana y rural bajo el enfoque territorial prospectivo, competitivo y de sostenibilidad.

Este plan se rige bajo 5 ejes estratégicos, de los cuales se tomará como referencia:

- **Eje estratégico 4**: Islay como Provincia que ordena sosteniblemente su territorio.
- **Eje estratégico 5**: Islay gestiona su territorio y se integra a procesos de desarrollo Provincial, Regional, macro Regional y Nacional.

Además, en el PAT determina la jerarquización de cada uno de los centros poblados urbanos y rurales, considerando siempre su tamaño en cuanto a población, proyección de crecimiento, su función económica urbana dentro del sistema urbano rural, su infraestructura y su vocación urbana.

Para poder analizar más a fondo, a cada pueblo o centro poblado perteneciente a Islay se le otorga roles y funciones, siendo los siguientes:

- Mollendo:
    - Rol: Como ciudad principal, dinamizador de la provincia de Islay.
    - Función urbana: Centro político administrativo y residencial principal del territorio provincial.

- Cocachacra:
    - Rol: Centro urbano secundario complementarios a las funciones de la ciudad principal de Mollendo.
    - Función urbana: Administrativo, dedicada a la actividad agrícola, agroindustrial, comercial, con servicios turísticos, financieros, acopio y almacenaje.
- Matarani:
    - Rol: Centro urbano secundario de apoyo a las actividades de comercio exterior, pesca.
    - Función urbana: Centro residencial de apoyo a la actividad portuaria, como pesca, y servicio de transporte portuario.
- Punta de Bombón:
    - Rol: Centro urbano secundario de apoyo a las actividades primarias agropecuarias.
    - Función urbana: Apoyo a la población rural dedicada a la actividad agrícola, avícola, con centros de playa en época de verano.
- Villa urbana La Curva:
    - Rol: Centro poblado de categoría Villa, de apoyo a las actividades del distrito.
    - Función urbana: Centro de residencia de apoyo a las poblaciones rural dedicada a la actividad agrícola, con recursos turísticos.
- Villa urbana El Arenal:
    - Rol: Centro poblado de categoría Villa, de apoyo a las actividades del distrito.
    - Función Urbana: Centro de residencia de apoyo a las poblaciones rural dedicada a la actividad agrícola, con recursos turísticos como la gastronomía.
- Villa Urbana Mejía:
    - Rol: Centro poblado de categoría Villa, de apoyo a las actividades del distrito.
    - Función Urbana: Centro de residencia de apoyo a las poblaciones rural, **centro de residencia de casas de playas temporales.**
- Villa urbana El Fiscal:
    - Rol: Centro poblado de categoría Villa, de apoyo a las actividades del distrito.
    - Función Urbana: Centro de residencia de apoyo a las poblaciones rural, dedicada a la actividad agrícola, minera y de servicios complementarios.
- Centro rural principal Chucarapi:
    - Rol: Centro poblado rural principal.

    - Función Urbana: Centro poblado de apoyo residencial y de servicios sociales a la población que realiza actividad agrícola en la zona.
- Centro rural principal Ensenada:
    - Rol: Centro poblado rural principal
    - Función urbana: Centro poblado rural de apoyo residencial y servicios sociales.
- Centro rural Principal Asentamiento 7 San Camilo:
    - Rol: Centro poblado rural principal.
    - Función Urbana: Centro de apoyo residencial y de servicios sociales.
- Centro rural principal Alto Boquerón:
    - Rol: Centro poblado rural principal.
    - Función Urbana: Centro de apoyo residencial que realiza la actividad agrícola en la zona baja del valle del rio Tambo.
      (PAT Islay, 2015).

1.1.2 Plan estratégico concertado Islay 2021

El plan fue elaborado el año 2014 con la finalidad de lograr un territorio que pueda abarcar nuevos enfoques en materia de desarrollo social y corrientes de cambio, los cuales constituyen el hilo conductor para plasmar una visión compartida de futuro para Islay de forma concertada y participativa.

Avizorando así unas perspectivas de desarrollo dentro de una dinámica de intercambio de bienes y servicios entre los diversos espacios territoriales de la provincia y la región, tratando de dejar de lado una postura asistencialista por una que desarrolle capacidades y potencialidades apuntando a hacer inversión social la cual sea capaz de desplegar la competitividad y ampliar las opciones y oportunidades de los pobladores.

Como parte de la visión de Islay al 2021, se toma en consideración la gran importancia turística de la provincia la cual se ve reflejada en el Distrito de Mejía, además resalta que la sociedad está en constante participación para el desarrollo, buscando alcanzar una mejora en la calidad de vida mediante un desarrollo urbano ordenado y vialmente integrado a la Macro Región Sur.

Finalmente, este plan revisado y actualizado al 2021 contempla 4 ejes de desarrollo:

- Desarrollo productivo y empresarial
- Desarrollo Social
- Desarrollo turístico, medio ambiente y prevención de emergencias y desastres.

- Desarrollo urbano, vial y comercialización

Dentro de los cuales el tercer eje de desarrollo, contiene:

Objetivo estratégico de “Brindar servicios turísticos y ecoturísticos sostenibles de calidad, que creen condiciones óptimas y seguras para afianzar y constituirse en destino turístico con enfoque de responsabilidad y cuidado del medio ambiente”, el cual se ve reflejado en el objetivo específico de “promover y difundir el turismo sosteniblemente con base a la acción interinstitucional”. El cual se consolida con proyectos como los de brindar infraestructura y servicios turísticos en el eje costero, programas para el desarrollo del circuito de playas, construcción de un circuito turístico de Islay articulado con el de la Región Sur.

Por otro lado, el cuarto Eje de desarrollo contiene:

Objetivo estratégico de “Articular, integrar y consolidar a la Provincia de Islay con las Provincias del Departamento, mediante un proceso de crecimiento urbano ordenado y servicios básicos de calidad, con base a un plan director de desarrollo urbano y acondicionamiento territorial”.

Imagen 2: Playas de Mejía, Fuente: Internet.

1.1.3 Plan de desarrollo local concertado Islay 2018-2030

Este plan vislumbra una perspectiva de desarrollo dentro de una dinámica de intercambio de bienes y servicios en los diversos territorios dentro de la Provincia y la región, tratando de hacer a un lado la postura asistencialista, por otra en la cual se desarrollen capacidades y potencialidades con el objetivo de hacer una inversión social, la cual sea capaz de desplegar la competitividad, ampliando opciones y oportunidades para los pobladores.

Dentro del plan se encuentran contemplados los siguientes objetivos:

- Incrementar la competitividad económica, productiva e integración a mercado local y externo de la provincia de islay.
- Fortalecer el soporte físico de la provincia de Islay.

- Dentro del cual contiene como acción estratégica territorial “promover el desarrollo urbano territorial ordenado y sostenible en la provincia”

- Garantizar el cuidado y sostenibilidad ambiental en la provincia.

1.1.4 Plan Urbano Distrital de Mejía 2010-2020

Este Plan plantea nuevos desafíos en función del distrito como en las características de su crecimiento, estableciendo la necesidad de articular los beneficios futuros para el desarrollo económico social de la población del Distrito, finalmente encamina el desarrollo y crecimiento del distrito debe enmarcarse en los principios de sostenibilidad de manera tal que no afecte la naturaleza del Distrito.

Este documento se plantea basado en el análisis de los aspectos ambiental, socioeconómico y urbano generando estrategias que permitan un crecimiento acorde a las necesidades del distrito, preservando su identidad.

1.2 Objetivo

El planeamiento integral se ubica en el distrito de Mejía, predio 04260 del sector 15 y tiene como objeto el de brindar un instrumento técnico normativo, que permita a la Municipalidad Distrital de Mejía y Municipalidad Provincial de Islay, en pleno ejercicio de sus competencia en materia de planeamiento y gestión del suelo, garantizar la ocupación racional y sostenible del territorio, para promover la participación del sector privado en la gestión pública local, la distribución equitativa de los beneficios y cargas para la inversión inmobiliaria y en vista de que el predio en materia de estudio se encuentra fuera del área urbana, es que se plantea el presente documento con el fin de integrarlo al tejido urbano.

1.3 Justificación

La población en el Distrito de Mejía año tras año va en aumento, así también como la población flotante, que busca visitar el Distrito por su atractivo no solo natural en lo que refiere a la reserva de las lagunas de Mejía, sino también conocido como uno de los balnearios más bonitos de la región Arequipa, por otro lado, también es conocido por su patrimonio arquitectónico cultural, el cual impulsa el crecimiento de las dinámicas poblacionales que se dan en el sector, recibiendo miles de turistas no solo en la época de verano, sino todo el año, haciendo a su vez crecer la demanda de vivienda, es por ello que hoy en día muchas familias buscan adquirir una propiedad, lo que a futuro mejoraría la calidad tanto urbana como económica del distrito.

Este documento técnico – normativo, complementa lo dispuesto en los procedimientos de habilitación urbana y comprende una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, proponiendo una zonificación y una articulación vial, teniendo como fin poder integrar esta nueva área urbana en concordancia con las ya existentes, buscando de esta manera potenciar la economía y el desarrollo del distrito, teniendo en consideración las siguientes premisas de diseño:

- Plantear accesos y vías adecuadas a su dotación que permitan tener al ciudadano un desplazamiento fluido.
- Generar una dotación adecuada de áreas libre, brindando un diseño funcional y atractivo creando espacios de encuentro de calidad, propiciando la integración de las personas.
- Brindar zonas destinadas a la recreación, con espacios orientados a satisfacer las necesidades de la estación de verano y el turismo.

2 Marco Legal

La propuesta de Planeamiento Integral para el terreno ubicado en el distrito de La Mejía es concordante con la siguiente normatividad vigente:

2.1 Constitución Política del Perú

El Artículo 194, señala que las municipalidades tienen competencia para planificar el desarrollo urbano y Rural de sus circunscripciones y ejecutar los planos y programas.

El Articulo 195, 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.

La competencia de los gobiernos regionales 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 Ley N°27783, Ley de Bases de la descentralización

Esta ley fue promulgada el 20 de julio del 2002; definiendo así las normas que regulan la descentralización administrativa, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales; por otra parte esta ley señala como competencias exclusivas para los gobiernos locales: planificar y promover el desarrollo Urbano y Rural de su circunscripción, así también como 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 Ley N°27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Esta ley fue promulgada el 18 de noviembre del 2002, mediante la cual se definen y articulan los Gobiernos Regionales, con el fin de fomentar el desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública, privada y el empleo, garantizando 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 Ley N°27972 Orgánica de Municipalidades

Las municipales son las responsables de promover e impulsar el proceso de planeamiento para el desarrollo integral correspondiente con su ámbito territorial, estableciendo así esta ley que, los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del estado, así mismo son canales inmediatos de participación vecinales en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales de Gobierno Local, el territorio, la población y la organización (Art. N°I). Además, el proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos, en dicho proceso se establecen las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales (Art.N°IX).

En cuanto a las atribuciones del concejo Municipal (Art. N°9), corresponde:

- Aprobar el Plan de Acondicionamiento territorial a nivel Provincial, el cual identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental declaradas conforme a ley.
- Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el esquema de zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial.

2.5 Ley N°28611 General del Ambiente

Esta ley fue aprobada el 13 de octubre del 2005, definiendo los principios y las normas básicas para la conservación del Medio Ambiente sostenible y de los recursos naturales, estableciendo que los principios de política ambientales serán tomados en cuenta en todos los planes regionales, provinciales y locales.

2.6 Ley N°29090, Regulación de las Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Art. N°4 Actores y responsabilidades.

9.- Las municipalidades distritales son las responsables, conforme a su jurisdicción, competencias y atribuciones del seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los proyectos contemplados en las diversas modalidades establecidas en la presente ley**.**

10.- El ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en su condición de ente rector, es competente para diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda, así como para ejercer la función de la actividad edificatoria y habilitadora.

2.7 D.S. N°022-2016 -VIVIENDA: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

Art. N°1

Este reglamento tiene como finalidad regular procedimientos técnicos que siguen los Gobiernos Locales a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de sus circunscripciones a fin de garantizar una:

- Ocupación racional y sostenible de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus ámbitos de influencia.
- Armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público.
- Reducción de la vulnerabilidad ante desastres a fin de prevenir y atender de manera oportuna las condiciones de riesgos y contingencias físico-ambientales.
- Coordinación de los diferentes niveles de gobierno: Nacional, regional y local para facilitar la participación del sector privado en la gestión pública local.
- Distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo.
- Seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria
- Eficiente dotación de servicios a la población.

Art. N°58 ¿Qué es el Planeamiento Integral?

Es un instrumento técnico-normativo mediante el cual se le asigna una zonificación, y vías primarias con el fin de integrar predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o zonificación al área urbana.

Art. N°59 Ámbito de aplicación del PI

Este se aplica a los predios rústicos comprendidos en el PDU, el EU y/o la zonificación con fines de habilitación urbana cuando: el área por habilitar se desarrolla por etapas o no colinda con zonas habilitadas o se realiza la independización o la parcelación de un predio rustico.

2.8 D.S. N°029-2019 VIVIENDA: Reglamentos de Licencia de Habilitación Urbana y Licencia de edificación.

Art. N° 22 Documentos previos para la Habilitación Urbana.

Son los documentos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectan el procedimiento administrativo de habilitación urbana, por lo que se debe recabar o tramitar con anterioridad a dicho procedimiento, de acuerdo con el artículo 14 de la ley, siendo los siguientes:

- El planeamiento integral como documento previo, siendo la ordenanza técnico-normativo con fines de integración al área urbana de los predios rústicos que no están comprendidos en los planes de desarrollo- PDU o localizados en los centros poblados que carezcan del PDU y/o zonificación.

  El proceso de aprobación del planeamiento integral se encuentra establecido en el RATDUS.

2.9 Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE)

El RNE de fecha 23/07/08 en el capítulo V del art. 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 rustico, 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.

2.10 Reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS)

Art. N°60 Contenido y consulta del PI de un predio rustico contenido en el PDU

60. 1 El PI del predio rustico comprendido en el PDU contiene la red de vías primarias y locales, los usos de la totalidad de la parcela y la propuesta de integración a la trama urbana más cercana

60.2 El ámbito de intervención del PI puede comprender a más de una parcela rustica siempre que pertenezcan al mismo propietario y sean colindantes. Si el ámbito de intervención comprende a más de una parcela rustica con distintos propietarios, el PI requiere la aplicación del mecanismo de reajuste de Suelos.

60.3 El administrado titular interesado presenta a la Municipalidad Distrital correspondiente, el PI adjuntando lo señalado en el numeral 60.1 del presente artículo a fin de que sea evaluado y aprobado.

3 Delimitación del área de estudio

3.1 Ubicación y localización

El ámbito de estudio tiene una superficie de terreno de 29,600.00 m2 (2.9600ha) que se encuentra ubicado en el departamento de Arequipa, provincia Islay, distrito de Mejía, en el sector Mejía- Valle de Tambo.

Imagen 3. Mapa del Perú. Fuente: Internet

- **Sector:** Lateral 15
- **Distrito:** Mejía
- **Provincia:** Islay
- **Departamento:** Arequipa
- **U.C:** 04260

El predio materia del presente proyecto cuenta con las medidas perimétricas y colindancias de la siguiente manera:

- **POR EL NORTE:** Con la UC 04324, en línea recta de 120.15 y 0.43 ml.
- **POR EL ESTE:** Con la UC 04262, en línea recta de 236.71 ml.
- **POR EL SUR:** Con la UC 04258 con vía carrozable de por medio (Prolongación de calle Giraldi), en línea recta de 130.82 ml.
- **POR EL OESTE:** Con la UC 04261 en línea recta de 236.34 ml.

3.2 Cuadro de coordenadas

Sistema de coordenadas UTM DATUM WGS 84 ZONA 19

Tabla 1. Coordenadas WGS 84. Fuente: Elaboración propia.

CUADRO DE COORDENADAS UTM WGS 84				
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	236.34	191646.879	8107050.7180
2	2-3	120.15	191485.475	8107223.3630
3	3-4	0.43	191581.242	8107295.9180
4	4-5	236.71	191581.588	8107296.1780
5	5-1	130.82	191750.595	8107130.4420
TOTAL		724.45		

- Existen diferencias catastrales en la medida perimetral inscrita y real sin embargo esta diferencia se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.

4 diagnostico situacional

4.1 Características

4.1.1 Físico Ambientales

- **Suelos**

  El suelo de las lomas es variable, siendo este en su mayoría arenoso, pedregoso o arcilloso, con la presencia de paredes de rocas y otras rocas grandes, en cuyas gritas se acumula materia orgánica que permite el crecimiento de plantas típicas adaptadas a la humedad. (PAT, 2014)

  Según estudios de suelo el Perfil Granulométrico del Suelo es:

  En el área del proyecto predominan los tipos de suelo:

  - SM (Arena Limosa)

- GP-GM (Grava mal graduada con limo).
- SP-SM (Arena mal graduada con limo).
- GM (Grava limosa con arena).

El estrato en General está compuesto por arena mal graduada y limo, presenta fragmentos de roca en menor cantidad, presenta compacidad media, humedad alta y una estabilidad de paredes media, el tamaño máximo de los clastos es de 2 ½" y el tamaño promedio es de 1 ½" aproximadamente correspondiente un SP-SM (Arena mal graduada con limo) y por debajo de este estrato se encuentra roca dura.

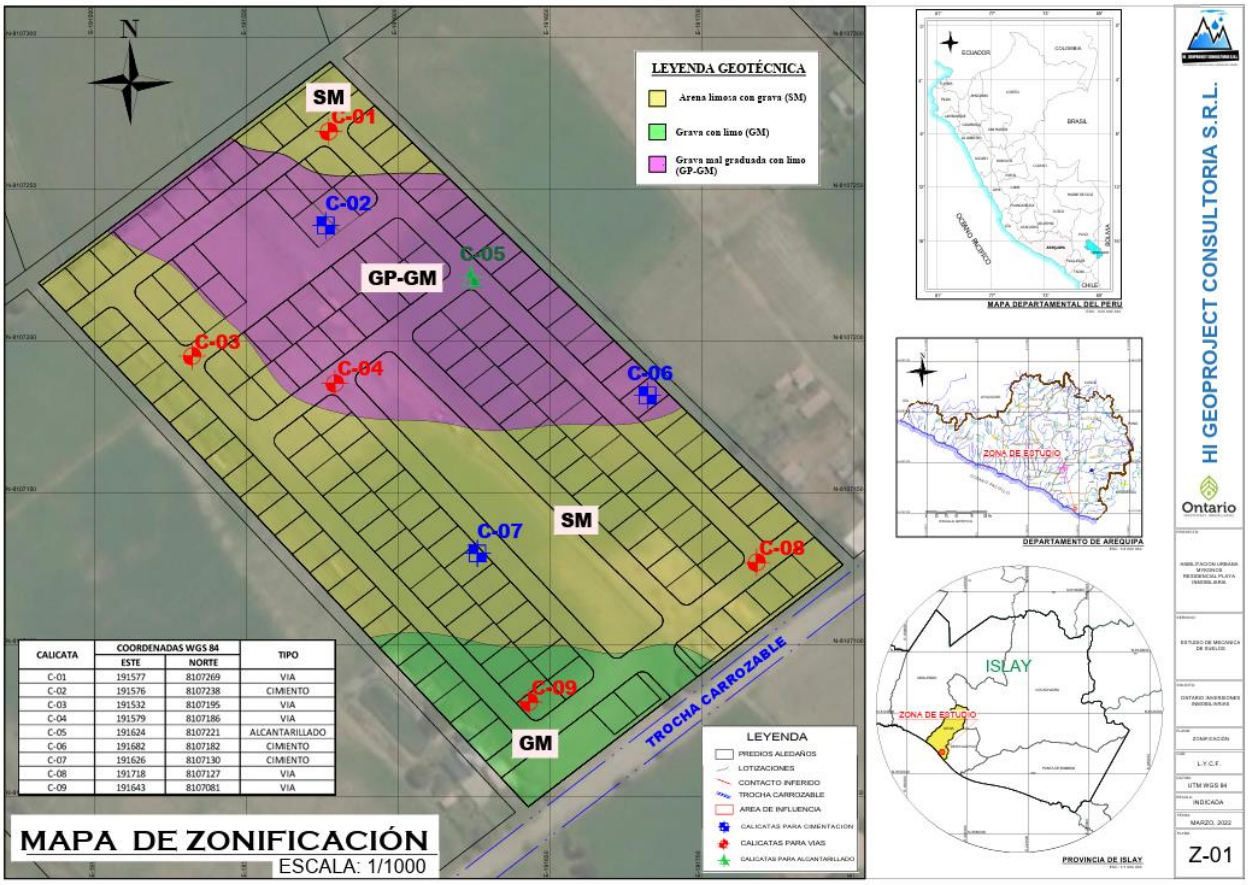


Imagen 4. Mapa de zonificación. Fuente: EMS Mykonos (Ver plano adjunto)

Para poder observar mejor la distribución de los suelos se realizaron dos secciones, una sección longitudinal (A-A') que atraviesa todo el predio de noroeste a sureste y una sección transversal (B-B') que atraviesa el predio de noreste a suroeste.

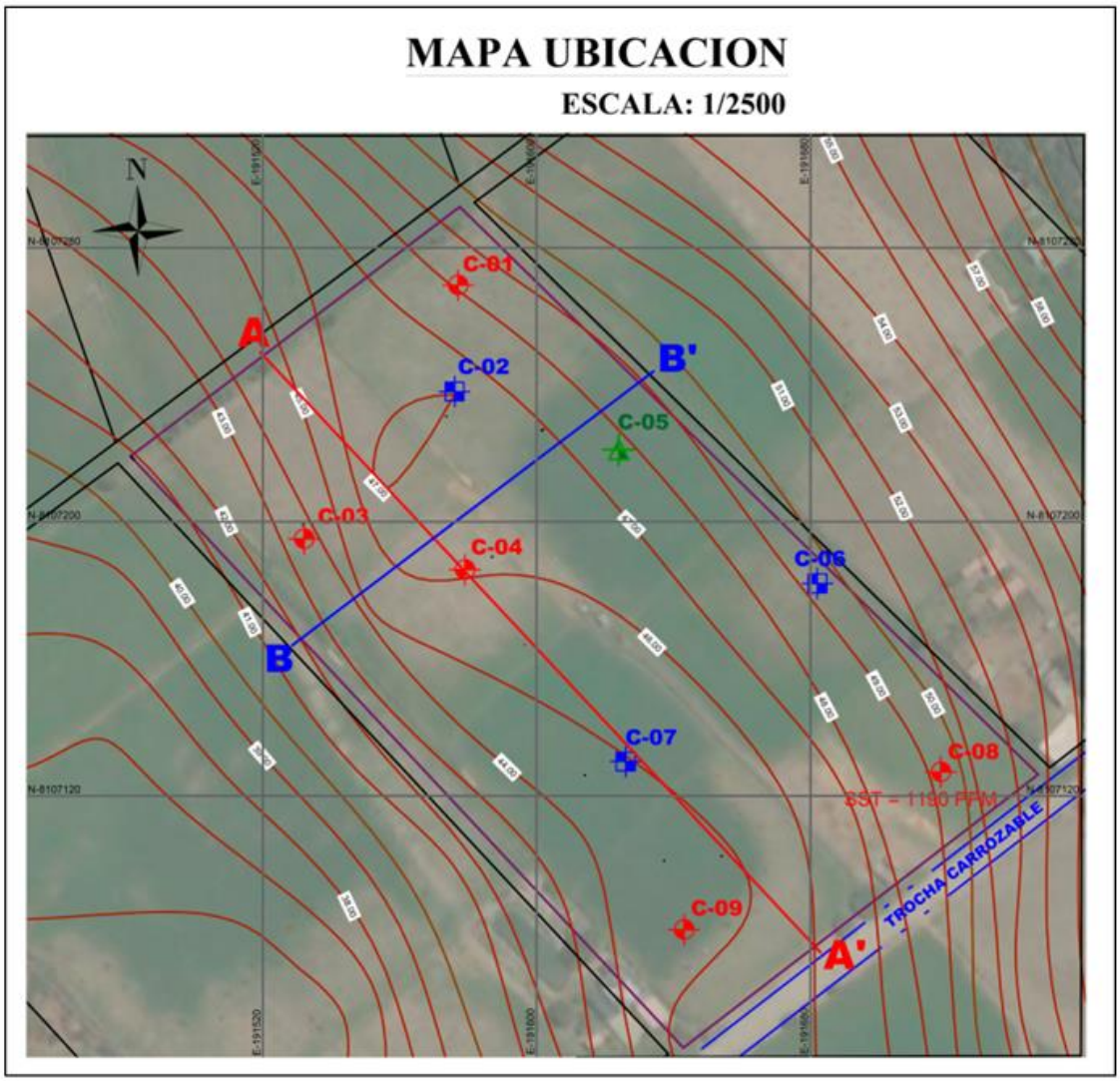


Imagen 5. Mapa de ubicación. Fuente: EMS Mykonos.

En la primera sección A-A' se observa la distribución del suelo con una topografía semi horizontal, en esta sección se ubican las calicatas C-03, C-04, C-07 y C-09. Como se mencionó anteriormente, todo el terreno se encuentra cubierto por una cobertura de material de relleno y por debajo se encuentra para la calicata C-03 una distribución de suelo SM, para la calicata C-04 una distribución de suelo GP-GM, para la calicata C-07 una distribución de suelo SM y para la calicata C-09 una distribución de suelo GM Todas estas calicatas tienen un primer estrato de roca dura.

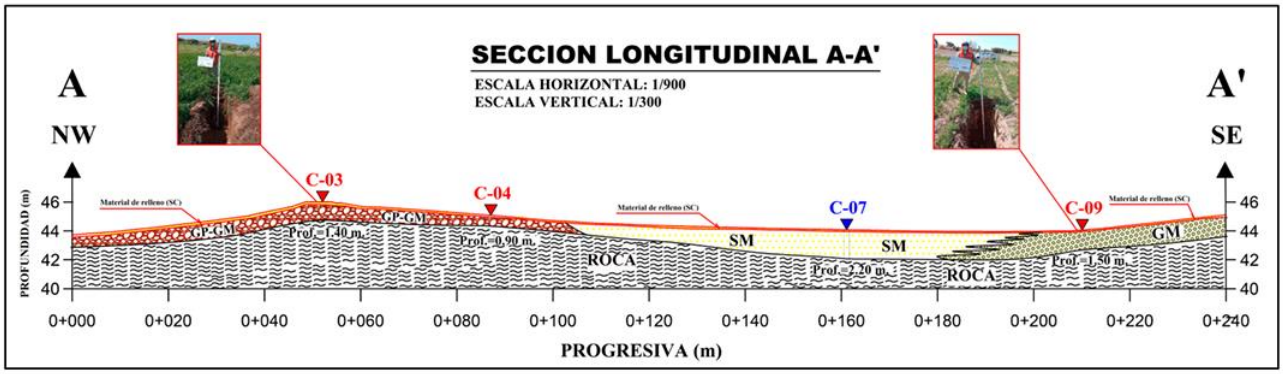


Imagen 6. Sección A. Fuente: EMS Mykonos.

En la sección B-B' de igual manera se observa la distribución del suelo en una topografía más accidentada respecto a la anterior sección, en esta sección se ubican las calicatas C-03, C-04, C-02 y C 05. Como se mencionó anteriormente, todo el terreno se encuentra cubierto por una cobertura de material de relleno y por debajo se encuentra para la calicata C-03 una distribución de suelo SM, para las calicatas C-04, C-05 y C-07 una distribución de suelo GP-GM, todas estas calicatas tienen un primer estrato de roca dura.

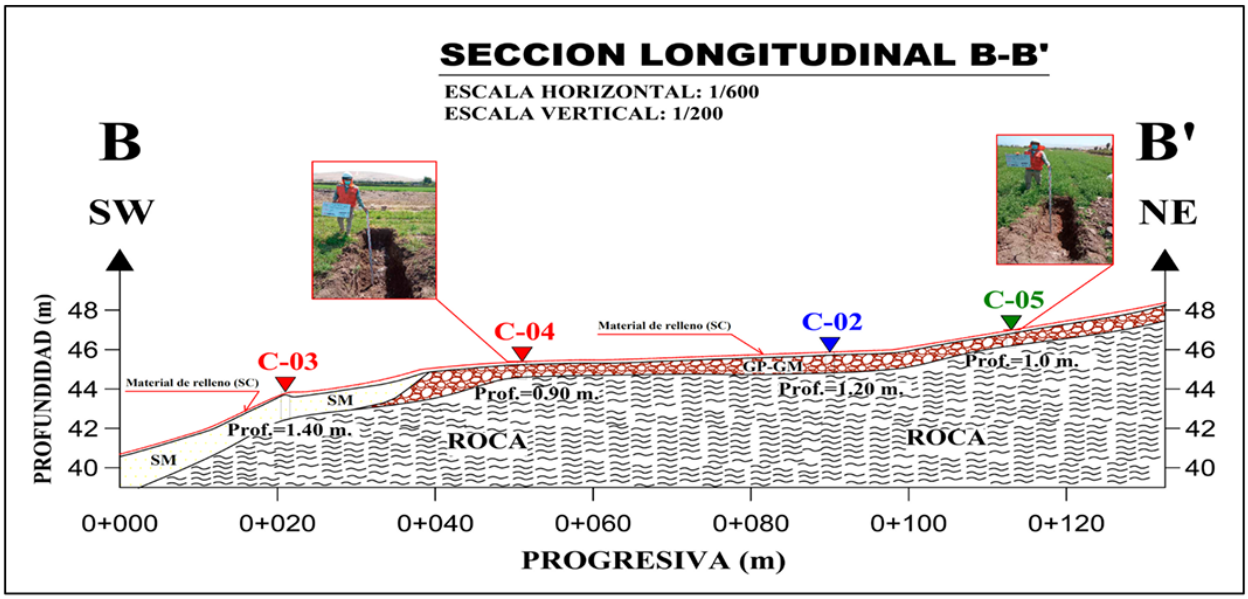


Imagen 7. Seccion B. Fuente: EMS Mykonos

Según estudios de suelo el perfil Químico del Suelo:

De acuerdo con la variación de los valores de cloruros, estos oscilan entre 1280.00 p.p.m. a 3050.00 p.p.m., de acuerdo al cuadro N° 18, se concluye que su grado de

alteración es “NO ES PERJUDICIAL”, ya que sus valores no exceden al rango de los límites permisibles de los cloruros según ACI 318-14 (>6000 p.p.m.)

- **Geomorfología**

  Mejía está ubicada en la unidad geomorfológica de rivera litoral, la cual se ubica en las proximidades de la costa, extendiéndose entre la ribera del mar y el pie de la cordillera de la costa, alcanzando una altura de 400 metros, presentando un relieve suave y con una pendiente que baja entre 5°-6°, el límite oriental es bien definido y está señalado por el fuerte cambio de pendiente en la topografía.

  En esta unidad, la línea de la costa es formada principalmente por acantilados que en varias ocasiones sobrepasan los 80m de altura, además también es caracterizada por una sucesión de pequeñas ensenadas, puntos y formas intermedias similares a los aparatos morfológicos denominados tinajones y chiras. (PAT, 2014)

- **Topografía**

  Presenta una inclinación de 4.14%, presentando un terreno uniforme a lo largo y ancho de este.

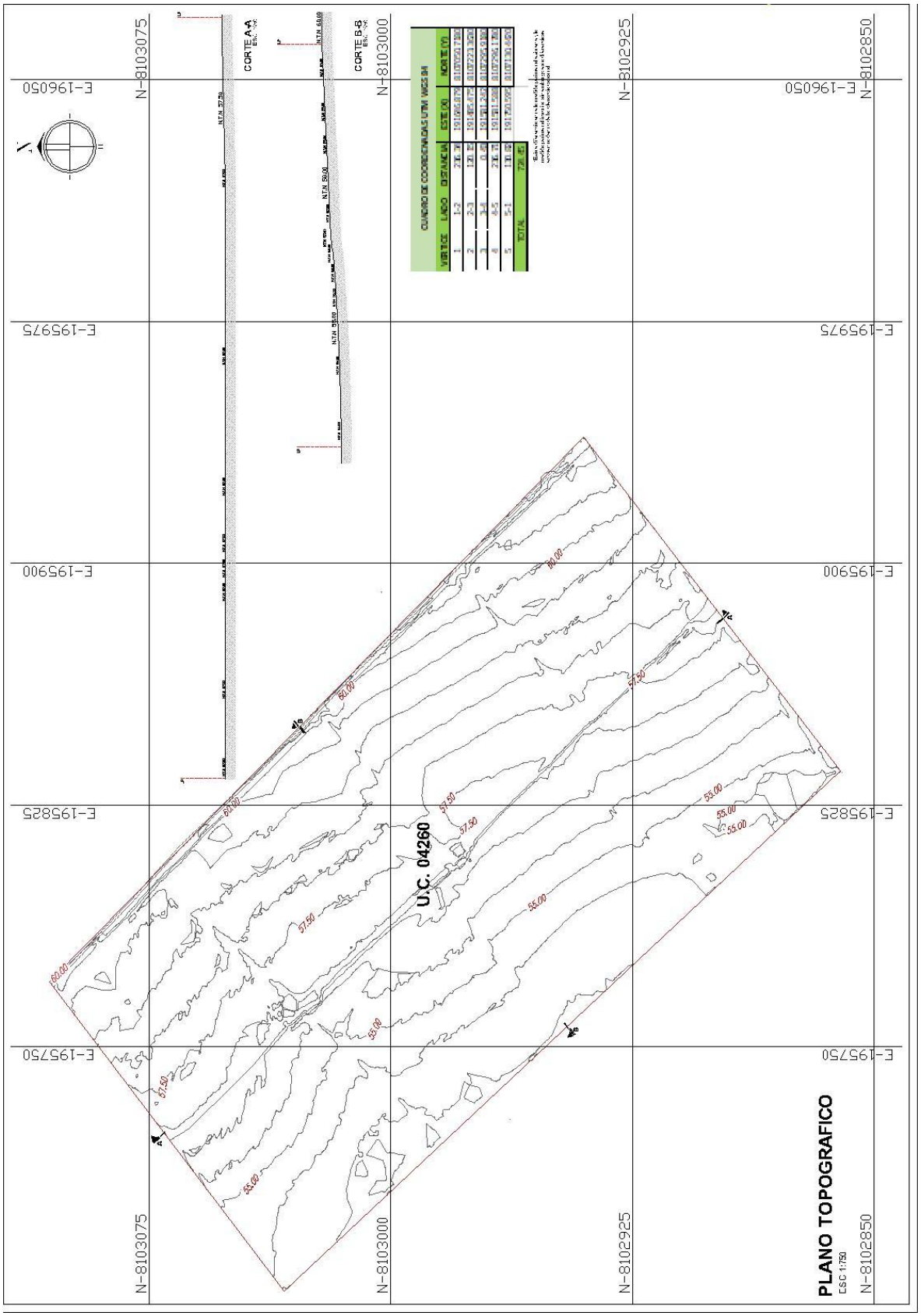


Imagen 8: Topografía. Fuente: Estudio topográfico

- **Clima**

  El clima de Mejía es propio de la zona de vida desierto seco- Templado Cálido, caracterizado por ser extremadamente árido, debido a la escasez de precipitaciones o la ausencia total de estas. (PAT, 2014)

  - **Temperatura**

    Entre los meses de diciembre hasta los últimos días de marzo (estación de verano) se registran las más altas temperaturas fluctuando entre los 19.7 °C y los 29.1°C, por otro lado, se registran las temperaturas más bajas en los meses de Abril – Noviembre. (PAT, 2014)

  - **Humedad**

    La humedad relativa se presenta bastante estable en toda la costa sur peruana fluctuando entre 79% y 84%, siendo estas variables dependiendo de las estaciones, en primavera suele ser baja y en otoño alcanzar lo máximo.

    Cabe mencionar que esta humedad no empeora y que la temperatura relativa baja no es un problema. (PAT, 2014)

  - **Vientos**

    Los vientos se dirigen de sur a suroeste, cambiando en algunas ocasiones de Oeste a Suroeste. En enero, junio y Setiembre se da este dinamismo, teniendo una velocidad de 4m/seg, permaneciendo así los otros meses en una constante de 3m/seg. (PAT, 2014)

  - **Precipitación**

    La ausencia de precipitaciones en la costa peruana es una característica que representa esta zona, pues esta se suele presentar en forma de llovizna o neblina. (PAT, 2014)

  - **Sol**

    Como es característico de la zona, los meses de verano son los que tienen mayor cantidad de horas con sol, con un promedio de 7 horas diarias, sin embargo, en los descensos de horas/sol en el mes de agosto con un numero de 87 horas, significando un descenso brusco en invierno con una regularidad de 3 horas diarias. (PAT, 2014)

- **Recurso Hídrico**

  Este recurso está directamente asociado al Rio Tambo, que tiene un régimen irregular, presentando sus descargas máximas durante los meses de enero y marzo,

debido a las lluvias que se presentan en las alturas del departamento de Arequipa; las mínimas se presentan en los meses de octubre a diciembre.
Hoy en día aún se sigue utilizando el riego por inundación, los cuales son regulados por una junta de regantes y que tienen un costo mensual. (PAT, 2014)

- **Biodiversidad**

  Los elementos que estructuran las principales áreas son: la colina de playa a lo largo del océano pacifico, el rio tambo, el área material aluvial con pendientes suaves hacia el mar y las lagunas y pantanos. (PAT, 2014)

  - **Flora**

    Mejía tiene una diversa flora, esto gracias al clima y a sus tierras fértiles, es por ello que encontramos una variada flora silvestre y agrícola, siendo así la vegetación dominante el junco (Scirpus sp.), la totota (Thypa sp) y los gramadales asociados con Salicornia fructicosa, por otro lado, dentro de las lagunas se encuentran algas del género Chara sp. (PDLC Mejía 2017-2030)

Imagen 9: Junco. Fuente: Internet.

    - **Flora silvestres**

      Dentro de las cuales encontramos plantas medicinales como el llantén, lengua de vaca, la ruda, cola de caballo, etc. Por otro lado, entre la presencia de árboles destacan los sauces, molles, álamos, carrizos, carricillos, callacas y/o pájaros bobos, chilcas y guarangos. (PDLC Mejía 2017-2030)

  - **Fauna**

    Entre las especies más sobresalientes del área están los reptiles, destacando la presencia de las lagartijas y las salamanquejas, frecuentes en los gramadales y playas arenosas, además mamíferos como el grisón o

hurón y el zorro gris, a su vez por la presencia de océano, cuenta con fauna propia de este como lobos marinos, delfines, ballenas y peces como las corvinas, pintachas, bonitos, cojinobas, lenguados, negrillos, etc.

Es importante mencionar, la presencia de aves es realmente importante en la zona por la presencia de la Reserva de las lagunas de Mejía con 30 especies estimadas, dentro de las cuales están la choca de pico amarillo, la garza azul, Garza Pechiblanca, Playero Blanco y Gaviota Capucha Gris, así como también especies de zambullidores como patos y chocas, sobresaliendo la polla de agua. (PAT 2014)

Imagen 10. Gaviota capucha gris. Fuente: Internet.

4.1.2 Sociales

4.1.2.1 Demografía

Mejía ha presentado un crecimiento notable de 13.45% con referencia al año 1981 en el cual tenía 1033.00 hab. A 1172.00 hab. en 2017, pasando así de 2.40% a representar el 2.25% de la población total de la provincia de Islay. (Plan de desarrollo Local Concertado- Islay, 2018)

Tabla 2: Población censada. Fuente: censo INEI 1981, 1993, 2007, 2017.

Año	Población
1981	1002 hab
1993	1248 hab
2007	1132 hab
2017	1172 hab

Considerando que Mejía es uno de los balnearios más importantes de la región Arequipa, con una importante actividad de turismo de playa durante la estación de verano (en un periodo aproximado de 3 meses, que va desde diciembre a marzo) en tal sentido, se incrementa la población durante este periodo, periodo en el que la población visitante aprovecha a realizar actividades relacionadas al verano.

Este análisis se hará en base a dos actores, el poblador y el visitante (turista o veraneante)

Para el primero que corresponde a la población permanente mostrando una población considerada de 1 188 de personas para el año 2021 y de 1 240 personas para el año 2030 con una tasa de crecimiento poblacional promedio anual de 0.436%, la cual ha sido calculada en el periodo 1981-2017.

Población local proyectada (población permanente)												
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1 177	1 182	1 187	1 193	1 203	1 208	1 214	1 214	1 219	1 224	1 229	1 235	1 240

Para el segundo que corresponde a los veraneantes o visitantes durante todo el año.

Según el Plan de Desarrollo Turístico de la provincia de Islay 2022-2026 el perfil de los vacacionistas o visitantes nacionales arequipeños viajan dentro del interior de Islay aprovechando los fines de semana o feriados largos, esto permite movilizarse en familia y buscar espacios para descansar y relajarse, siendo estos vacacionistas principalmente jóvenes y adultos de 25 a 34 años. Por otro lado, existe otro grupo de vacacionistas o visitantes que están mas interesados en conocer nuevos lugares turísticos o salir de la rutina.

De acuerdo a esto la mayoría de los visitantes viaja durante el verano de diciembre a febrero con un 91.2%, las siguientes temporadas o épocas del año son ocasionales de marzo a mayo con el 2.7%, de junio a agosto el 3.04% y de setiembre a noviembre el 2.7%, siendo como principal visitante fuera de la época de veranos las personas que cuentan con vivienda propia en la zona. De igual manera, estos visitantes presentan fluctuaciones en cuanto al tiempo de estancia o permanencia en el lugar, de acuerdo al sondeo realizado en el Plan de Desarrollo Turístico de la Provincia Islay 2022-2026 el mayor tiempo de permanencia es de 2 días con un 28.4%, seguido de 3 días con un 22.3%. de 1 día con un 16.2%, 4 días con un porcentaje de 6.8% y de 5 días un 4.1%, así mismo es de importancia mencionar que existe un 22.3% de visitantes que permanece más de 6 días, en cuanto a la estadía, los visitantes indican que un 39.9% hace uso de hoteles, el 26.4% hace uso de hostales, el 24.3% se queda en casas familiares, el 12.2% tiene casa o departamento propia, otro grupo no mayor 11.5% alquila departamento o casa.

Teniendo en cuenta lo anterior y que Mejía cuenta con atractivos turísticos, como las lagunas de Mejía, que incrementan el número de visitantes, generando una dinámica económica favorable para las familias que habitan el distrito

promoviendo algún negocio, creando así nuevas fuentes de ingreso para los pobladores. Los registros de control nos indican que el interés por visitar la zona se hace mayor, siendo el promedio de visita anual por encima de 3 000 personas que visitan las lagunas, muchas veces para el estudio, demandando espacios de estadía (SERNANP).

Por lo que refiere a la actividad turística, tiene mayor relevancia durante los meses de verano apreciándose cada vez mayor cantidad de visitantes, como se puede evidenciar las cifras desde el 2014, las cuales van en aumento y sufren una fuerte caída a causa de la pandemia de la covid-19 el año 2020, sin embargo, se ve un aumento desde el año 2021, siendo evidente la notoria presencia de visitantes en las épocas de verano (época vacacional).

Tabla 3. Compendio cifras turismo. Fuente: MINCETUR

	2014	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Ene	260	466	279	458	315	610	563	389	519
Feb	801	486	740	655	321	362	576	0	350
Mar	138	339	263	256	289	276	133	131	93
Abri	135	57	125	371	135	231	0	31	85
May	182	31	160	360	277	186	0	161	32
Jun	156	153	225	583	316	669	0	39	172
Jul	144	334	513	710	297	220	0	284	405
Ago	129	250	283	319	246	12	0	305	188
Sep	130	419	709	128	629	107	0	109	109
Oct	80	549	929	688	437	568	230	441	472
Nov	617	492	865	994	768	389	160	234	504
Dic	194	286	307	693	348	505	164	120	121
Total	**2966**	**3862**	**5398**	**6215**	**4378**	**4405**	**1826**	**2244**	**3050**

De igual manera durante estos meses se aprecia la presencia de aprox. 6000 visitantes entre turistas y veraneantes, así mismo se hace énfasis que en los últimos años durante la temporada de verano Mejía recibe la visita de 20 000 veraneantes aproximadamente, lo que estaría representando un promedio mensual de 5714 visitantes (Plan de desarrollo turístico 2018-2030).

La presencia de veraneantes en el balneario de Mejía cada vez es mayor debido a la presencia de actividades que los atraen como lo son la fiesta de carnavales “Caperos” en el mes de febrero, actividades organizadas por el Club Mejía, eventos como ciclismo, avistamiento o estudio de aves, etc. Actividades que potencian el distrito y que hace de Mejía un distrito cada vez mas atractivo, lo que en consecuencia se ve evidenciado en la necesidad de alojamiento o vivienda, puesto que personas visitan el distrito en la época de veranos por al menos dos días, permitiendo así la aparición de viviendas temporales, hoteles o alquileres de viviendas.

4.1.2.2 Densidad poblacional

Denominándose así a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma, este es un indicador de la intensidad de uso del suelo urbano en zonas de residencia.

La relación Densidad=población/área, se expresa en hab./ha

La densidad del distrito de Mejía se ha calculado respecto al Distrito, el Ámbito de Intervención y al Área Urbana y también respecto a los dos escenarios: periodo de población local de carácter permanente y periodo vacacional. Entre ambos periodos existen marcadas diferencias: la densidad entre ambos escenarios tiene una relación de 1 a 6.5.

Tabla 4: Densidad poblacional. Fuente: Internet. Elaboración propia.

	Superficie	**2021***		**2030**	
	(ha)	Permanente	Vacacional**	Permanente	Vacacional**
Distrito	10 080	0.12 Hab/ha	0.77 Hab/ha	0.12 Hab/ha	0.80 Hab/ha
Ámbito de intervención	2 111,61	0.56 Hab/ha	3.69 Hab/ha	0.56 Hab/ha	3.82 Hab/ha
Área Urbana	130,90	9.11 Hab/ha	59.61 Hab/ha	9.11 Hab/ha	61.61 Hab/ha

En conclusión, hoy en día y desde el año 1998 se ve claramente como la población tanto permanente como vacacional va en aumento, lo que hace que la demanda de vivienda aumente paulatinamente.

4.1.3 Económicas

- **Actividad Pecuaria**

  Las actividades pecuarias son importantes en el distrito, en el cual la producción de aves a gran escala, se ha convertido en un producto estrella, llegando a una producción del orden de 3.855 Tm.

  Esto claramente podemos observarlo en las granjas de Rico Pollo, Agrovit y Servicios Pecuarios que se ubican en las partes altas de las lomas, cuyo número de aves asciendo a 1350.

  Por otro lado la crianza de vacunos está orientada a la producción de leche principalmente para la venta a la empresa Gloria S.A y Laive, la cual cuenta con una planta enfriadora que se ubica en el mismo distrito; a su vez la crianza de estos y otros animales está destinada para el autoconsumo de las familias del Valle, dejando de lado su comercialización, concluyendo que el producto pecuario más importante del distrito es la carne de res y la venta de huevos que además les proporción un ingreso seguro. (PUD mejia,2010)

- **Actividad Pesquera**

En Mejía se realiza la pesca artesanal orientada principalmente a la producción para el consumo humano, a pesar de la importancia de esta actividad en la industria nacional solo el 0.7% de la población de Mejía se dedica a esta actividad. (PUD Mejia,2010)

- **Artesanía**

  Oficio manual que es desarrollada por un grupo de pobladores usando tecnologías tradicionales cuya producción está dirigida a satisfacer básicamente la demanda interna. Estas artesanías se desarrollan en talleres familiares de capital limitado el cual repercute en sus productos y ventas, teniendo dentro de sus principales producciones la confección de sillas, mesas, pisos, canastas, esteras, persianas, alfombras, sombreros, utilizando el Junco y la matara que crecen en diversos sectores del Santuario Nacional, estos productos son destinados principalmente para venderse a los veraneantes. (PUD Mejia,2010)

- **El comercio**

  Esta actividad está vinculada directamente al tipo bienes de consumo inmediato de origen agropecuario de procedencia local de la misma que se realiza a través de pequeñas tiendas de abarrotes comerciales.

  En la zona esta actividad es dada por los microempresarios como sustento diario. (PUD Mejia,2010)

- **La actividad inmobiliaria y de construcción**

  Esta actividad es basada principalmente en la construcción y/o acondicionamiento de viviendas de segundo uso/vacacionales que se inicia en el me de octubre, incrementándose cada vez mas año tras año la población veraneante temporal, cabe aclarar que, al no encontrar mano de obra calificada en la zona, esta se traslada habitualmente desde Arequipa. (PUD Mejia,2010)

- **Turismo**

  La llegada de turismo a Mejía se incrementa año tras año, no solo de turismo propio del sur sino, también de todo el Perú, esto, debido a que es considerado una de las playas más bonitas de la región Arequipa con, paisajes naturales propios el lugar como la laguna de Mejía con la presencia de aves, su belleza arquitectónica y sobre todo en verano, debido a que muchas familia del sur del Perú deciden pasar su vacaciones en este distrito, siendo este escenario propicio para mejorar las dinámicas económicas para las familias que tienen pequeños negocios, por esta razón la municipalidad

viene implementando acciones para fortalecer las capacidades para la receptividad de los visitantes, especialmente en la época de verano, apreciándose la presencia cada vez mayor de visitantes que desean pasar sus vacaciones en las playas de Mejía. (PDLCM 2017-2030)

4.2 Sistemas Urbanos

4.2.1 Requerimientos de área

4.2.2 Vocación y potenciales usos en la zona

- **Vivienda**

  Debido a la ubicación estratégica y gracias al buen panorama frente a las costas del mar, durante los últimos años se ha producido un gran interés por tener un espacio de vivienda en Mejía, por lo que empresas del rubro inmobiliario miran con buenos ojos la inversión en la zona, por lo que se ve en incremento la venta de terrenos y vivienda en la zona, no cabe duda que durante los próximos años se dará un crecimiento urbano, mejorando así la dinámica poblacional, social y económica.

- **La potencial oferta de recurso turísticos de Mejía-Patrimonio Arquitectónico**

  Conformada por los recursos tangibles como patrimonio construido, patrimonio natural y también por aquellos recursos intangibles como las manifestaciones culturales.

  Por otro lado, dentro del patrimonio tangible tiene lo natural el cual comprende el contexto espacial entre la ciudad de Mollendo y el valle de tambo, áreas naturales aledañas como las lagunas de Mejía, en el cual se pueden observar 195 especies de aves de las cuales 75 especies son residentes que anidan en el santuario o sus inmediaciones.

- **La potencial oferta de recurso turísticos de Mejía-Patrimonio Arquitectónico**

  Conformada por los recursos tangibles como patrimonio construido, patrimonio natural y también por aquellos recursos intangibles como las manifestaciones culturales.

  Por otro lado, dentro del patrimonio tangible tiene lo natural el cual comprende el contexto espacial entre la ciudad de Mollendo y el valle de tambo, áreas naturales aledañas como las lagunas de Mejía, en el cual se pueden observar 195 especies de aves de las cuales 75 especies son residentes que anidan en el santuario o sus inmediaciones.

- **Lo cultural: Patrimonio Arquitectónico**

La arquitectura de Mejía está integrada por la iglesia de la Inmaculada Concepción, la cual fue declarada como monumento histórico mediante R.D.N N° 946-2002 de fecha 01 de octubre 2002, de otro lado está la arquitectura civil doméstica y popular costeña de la segunda mitad del siglo XIX presentando una expresión conformante de patrimonio cultural, además también de la presencia de 33 casas de madera de pino americano con techos de dos aguas o inclinados, con un porche característico.

4.2.3 Usos de suelos

El uso de suelo es una de las variables que nos indica la vocación social y económica del asentamiento, la distribución de los usos de suelo en Mejía tiene un claro dominio del uso residencial con un 44.99% del total, siendo el segundo de importancia el equipamiento recreativo con un 24.22% de ocupación con respecto al área urbanizada y luego el uso comercial con un 1.44%, el resto de usos son irrelevantes e insignificantes como es el caso de salud, educación, salud, industria y usos especiales, concluyendo que el uso predominante del suelo está dirigido a los usos residenciales y recreacionales.

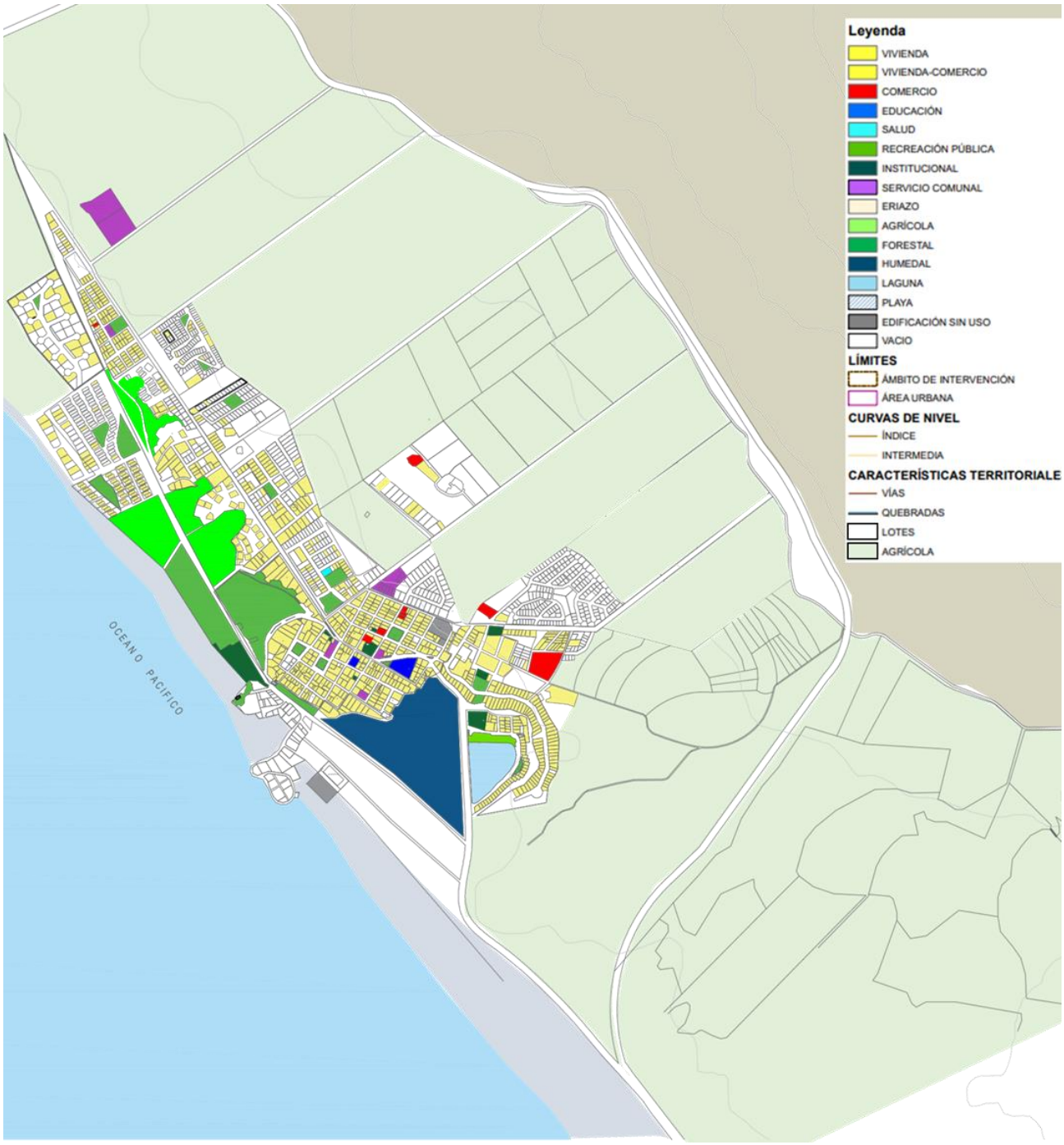


Imagen 11: Mapa uso de suelos. Fuente: PUD 2010-2020 Mejía

4.2.4 Uso de suelos entorno inmediato

El área de estudio se encuentra inmerso dentro de una zona dentro de las cuales el uso de suelo predominante se da por la vivienda unifamiliar, ocupada por familias que habitan el centro poblado de Mejía durante todo el año y también de ocupación de viviendas vacacionales, que son ocupadas durante la temporada de verano entre los meses de diciembre a marzo, presentando este comportamiento la población flotante con mayor frecuencia, por otro lado podemos observar que se están dando nuevos procesos de ocupación, que también están destinados para el uso de vivienda unifamiliar , además se puede observar la presencia de industria como lo son los criaderos de la empresa Rico Pollo y finalmente la ocupación agrícola.

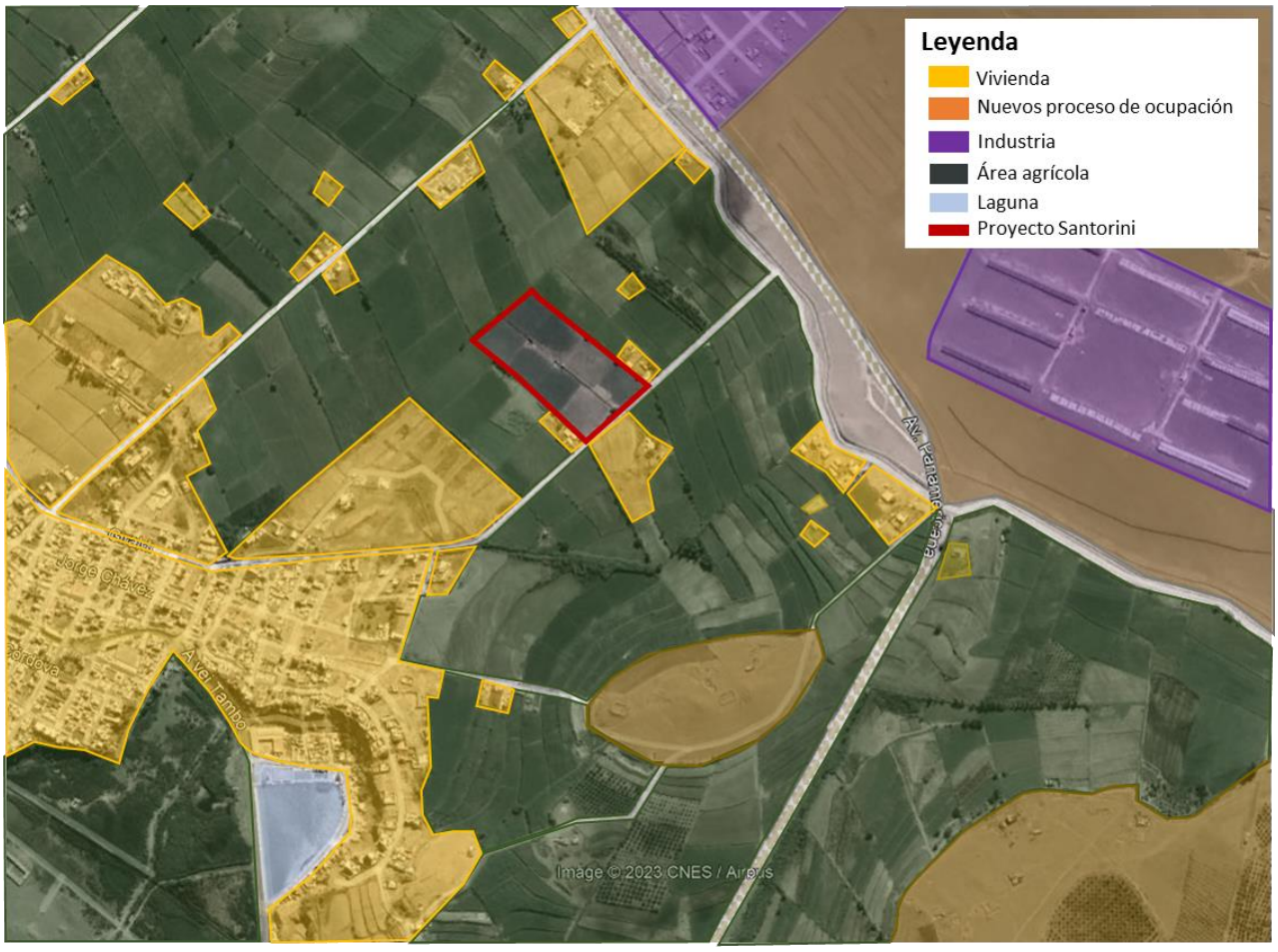


Imagen 12. Mapa uso de suelos entorno inmediato. Fuente: Elaboración propia.

4.2.5 Situación vial existente

La infraestructura vial está estructurada sobre la base de la carretera de conexión interdistrital que une Mollendo con el valle de Tambo, a partir de la cual se han articulado las vías rurales del campo y vecinales de las urbanizaciones.

Imagen 13. Estructura vial. Fuente: Adaptado de PUD 2010-2020 Mejía

- **Vías primarias**

  Es aquella que hace posible la articulación del entorno territorial del distrito hacia los ámbitos regional y nacional, soportando flujos de transporte de pasajeros y carga, con una sección que varía de 8.00m a 10.00m.

Imagen 14: Avenida Tambo. Fuente: Google Earth.

- **Vías secundarias**

  Son aquellas que hacen posibles la articulación de la vía primaria con las áreas agrícolas interiores y vías menores o terciarias, haciendo posible el acceso a las manzanas, servicios, urbanizaciones y pueblos aledaños, estas vías se encuentran afirmadas o empedradas con secciones que van desde los 6.00 m a 10.00m

Imagen 15:Via AR-816. Fuente: Google earth.

- **Vías terciarias o de tercer orden**

  Son aquellas que completan la malla de conexión integrando el centro poblado principal con la playa y las urbanizaciones.

Imagen 16: Calle Giraldi. Fuente: Google earth.

4.2.6 Calidad de la red vial existente

La estructura y la calidad de la vía, es un indicador claro de desarrollo y expansión urbana del poblado de Mejía.

La vía principal o primaria con un carácter interregional, es la que en mejor estado se encuentra, asfaltada, con 2.40km de largo y una sección de 10.0 m, representando el 16% de la totalidad de la trama vial.

Por otro lado, tenemos vías de orden secundario con 2.70km de largo, representando el 18% del total de la trama vial, con una superficie afirmada y empedrada con una sección entre los 6.00 y 10.00m.

4.2.6.1 Transporte público de pasajeros

Mejía se encuentra ubicado, en un lugar que obliga al distrito a ser un centro poblado de paso, pues es de paso obligado entre la capital Mollendo y el Valle de Tambo, por lo que se encuentra bajo la dinámica de todo el litoral de la provincia.

El servicio de transporte en líneas generales es el adecuado para la escala, ya que actualmente la provincia cuenta con vías asfaltadas y en buen estado, siendo esto aprovechado por las empresas de transporte.

Así mismo se debe destacar que este servicio de transporte que une Mejía con otros distritos se da principalmente en ómnibus y automóviles, en conclusión, el desplazamiento entre los distritos es fluidos, con variados horarios y en una cantidad de 60 vehículos tipo station wagon y aprox. de 40 combis por día. (PUD Mejia,2010).

4.3 Equipamiento urbano

- **Educación y salud**

  El Distrito cuenta con 1 centro educativo de Inicial y jardín y 1 centro educativo de primaria y secundaria, por otro lado, Mejía cuenta con un puesto de salud de categoría I-2, sin embargo, es importante mencionar que este distrito se encuentra a 20 minutos del Hospital II Manuel de Torres Muñoz de la ciudad de Mollendo.

- **Recreación**

  En cuanto a la recreación se cuenta con 1 complejo deportivo y piscina, 1 estadio municipal, 12 parques vecinales, 3 plazas y 1 alameda**.**

- **Cultura, religión, abastos y seguridad.**

  El distrito cuenta con un mercado municipal, un local comunal, puesto policial, una oficina de INRENA y con una iglesia.

- **Servicios Municipales a la ciudad y medio ambiente**

  La municipalidad de Mejía se encarga de brindar los servicios básicos referidos a la limpieza pública, disposición final de los residuos sólidos, mantenimiento de la infraestructura pública, conservación y mejoramiento del ornato y del crecimiento de sus áreas verdes, así como la preservación de sus playas y áreas naturales. Por otro lado, la Municipalidad del Distrito también se encarga de la seguridad ciudadana, con el serenazgo y la policía nacional, cabe destacar que todo el Distrito de Mejía se encuentra cubierto con los servicios ya mencionados.

5 análisis de riesgos

Para el análisis de riesgos en el ámbito de intervención se tiene que identificar y caracterizar los peligros del área de intervención del distrito de Mejía, según la siguiente clasificación.

5.1 Peligros por condiciones de sismo

El Perú se encuentra en una zonificación sísmica, el departamento de Arequipa se encuentra dentro de la zona 3 y 4, encontrándose la provincia de Islay en la zona 4.

Según la información contenida en el catálogo de sismos del Perú, hubo dos sismos, los que causaron los mayores niveles de daño en la ciudad, principalmente en las construcciones de sillar. Los sismos de los años 1979 y 2001 fueron los que causaron un mayor daño en la ciudad, sobre todo este último debido a la elevada magnitud que alcanzo el evento (8.2 Mw) según Tavera el al (2002), este sismo causo daños y efectos desde Ocoña hasta la península de Ilo en Moquegua, el proceso de este evento termino

con la ocurrencia de 3 grandes replicas y de ellas dos, presentaros epicentros entre las ciudades de Camaná y Punta de Bombón.

Para determinar la zonificación de peligros en Mejía se sigue la metodología establecida por CENEPRED con la recopilación de la información disponible de estudios publicados por entidades como IGP, INGEMMET, MINAM, INEI, información que es recopilada a través de los años de peligros, cartografía, climatología, geología y geomorfología.

Se considera el escenario extremo de peligro con una magnitud de 8.1, los mismos que se han registrado en el ámbito de estudio del distrito de Mejía. (Fuente: Elaboración propia)

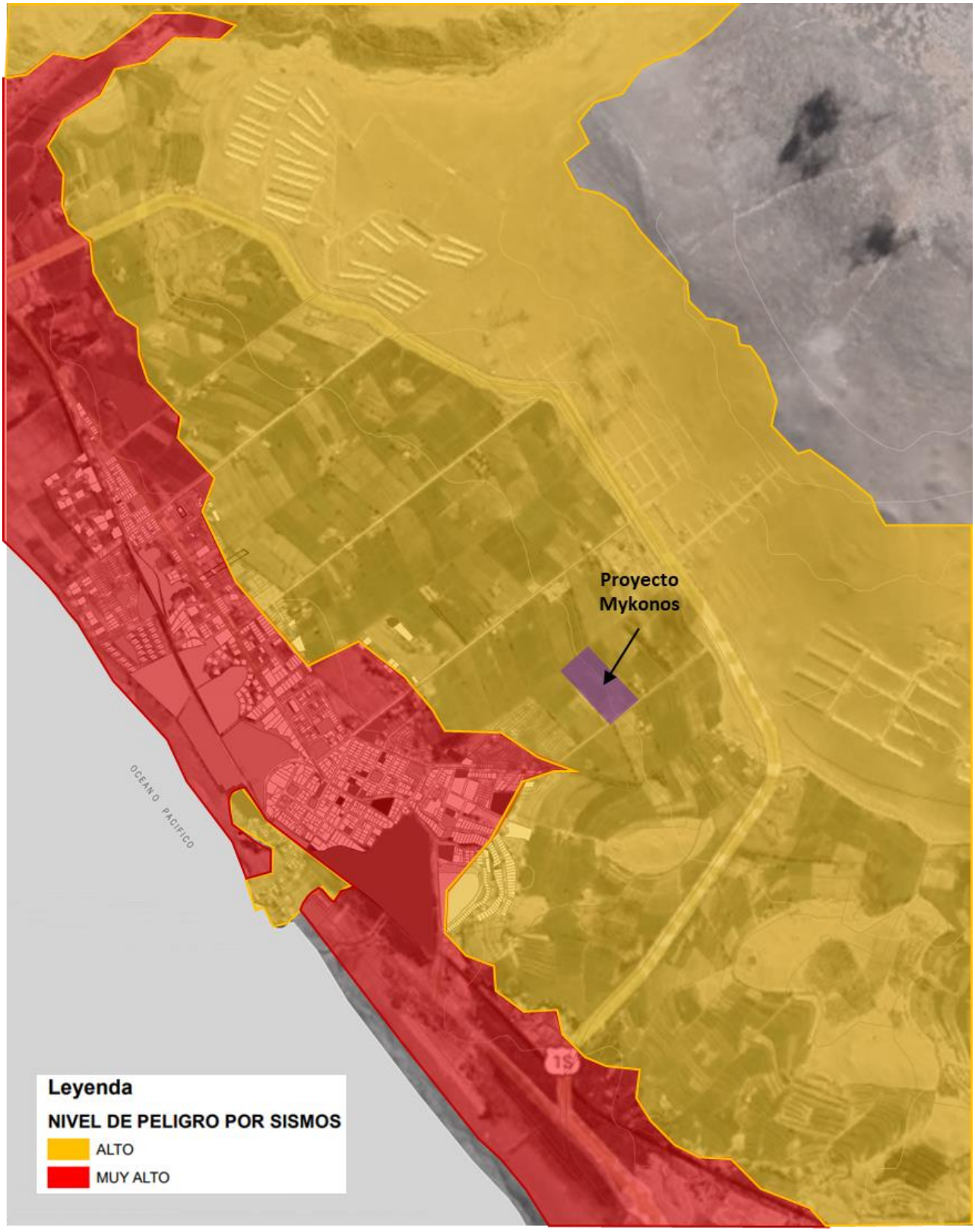
Tabla 5: Niveles de peligro ante sismos. Fuente: Elaboración propia.

Peligro ante sismos	
Nivel	**Rango**
Muy Alto	**0.27 ≤ P ≤ 0.478**
Alto	**0.139 ≤ P < 0.270**

Tabla 6: Matriz de peligro ante sismos. Fuente: Elaboración propia.

Nivel	Descripción
Muy Alto	• Magnitud de sismo catastrófico ≥ 8.1"MI. • Distancia del Epicentro < 65 Km • Profundidad Hipocentral Menores de 10 km. • Intensidad XI-XII, con pendientes entre 15" y 25" • Depósitos Aluviales (Qh-al1) • Depósitos Aluviales (qh-al2)
Alto	• Magnitud de sismo catastrófico ≥ 8.1"MI. • Distancia del Epicentro < 65 Km • Intensidad IX-X, con pendientes entre 15"-25" • Depósitos Aluviales (Qh-al1) • Depósitos Aluviales (qh-al2)

Imagen 17: Mapa de peligro por sismos. Fuente: Elaboración propia.



5.1.1 Riesgo ante sismos

En conclusión, en Mejía, las siguientes zonas son las más vulnerables.

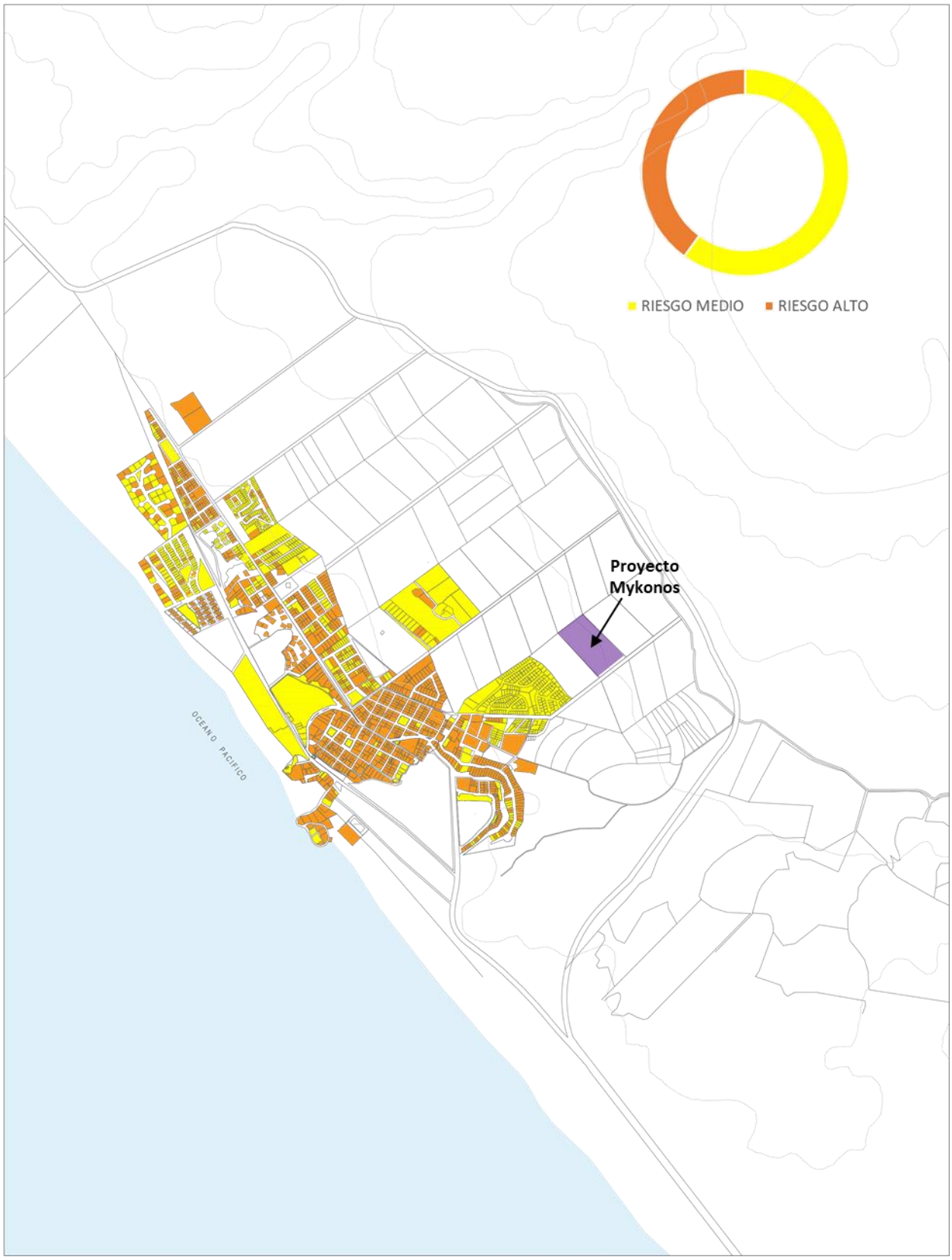


Imagen 18: Lotes en riesgo por sismo. Fuente: Elaboración propia.

Riesgo	Descripción
Riesgo alto	• Magnitud del sismo de 7.1 a 8, presenta una geomorfología de colinas bajas, con pendientes entre 25° y 45°, con una profundidad hipocentral de 31 a 64 km, con una distancia del epicentro entre 131 a 260 km y con un intensidad sísmica de VII a VIII. • Grupo etario predominante de 5 a 15 años y de 50 a 65 años; con discapacidad. • El material predominante de las paredes es de quincha (caña con barro) y/o estera, con techo de madera, caña o estera con torta de barro, cuentan con vivienda improvisada. • Vías de comunicación afirmadas y de conservación mala.
Riesgo Medio	• Magnitud del sismo de 6.1 a 7, presenta una geomorfología de planicies onduladas con pendientes entre 15° y 25°, con una profundidad hipocentral menor a 30 km, con distancia del epicentro entre 261 a 400 km y con una intensidad sísmica de V a VI. • El grupo etario predominante de la zona es de 12 a 30 años y de 50 a 60 años, con alguna discapacidad. • Material predominante de las paredes de la vivienda es de madera, quincha, con techo de calamina, tejas o madera, cuenta con departamento en edificio o casa en vecindad. • Vías de comunicación de cemento y de conservación regular.

Tabla 7: Estratificación del riesgo ante sismos. Fuente: Elaboración propia.

5.2 Peligros por condiciones de tsunami

Los movimientos telúricos son los principales desencadenantes para el fenómeno de tsunami en el litoral peruano.

Para el caso del distrito de Mejía, se trabaja con un mapa en datum WGS84 y publicada el año 2017, con denominación de:

- Carta de inundación en caso de tsunami en Balneario Mejía-Arequipa

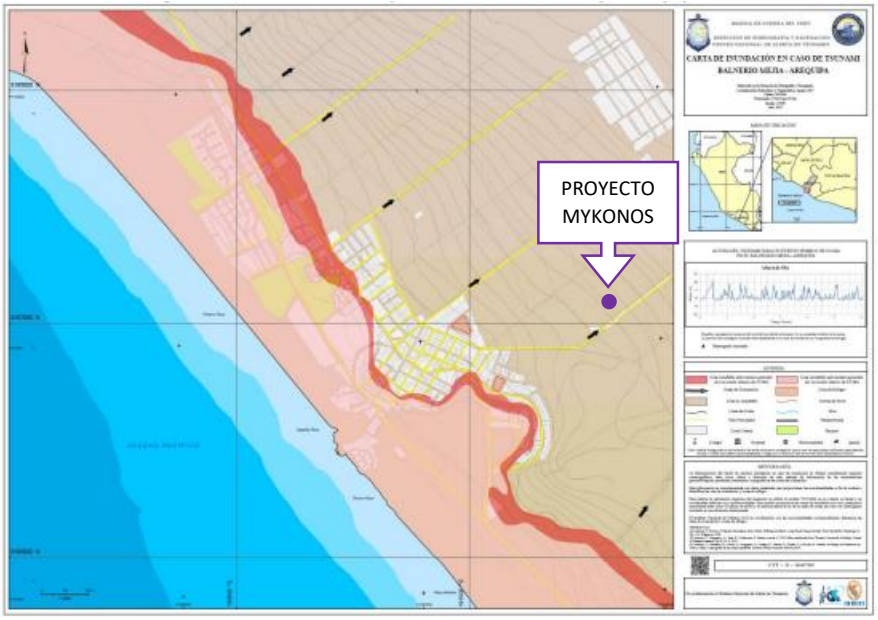


Imagen 19: Carta de inundación por Tsunamis. Fuente: Dirección de Hidrografía y Navegación 2017.

Para determinar el nivel de peligrosidad por el fenómeno de geodinámica interna: tsunami, considero el escenario de peligro con un evento sísmico de 8.5°MI en el ámbito de estudio de Mejía, que ocasionaría un Tsunami de grado 3 con altura de ola entre 10-

20m con run up entre 8-12m, con daños extendidos a lo largo de 400km de la costa que afectaría la infraestructura.

Siendo el siguiente cuadro la muestra de los niveles de peligro y sus respectivos rangos obtenidos a través de utilizar el proceso de análisis jerárquico por CENEPRED.

Tabla 8:Niveles de peligro ante Tsunami. Fuente: Elaboración propia.

Peligro ante Tsunamis	
Nivel	**Rango**
Muy Alto	0.262 ≤ P ≤ 0.482
Alto	0.146 ≤ P < 0.262
Medio	0.074 ≤ P < 0.146

Tabla 9: Matriz de peligro ante Tsunamis. Fuente: Elaboración propia.

Nivel	Descripción
Muy Alto	• Magnitud de sismo catastrofico mayor o igual a 8.5 MI, grado 3 con altura de ola entre 10-20m. • Run up entre 8-12 daños extendidos a lo largo de 400 km de la costa. • Intensidad Muy Grande con una altitud entre 0-50 msnm. • Geomorfología: Terraza marina.
Alto	• Magnitud de sismo catastrófico mayor o igual a 8.5° MI, grado 3 con altura de ola entre 10-20 m. • Run up entre 8-12 daños extendidos a lo largo de 400 km de la costa. • Intensidad muy grande con una altitud entre 50 a 60 msnm. • Geomorfología: Planicie aluvial.
Medio	• Magnitud de sismo catastrófico mayor o igual a 8.5° MI, grado 3 con altura de ola entre 10-20 m. • Run up entre 8-12 daños extendidos a lo largo de 400 km de la costa. • Intensidad muy grande con una altitud entre 50 a 100 msnm. • Geomorfología: Lomadas.

5.2.1 Riesgo ante tsunami

En conclusión, las siguientes zonas son más vulnerables ante un Tsunami.

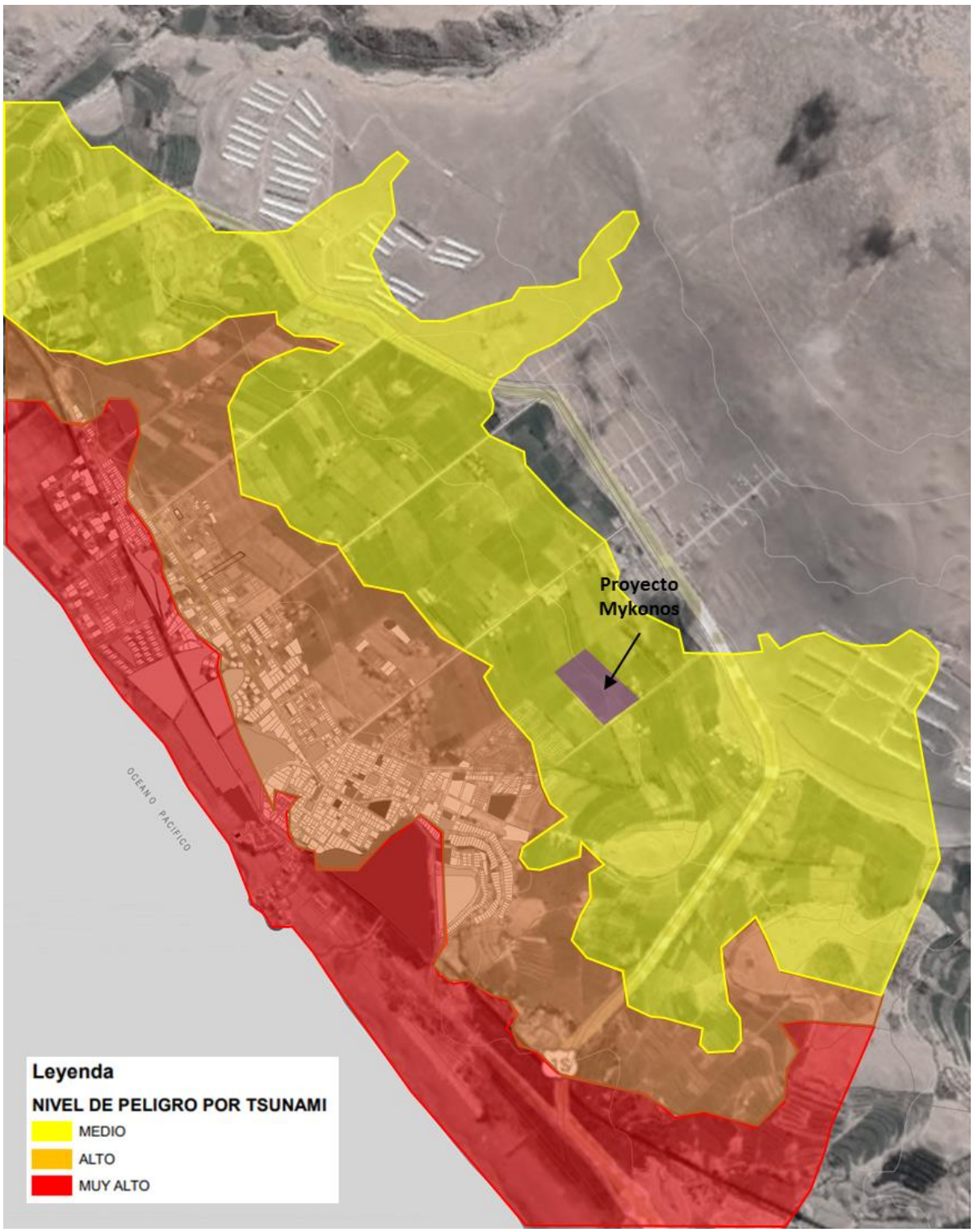


Imagen 20:Mapa de peligro por tsunami. Fuente: Elaboración propia.

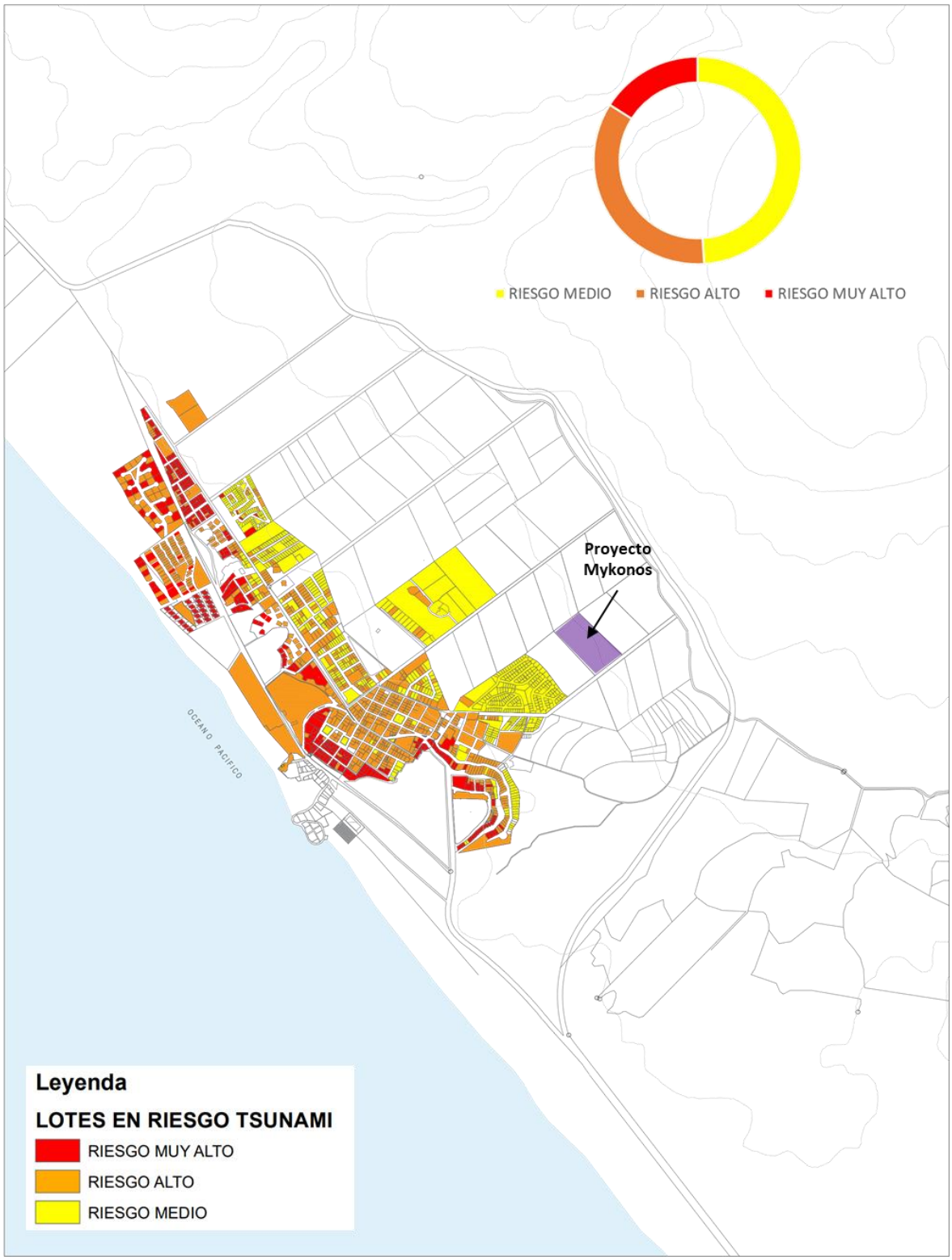


Imagen 21: Lotes en riesgo por tsunami. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 10: Estratificación del riesgo ante tsunami. Fuente: Elaboración propia.

Riesgo	Descripción
Muy Alto	• Magnitud de sismo catastrofico mayor o igual a 8.5° MI, grado 3 con altura de ola entre 10-20m. • Grupo etario predominante de 0 a 12 años y mayores de 60 años con discapacidad visual y/o mental. • Material predominante de las paredes de las viviendas es estera y otro material o adobe, piedra con barro, con techo de estera, paja, hojas de palmera y otro material, cuentan con choza o cabaña o vivienda improvisada no destinado para habitación u otro tipo. • Vias de comunicación de tierra sin afirmar.
Alto	• Magnitud de sismo catastrófico mayor o igual a 8.5° MI, grado 3 con altura de ola entre 10-20m • Grupo etario predominante de 5 a 15 años y de 50 a 65 años con discapacidad para usar brazos y piernas y/o visual. • El material predominante de las paredes es de quincha, estera, u otro material, con techo de madera, caña o estera con torta de barro, paja, u hojas de palmera, cuenta con vivienda en quinta, casa en vecindad, choza o cabaña o vivienda improvisada. • Vías de comunicación de tierra afirmada
Medio	• Magnitud de sismo catastrofico mayor o igual a 8.5°, grado con altura de ola entre 10-20m. • Grupo etario predominante de 12 a 30 años y de 50 a 60 años con discapacidad para oir y/o hablar y/o para usar brazos y piernas . • Material predominante en las paredes de las viviendas es de madera, quincha, con techo de plancha de calamina o tejas, madera, caña estera con torta de barro, cuenta con departamento en edificio y/o vivienda en quinta o en casa vecindad. • Vías de comunicación de cemento.

5.3 Conclusiones

Después del estudio de riesgo se concluye que el predio en materia no se encuentra en una zona de riesgo muy alta, sin embargo, se toman en cuenta las siguientes medidas para el:

- Para las edificaciones se toma en cuenta el diseño sismo resistente establecida en el Decreto Supremo N° 003-2016-VIVIENDA que modifica la norma técnica E.030 del reglamento nacional de Edificaciones.

6. Propuesta Planeamiento Integral

6.1 Periodo de ocupación poblacional estimado para el proyecto.

Posterior al análisis realizado con respecto a la población existente y demandante de vivienda en Mejía se encontró que la población promedio que adquiere lotes, varía entre personas de 25 a 60 años de edad, lo cual corresponde a personas que se encuentran en etapa familiar hasta 40 años, este grupo poblacional busca lotes o viviendas para vacacionar, los cuales ocuparan el espacio durante la temporada de verano, de igual manera de 50 años

en adelante buscan viviendas para dedicarse al descanso, estos últimos buscan espacio donde descansar no solo durante el verano, sino durante todo el año.
Por otro lado, se hizo una proyección de ocupación a lo largo del año teniendo en cuenta la población semipermanente, propietario recurrente y propietario veraneante, tomando en consideración la data del Plan de turístico de Islay 2022-2026, en cuanto a porcentajes.

	Ene	Feb	Mar	Abril	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Semi Permanente	78	78	39	39	39	78	78	78	39	39	39	78
Prop. Recurrente	620	620	62	62	62	24	24	24	62	62	62	620
Prop. Veraneante	78	78	39	39	39	78	78	78	39	39	39	78
Total	**776**	**776**	**140**	**140**	**140**	**180**	**180**	**180**	**140**	**140**	**140**	**776**

En el cuadro previo se analiza en base a 3 usuarios, la población semi permanente que es aquella que adquiere el lote con vocación a vivienda, dentro de este grupo se considera a las personas que tendrán una estadía de 8 meses a más, usuarios que adquieren un lote con vocación a vivienda de descanso o vivienda unifamiliar con una ocupación fluctuante entre 2-3 personas y con una ocupación máxima de 5 personas, el siguiente usuario corresponde a propietarios con intensión de ocupación de 2 meses a más, esta población tendrá mayor relevancia entre los meses de diciembre a marzo como es notorio en el cuadro previo, con una ocupación de 82%, considerando para este usuario también una ocupación máxima de 5 personas y por último el usuario veraneante, dentro de los cuales están considerados los propietarios que son esporádicos, dentro de los cuales también encontraremos a los invitados con una estadía aproximada de 3 días y hasta 2 semanas, tienen también mayor relevancia en la temporada de verano, para estos consideramos 1 o 2 personas por predios, considerando familia o amigos cercanos.

Como se mencionó anteriormente y para concluir se proyecta una ocupación de hasta el 100% en los meses de diciembre a marzo, considerando una fuerte necesidad de vivienda entre la población interesada, que proviene de Arequipa, Puno, Cusco y Lima, según registros internos de venta.

6.2 Delimitación de la unidad de gestión urbanística

El presente terreno con U.C. 04260, tiene un área de 29,600.00 m2 (2.9600ha), con Partida Nº 04001958; terreno inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral Nº XII – Sede Arequipa – Oficina Registral Islay - Mollendo.

Ubicado en el sector de Lateral 15 del Distrito de Mejía, Provincia de Islay y Departamento de Arequipa Ver Anexo 1 (plano ubicación U-01)

6.3 Criterio de Zonificación

- **Requerimientos de áreas**

Para un dimensionamiento de las necesidades se determinó en base a los datos demográficos anteriormente vistos en los que la población fija de Mejía decrece y vuelve a tener un ligero crecimiento.

Sin embargo, la población flotante que comprende turistas como personas con estadías de aproximadamente fluctúan entre 1 semana a 3 meses es mayor con el paso del tiempo teniendo un crecimiento acelerado

Aproximadamente en el 2010 se recibía un promedio de 30 mil turistas en todo el distrito de Islay lo que representaba un promedio de visitantes en Mejía de casi 6 mil visitantes por semana.

Sin embargo, esta cifra se vio incrementada para el 2016 por un incremento casi del 35% lo cual representa que para la Mejía en épocas de verano se tiene respecto del 2010 un incremento de aproximadamente un 35% lo que representa tener un flujo de turistas de 8 mil visitantes por semana.

- **Vocación y potenciales usos en la zona**

Tomando como punto base los Planes de Desarrollo Urbano y Estratégico Concertado en donde describen a los distritos que tienen áreas de litoral y playas de buena calidad del como focos muy importantes del desarrollo, es por ello que la actividad turística y de actividades afines son un motor de desarrollo económico social y urbano para cada Distrito.

Es por ello que el creciente número de población flotante y/o vacacional es un factor determinante que dota a las áreas contiguas a las playas y malecón de un carácter especializado. Sin embargo, estas áreas de gran potencial aun no son consideradas dentro del ámbito de desarrollo del distrito.

El siguiente grafico evidencia la enorme potencialidad del lugar con una tentativa de zonificación mayor y área de expansión urbana para estas áreas con vocación residencial temporal o turística; debido a la cercanía que tiene al mar y la pendiente natural del terreno le otorga características únicas.

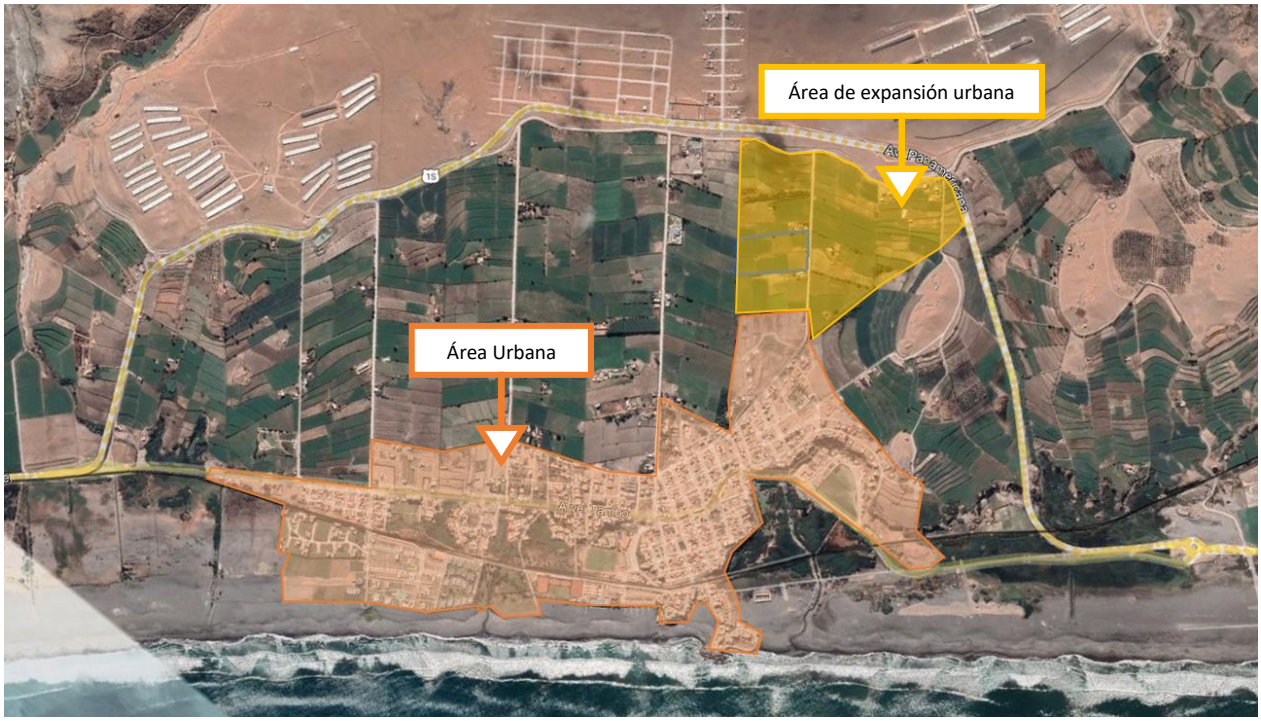


Gráfico 1: Esquema de zonificación Macro en área de playas. Fuente: Elaboración propia.

- **Uso de suelos**

El proyecto propone una zonificación del tipo Residencial de Mediana Densidad, para el uso de viviendas unifamiliares de uso vacacional o de segundo uso; todo esto enmarcado en el RNE y la normativa de RATDUS; además este proyecto contara con áreas de recreación, circulación (vías), comunes y otras necesarias para el óptimo desarrollo del proyecto.

6.4 Reglamentación - Zonificación del PI

Artículo 26.- Las obras de la habilitación urbana serán como mínimo, del Tipo C.

Tabla 11: Cuadro de acabados para las habilitaciones urbanas. Fuente: RNE

TIPO	CALZADAS (PISTAS)	ACERAS (VEREDAS)	AGUA POTABLE	DESAGUE	ENERGIA ELECTRICA	TELEFONO
A	CONCRETO	CONCRETO SIMPLE	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PUBLICA Y DOMICILIARIA	PUBLICA Y DOMICILIARIA
B	ASFALTO	CONCRETO SIMPLE	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PUBLICA Y DOMICILIARIA	PUBLICA Y DOMICILIARIA
C	ASFALTO	ASFALTO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PUBLICA Y DOMICILIARIA	PUBLICO
D	SUELO ESTABILIZADO	SUELO ESTABILIZADO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PUBLICA Y DOMICILIARIA	PUBLICO
E	AFIRMADO	DISEÑO	CONEXIÓN DOMICILIARIA	POZO SÉPTICO	PUBLICA Y DOMICILIARIA	PUBLICO
F	DISEÑO	DISEÑO	CONEXIÓN DOMICILIARIA	POZO SÉPTICO	PUBLICA Y DOMICILIARIA	PUBLICO

6.5 Zonificación y Parámetros Urbanísticos Propuestos

La siguiente zonificación se desarrolla en el marco de lo establecido en el RATDUS, RNE y la reglamentación local del distrito.

El área de estudio se desarrolla en áreas cercanas al casco urbano de Mejía, muy cerca al mar y a las playas del distrito, en la cual el PAT 2015-2025 de la provincia de Islay enmarca estas áreas dentro de sus políticas generales de acondicionamiento territorial, áreas sobre las cuales se expresa la intención de “mejorar los servicios turísticos y el desarrollo de productos turísticos diversos integrados a los circuitos turísticos macrorregionales y nacionales”. En consecuencia, la zonificación del área de estudio debe ser Zona Residencial de Densidad Media (RDM) para el uso de vivienda unifamiliar, teniendo la siguiente normativa.

6.5.1 Normativa para habilitación urbana:

a) Zonificación: RMD
b) Área de Lote Mínimo: Área de Lote: Mínimo 90 m2
c) Frente de Lote: Frente de Lote: Mínimo 6 m.
d) Subdivisión de Lote: No se permitirá subdivisión de lotes
e) Coeficiente de Edificación:1.5

f) Aportes:

- 8% recreación publica
- 2% educación
- 3% otros usos

* Aportes que podrán ser redimidos en dinero a valor arancelario a excepción del aporte de recreación publica

6.5.2 Normativa para edificación interna:

a) Área Libre: Se exigirá un área libre mínima no techada igual al 30% del área total del lote.

b) Retiros

Retiro Frontal: mínimo 1.50 m

Retiro Posterior: mínimo 2.00 m

c) Altura de Edificación: La altura máxima permitida será de 02 pisos o 9.00ml medido sobre el nivel de acera, más azotea.

d) Estacionamiento: 1/c vivienda (dentro o fuera del lote).

6.5 Plan vial

Desde un punto de vista físico el predio se encuentra alimentado inmediatamente por una vía afirmada, la cual conecta directamente con el casco urbano de Mejía.

El terreno materia de la presente propuesta se encuentra colindante y afectado por la vía Local Principal de sección 5-5. Propuesta en el PUD de Mejía 2010- 2020

6.5.1 Vías existente de ingreso a la habilitación urbana

La vía local secundaria que la alimenta sirve de conexión entre el pueblo y el área de intervención, esta vía es el acceso más directo hacia el predio y se conecta a la vía local principal proyectada en el PUD, siendo su detalle el siguiente

La vía está conformada por una calzada y vereda de dos módulos cada una, teniendo como resultado un ancho vial de 7.00m.

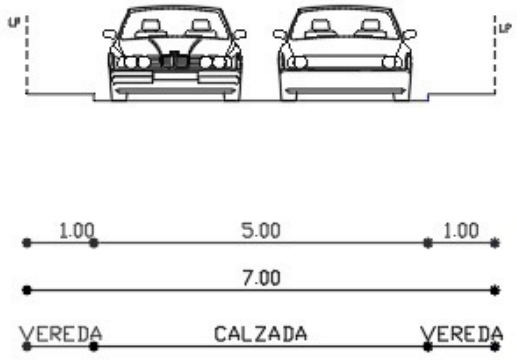


Imagen 22: Vía Local Secundaria (Calle Giraldi). Fuente: Elaboración propia.

La vía local Principal, es la vía que colinda con el predio materia del presente PI y esta tiene proyectada su desembocadura con la vía urbana secundaria Av. Tambo, siendo su detalle el siguiente:
La vía es de carácter afirmado y sin consolidar aun, el cual este compuesto de un canal lateral y una vía de doble sentido con ancho variable que oscila entre los 8.70 y 11.40m.

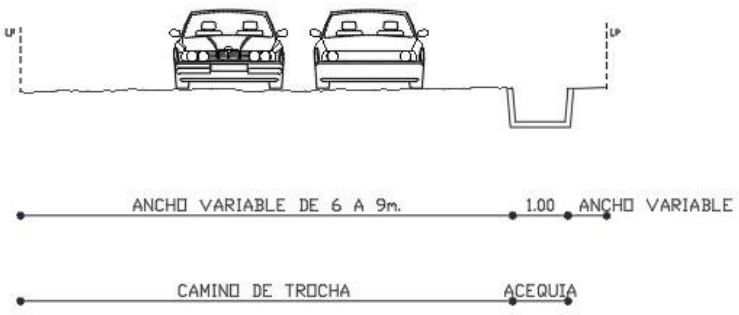


Imagen 23: Vía de acceso al predio (Futura vía local). Fuente: Elaboración propia.

6.5.2 Planeamiento Vial

El objetivo de la propuesta del Sistema Vial para el sector de "Lateral 15" Mejía es establecer una red vial que satisfaga la demanda de movilidad futura, que garantice la interrelación entre los diferentes sectores del área urbana, así como la vinculación de ésta con el resto del Distrito y de la Región.

En cuanto a la accesibilidad, consideramos que el sistema vial que se localiza en nuestro predio es el más conveniente en razón a que se articula armónicamente con todo el sistema vial vigente y propuesto.

Sabemos que el Planeamiento Integral propuesto, se define de conformidad a la legislación vigente y al urbanismo tendencial que se desarrolla en la zona, considerando que el terreno posee potencialidad para los usos urbanos, 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.

Las vías internas de la parcela con UC 04260 serán definidas en la siguiente etapa de proceso de la Habilitación Urbana, las cuales mantendrán los principios viales y de interconexiones con el Distrito de La Mejía.

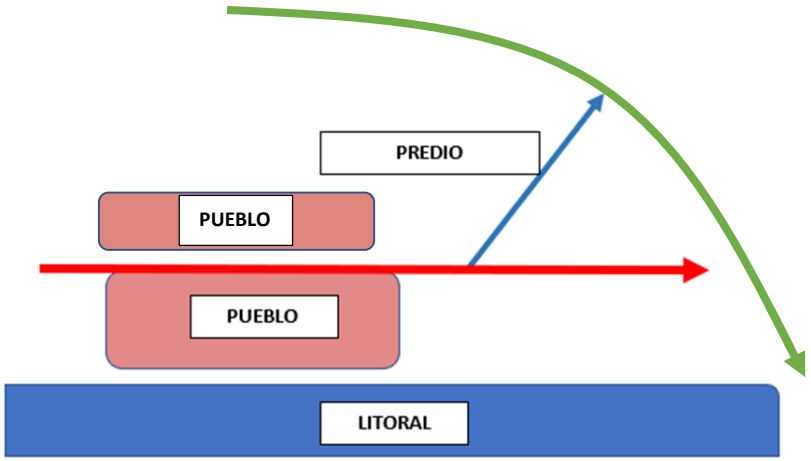


Gráfico 2. Esquema teórico del componente vial. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 3: Esquema vial Existente. Fuente: Elaboración propia.

- **Secciones viales consideradas**

Esta sección es la que se encuentra propuesta en el PUD de Mejía como la Sección 5-5, esta vía colinda con el predio en materia por lo que no es necesario proponer otra sección vial adicional, más que solo ratificar la importancia de esta vía y su consolidación. Esta vía estará compuesta por dos módulos de vereda, dos módulos de jardinera y una calzada de dos módulos, teniendo como resultado un ancho vial de 15.00ml

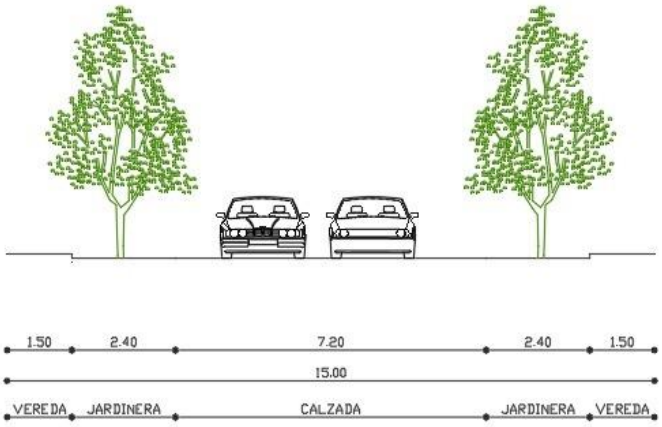


Imagen 24: Sección Vial 5-5. Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, la siguiente sección se encuentra ejecutada y forma parte del circuito de la carretera costanera sur camino a la ciudad de Ilo con sección 1'-1'

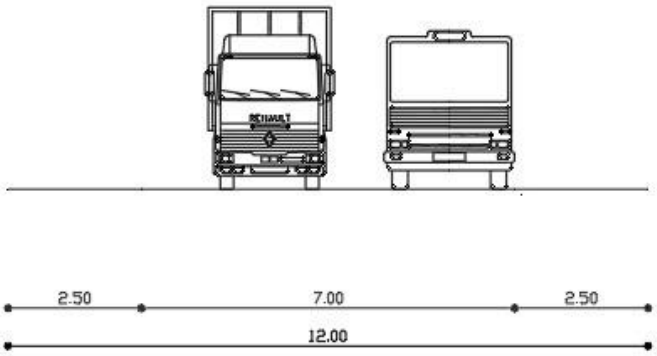


Imagen 25: Sección vial 1"-1". Fuente: Elaboración propia.

Y las futuras secciones viales en el centro de Mejía que son consideradas como vías principales la sección 3-3, según el PUD Mejía 2010-2020

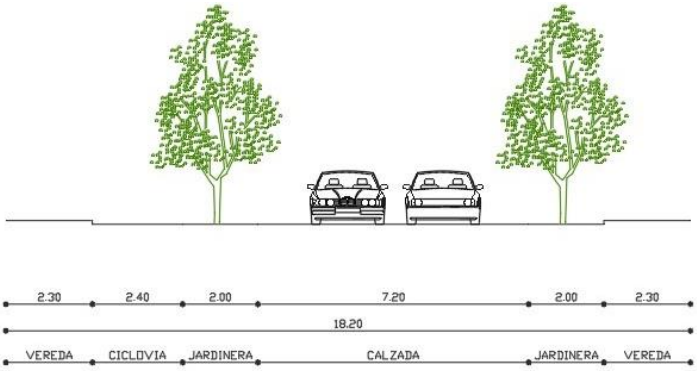


Imagen 26: Sección 3-3. Fuente: Elaboración propia.

En conclusión, en cuanto a la accesibilidad, se considera que el sistema vial que se localiza en nuestro predio es el más conveniente en razón a que se articula armónicamente con todo el sistema vial vigente, y la futura vía colíndate al predio con las futuras vías circundantes ya están consideradas dentro de las mejoras viales del Distrito. Por lo cual no es necesario plantear nuevas secciones viales, sino mejorarlas.

Conclusiones

- El planeamiento Integral propuesto, se define de conformidad a la legislación vigente y al urbanismo tendencial que se desarrolla en la zona, considerando que el terreno posee potencialidad para los usos urbanos debido a su cercanía al casco urbano además de evidenciarse que el crecimiento urbano se está desarrollando para estas áreas, lo 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.
- En conclusión de acuerdo a la ocupación poblacional, en los últimos años se ha visto un crecimiento en el pueblo, como ya fue mencionado antes, siendo mas notable el crecimiento en la población flotante que llega al distrito para hacer turismo, o para vacacionar en los meses de diciembre a marzo, por lo que se considera que la vivienda hoy en día es una necesidad que año tras año va en aumento, considerando que la habilitación que se propone, cubra esta necesidad, además de dotar a la población de espacios verdes de calidad.
- La vivienda representa la mayoría en cuanto a ocupación urbana dentro del distrito de Mejía, por lo que se refuerza el rol impuesto por el PAT de Islay, el cual identifica a Mejía como residencia de viviendas temporales o vacacionales.
- El Planeamiento Integral propuesto, posibilitará un crecimiento planificado, confirmando que el crecimiento formal y planificado es el vehículo más seguro y rápido para el Progreso.
- La actividad propuesta es de una **Zona Residencial de Densidad Media (ZRDM),** en cuanto a que los usos recomendados para tal zona son Desarrollo de Actividades Turísticas, Paisajístico Recreativas

Tabla 12: Cuadro Resumen parámetros H.U. Fuente: Elaboración propia.

CUADRO RESUMEN **PARAMETROS PARA HABILITACIONES URBANAS RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA**	
Zonas compatibles	Comercio vecinal, Zona de recreación
Área bruta mínima	1 ha
N° de viviendas máximo por ha	Sin restricción/resultad de diseño
Obras de la habilitación urbana	Tipo E
Aportes	8% recreación publica educación 2% otros fines 3% Se podrá redimir en dinero menos el aporte de recreación

Tabla 13. Cuadro resumen parámetros urbanísticos. Fuente: Elaboración propia.

CUADRO RESUMEN **PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS PARA ZONIFICACIÓN RESIDENCIALDE PLAYA MEDIA DENSIDAD**	
Área de lote mínimo	Área de lote: mínimo 90m2.
Frente de lote	Frente de lote: mínimo 6 mts.
Subdivisión de lote	No se permitirá la subdivisión de lotes
Área libre	Se exigirá un área libre mínima no techada igual a 30% del Área total del lote
Altura de edificación	La altura máxima permitida será de 2 pisos+ azotea
Estacionamientos	1/c vivienda (dentro o fuera del lote)

ANEXOS

Anexo 1. Plano U-01 Ubicación y localización

Anexo 2. Plano P-01 Perimétrico y topográfico

Anexo 3. Plano ZU-01 Zonificación y uso de suelo

Anexo 4. Plano PV-01 Red vial existente y propuesta de integración