

PLANEAMIENTO INTEGRAL
GRUPO V & C INMOBILIARIO S.A.C.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

Planeamiento Integral |
Chiclayo – Perú.
2024

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

FICHA TECNICA	
Título:	Planeamiento Integral
Proyectista:	Arq. Oswaldo Capuñay Abanto
Propietario:	Grupo V & C Inmobiliario S.A.C.
Área Total:	20.10 hectáreas
Perímetro:	2 029.9744 ml.
Ubicación:	Vegueta – Huaura - Lima
Partida	PEN°40004709, UCN°12131, Predio S/N.
Páginas:	95 páginas.
Fecha:	Enero 2024.

Oswaldo Edgar Capuñay Abanto
CAP 15797
Av. Balta N°370, Oficina 301.
Edificio Empresarial San Lázaro.
Chiclayo - Lambayeque.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

ÍNDICE

Presentación	Pág.008
Introducción	Pág.009
Capítulo I	
Generalidades	
Antecedentes	Pág.012
Normatividad	Pág.013
Definición	Pág.016
Contenido Mínimo	Pág.017
Objetivos	Pág.018
Horizonte temporal	Pág.019
Metodología de aprobación	Pág.020
Implementación, seguimiento y evaluación.	Pág.022
Capítulo II	
Contexto Territorial	
Marco nacional, macro regional, regional y departamental.	Pág.025
Ubicación geográfica y división política.	Pág.027
Aspecto Físico Geográfico.	Pág.028
. Clima	
. Morfología departamental	
. Hidrografía departamental	
Sistema Urbano Regional	Pág.036
Infraestructura Vial	Pág.038
Capítulo III	
Del Terreno	
Ubicación del terreno	Pág.041
Topografía	Pág.043
Accesibilidad	Pág.044
Situación actual de la zona de intervención	Pág.045

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

Usos de suelo	Pág.046
Zonificación y vías	Pág.047

Capítulo IV

Propuesta

Sistema vial e Integración a la trama urbana	Pág.050
Zonificación y uso de suelo del ámbito de intervención	Pág.051
Ubicación y características del equipamiento	Pág.054
Impacto sobre el Instrumento de Planificación	Pág.057

Capítulo V

Reglamentación

Reglamento de Zonificación	Pág.061
Reglamento de Vialidad	Pág.081

Capítulo VI

Conclusiones

Pág.092

Capítulo VII

Planimetría

Pág.095

Plano de ámbito de estudio	(PI-01)
Plano de Integración Vial	(PI-02)
Plano de Esquema Vial Existente	(PI-03)
Plano de Esquema Vial Propuesto	(PI-04)
Plano de Topografía	(PI-05)
Plano de Zonificación	(PI-06)
Plano de Equipamiento	(PI-07)
Plano de Peligro Pluvial	(PI-08)
Cuadro de Compatibilidad de Usos	

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

RELACIÓN DE CUADROS

- | | |
|-----|---|
| N°1 | Centros Poblados del distrito de Végueta |
| N°2 | Población Región Lima 2007 y 2017 |
| N°3 | Área y frente mínimo normativo de lote |
| N°4 | Resumen de normas de Zonificación Residencial -
Ciudad de Huacho |
| N°5 | Cuadro índice de usos para la ubicación de actividades
urbanas – Vivienda, Equipamiento, Otros usos. |

RELACIÓN DE GRÁFICOS

- | | |
|-----|----------------------------|
| N°1 | Contexto Nacional |
| N°2 | Distancia Vegueta - Huaura |
| N°3 | Contexto Regional |

RELACIÓN DE FOTOGRAFÍAS

- | | |
|-----|------------------------------|
| N°1 | Ubicación del terreno |
| N°2 | Acceso al predio |
| N°3 | Situación actual del entorno |

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

RELACIÓN DE PLANOS

N°1	Plano de ámbito de intervención.
N°2	Plano de Integración Vial
N°3	Plano de Esquema Vial Existente
N°4	Plano de Esquema Vial Propuesto
N°5	Plano de Topografía
N°6	Plano de Zonificación
N°7	Plano de Equipamiento

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

Presentación

La empresa Grupo V&C Inmobiliario S.A.C marca registrada y posicionada en la Región Lima con un crecimiento comercial importante se encuentra ejecutando importantes inversiones en el país, como principales desarrolladores inmobiliarios, colaborando con un crecimiento ordenado y formal, ofreciendo en el desarrollo de sus futuros proyectos un estándar superior al promedio, que redundará en forma directa y positiva en la calidad de vida de los habitantes de nuestros futuros proyectos inmobiliarios, por tal motivo, es indispensable la elaboración de un Planeamiento Integral, como producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales orientado a asignar zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana, para fines de integración al suelo urbano, una vez aprobado, pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda. Resulta de aplicación única y excepcionalmente con el debido sustento técnico, en aquellos casos que el ámbito de intervención cumpla con las condiciones para ser clasificado como suelo urbanizable inmediato ⁽¹⁾.

(1) DS N°012-2022-VIVIENDA. Planeamiento Integral Artículo 66°, página 48.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

Introducción

La empresa Grupo V&C Inmobiliario S.A.C, cuenta con un área de terreno de 20.10 has, ubicado Fundo Predio Sin Nombre, con UCN°12131, Vegueta, detallado dentro del predio inscrito en la Partida Electrónica N°40004709, ubicado en el distrito de Vegueta, provincia de Huaura, departamento de Lima.

La Carta N° 0690-2022-OFPM-SGOP-GDUYRRDYDC/MPH, emitido por la Municipalidad Provincial de Huaura, con fecha 02 de noviembre del 2022, el cual hace de conocimiento que de acuerdo al PDU de la ciudad de Huacho 2013-2022, aprobada mediante Ordenanza Municipal N° 004-2014, que el terreno se ubica fuera de la poligonal de Zonificación para el uso de suelos que comprende las áreas urbanas de los distritos de Carquin, Huacho, Hualmay, Huaura y Santa María. Por lo tanto deberá ser evaluado conforme el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, en tal sentido el presente Planeamiento Integral se ha diseñado conforme el nuevo dispositivo legal vigente, el mismo que contiene ⁽²⁾: la delimitación del ámbito de intervención, objetivos, estrategias y necesidades, análisis integral del impacto sobre el instrumento de planificación urbana, análisis de riesgo en materia de gestión de riesgo

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

de desastre y adaptación al cambio climático, la identificación de las zonas con condiciones de protección ambiental y ecológica, incluyendo además las medidas de prevención y reducción del riesgo, así como las acciones que mejoren la calidad ambiental, la ubicación y características del equipamiento urbano y espacios públicos, se plantee una propuesta de red de vías primarias y vías locales, integración a la trama urbana más cercana, como mecanismos de implementación, seguimiento y evaluación del Planeamiento Integral.

Considerando las condiciones y potencialidades del ámbito de estudio, el propietario propone el desarrollo de un Planeamiento Integral con la finalidad se incorpore el predio al Instrumento de Planificación Urbana y se desarrolle a futuro un asentamiento urbano ordenado y sustentable; para ello se elabora el presente expediente técnico requiriendo se apruebe ajustándose a lo regulado en el Artículo 66°, Sub Capítulo II, del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado mediante Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA.

(2) DS N°012-2022-VIVIENDA. Planeamiento Integral Artículo 68°, página 48.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

ANTECEDENTES

La Ley Orgánica de Municipalidades otorga exclusividad a las Municipalidades Provinciales en Urbanismo y Ordenamiento Territorial en su jurisdicción. En la Provincia de Huaura, es la Gerencia De Desarrollo Urbano Y Rural, la que norma y controla el crecimiento urbano de los diferentes centros poblados; y brinda asistencia técnica a sus distritos en Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

El 07 de marzo del 2014, se aprobó el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huacho 2013-2022, con Ordenanza Municipal No 04-2014-MPH, como instrumento técnico, normativo y de gestión de observancia obligatoria en el ámbito de la jurisdicción de Huacho. En el caso del predio ubicado en el distrito de Vegueta, provincia de Huaura, departamento de Lima, se plantea una asignación de zonificación, integración vial, uso y reglamentación, por lo tanto es imprescindible que, pueda considerarse la elaboración y aprobación de un Planeamiento Integral del Fundo Predio Sin Nombre, con UCN°12131, inscrito en la PEN°40004709, para que sea incorporado al Plan de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Huaura; para ello se elabora su expediente requiriendo se apruebe el presente instrumento técnico legal ajustándose a lo regulado en el Artículo 67°, Sub Capítulo II, del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS), aprobado mediante Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA, en el cual se establece que el Planeamiento Integral se aplica a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los instrumentos de Planificación Urbana.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

NORMATIVIDAD

La **Constitución Política del Perú** en su Artículo 191° señala que, las municipalidades provinciales y distritales y las delegadas conforme a ley, son los órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; asimismo conforme el Artículo 192° indica que las municipalidades tienen atribuciones para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones y ejecutar los planes y programas correspondientes.

Ley N°27783, Ley de Bases de la Descentralización en su Artículo 42° aplica como competencias exclusivas municipales planificar y promover el desarrollo urbano y rural de su circunscripción y ejecutar los planes correspondientes, así como normar la zonificación, urbanismo, acondicionamiento territorial y asentamientos humanos.

Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en su título V. Competencias y funciones específicas de los gobiernos locales, en el Capítulo II. Competencias y funciones específicas, en su artículo 79. Organización del espacio físico y uso del suelo, inciso b indica:

“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 concordante al Plan de Acondicionamiento Territorial”.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

DS N°022-2016-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en su Título I, Artículo 3° indica que los gobiernos locales tienen la función de planificar el desarrollo integral de sus circunscripciones, en concordancia con los planes y las políticas

nacionales, sectoriales y regionales, promoviendo las inversiones, así como la participación de la ciudadanía, conforme al presente Reglamento, en su Artículo 58° indica que El Planeamiento Integral - PI, es un instrumento técnico - normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o de Zonificación.

Ley N°31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible; tiene por finalidad orientar el desarrollo de ciudades y centros poblados para ser sostenibles, accesibles, inclusivos, competitivos, justos, diversos y generadores de oportunidades para toda la ciudadanía, promoviendo la integración y el crecimiento ordenado, procurando la creación de un hábitat seguro y saludable con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

DSN°012-2022-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible; el Planeamiento Integral (PI), es un instrumento de planificación urbana complementario, cuyo proceso está a cargo de las municipalidades provinciales; conforme el Artículo 66°, el objetivo de este proceso es asignar zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en los Instrumentos de Planificación Urbana, con el fin de integración al suelo urbano. Una vez que el proceso de planificación es aprobado, se convierte en parte de la normativa aplicable a la jurisdicción correspondiente.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

DSN°011-2006-VIVIENDA, Reglamento Nacional de Edificaciones; tiene por objeto normar los criterios y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de las habilitaciones Urbanas y las Edificaciones, permitiendo de esta manera una mejor ejecución de los Planes Urbanos.

Ley N°31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos; la presente ley tiene por objeto establecer el marco normativo para la gestión, protección, manejo y sostenibilidad de los espacios públicos, en tanto elementos esenciales para la mejora de la calidad de la vida de las personas y del ambiente en la ciudad; así como garantizar su uso público, a través del trabajo coordinado, participativo y técnicamente consistente de las instituciones y organismos competentes.

DSN°001-2023-VIVIENDA; Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N°31199, el presente Reglamento tiene por objeto reglamentar la Ley No 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, en adelante la Ley, regulando los lineamientos generales, las actuaciones y procedimientos que permitan una eficiente gestión y protección de los espacios públicos.

Ordenanza Municipal N°04-2014-MPH, aprueba el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la ciudad de Huacho 2013 – 2022, de fecha 07 de marzo de 2014.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

DEFINICIÓN

El Planeamiento Integral – **PI** ⁽³⁾, es el producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales orientado a asignar zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana, para fines de integración al suelo urbano. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda.

Resulta de aplicación única y excepcionalmente, con el debido sustento técnico, en aquellos casos que el ámbito de intervención cumpla las condiciones para ser clasificado como suelo urbanizable inmediato.

(3) DS N°012-2022-VIVIENDA Planeamiento Integral Artículo 66°, página 48.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

CONTENIDO

El PI contiene ⁽⁴⁾, como mínimo, lo siguiente:

- a) La delimitación del ámbito de intervención.
- b) Los objetivos, estrategias y necesidad del PI.
- c) El análisis integral del impacto sobre el instrumento de planificación urbana vigente.
- d) El análisis de riesgo en materia de gestión de riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, la identificación de las zonas con condiciones de protección ambiental y ecológica; incluyendo, además, las medidas de prevención y reducción del riesgo, así como las acciones que mejoren la calidad ambiental, de ser el caso.
- e) La zonificación del ámbito de intervención.
- f) La ubicación y características del equipamiento urbano y espacios públicos.
- g) La propuesta de red de vías primarias y vías locales y su integración a la trama urbana más cercana.
- h) Los mecanismos de implementación, seguimiento y evaluación del PI.

(4) DS N°012-2022-VIVIENDA Planeamiento Integral Artículo 68°, página 48.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

OBJETIVOS

Objetivo General

Aprobar un Planeamiento integral ⁽⁵⁾ aplicable a un predio rústico no comprendido en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana.

Objetivo Específico.

Aprobar el Planeamiento Integral vía Ordenanza Municipal, el predio ubicado en el Fundo Predio Sin Nombre, con UCN°12131, en el distrito de Vegueta, provincia de Huaura, departamento de Lima, con Partida Registral N°40004709.

(5) DS N°012-2022-VIVIENDA Planeamiento Integral Artículo 67°, página 48°.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

HORIZONTE TEMPORAL

El horizonte de planeamiento del PI es equivalente al horizonte de planeamiento del PDM o PDU o EU al que se sujeta.

El PI se mantiene vigente incluyendo la regulación urbanística establecida en el mismo, mientras no se incorpore a un Instrumento de Planificación Urbana. ⁽⁶⁾

(6) DS N°012-2022-VIVIENDA Planeamiento Integral Artículo 71°, página 49.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

METODOLOGÍA DE APROBACIÓN

El proceso metodológico para la aprobación del Planeamiento Integral, estará a cargo de la Municipalidad Provincial según el siguiente detalle:

DS. N°012-2022-VIVIENDA

Artículo 69.- Preparación, elaboración y aprobación del PI

69.1 “La preparación y elaboración de un PI, y el debido sustento técnico para su formulación única y excepcional, está a cargo del área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial correspondiente en coordinación con la municipalidad distrital involucrada. Se realiza siguiendo un proceso de participación ciudadana efectiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento.”

69.2. “Las municipalidades distritales en coordinación con la municipalidad provincial correspondiente, pueden tomar la iniciativa en la elaboración del PI. Asimismo, informa de ello al MVCS, al Gobierno Regional, y a los actores sociales identificados.”

69.3. “En caso una persona natural o jurídica formule una propuesta de PI, esta será evaluada por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial y/o distrital, según corresponda.”

69.4 “Culminado el diagnóstico y la propuesta del PI se inicia la consulta pública, conforme a lo establecido en el numeral 9 del párrafo 8.4 del artículo 8 del presente Reglamento.”

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

69.5. “Concluido el proceso de la consulta pública del PI, el equipo técnico remite al área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial o distrital, según corresponda, la propuesta final del plan, la cual incluye el sustento técnico y legal producto del levantamiento de las observaciones, aportes y/o sugerencias de la consulta.”

69.6. “Cuando la iniciativa de elaboración del PI es de la municipalidad distrital, el área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad remite la propuesta final del mismo con su respectivo Informe Técnico Legal al Concejo Municipal para que mediante Acuerdo de Concejo se apruebe su remisión a la municipalidad provincial para su evaluación y aprobación mediante Ordenanza Provincial.”

69.7. “Cuando la municipalidad provincial elabora el PI el área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad remite la propuesta final del mismo con su respectivo Informe Técnico Legal al Concejo Municipal para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.”

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Las Municipalidades Provinciales y Distritales ejecutan las acciones de implementación, seguimiento y evaluación del cumplimiento del Planeamiento Integral, en el ámbito de su jurisdicción y en el marco de sus competencias, mientras el Planeamiento Integral no se incorpore al Instrumento de Planificación Urbana.

Una vez incorporado el Planeamiento al Instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta, su implementación seguimiento y evaluación se realiza en el marco de las fases de implementación, seguimiento y evaluación del Instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta ⁽⁷⁾.

La gestión municipal provincial de Huaura, en su iniciativa de liderar los procesos de desarrollo urbano y territorial contribuye a la implantación del presente Planeamiento Integral, que permitirá desarrollar la parte física - espacial para el desarrollo integral y sostenible del ámbito de intervención, siendo necesario para llevar a cabo lo planteado contar con un mecanismo de gestión conforme lo establece el RATDUS, para ello, la articulación intergubernamental, la participación ciudadana y las autoridades juegan un rol importante en el desarrollo de la metrópoli y en especial del ámbito del presente instrumento de planificación.

(7) DS N°012-2022-VIVIENDA Planeamiento Integral Artículo 71°, página 49.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

La propuesta es un mecanismo de gestión para implementar los proyectos de inversión, el uso del suelo, reglamentos y la zonificación enmarcados en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huacho. Por tanto, es indispensable considerar la creación de una Mancomunidad Municipal, amparada en la Ley de la Mancomunidad Municipal No 29029, modificada por la Ley No 29341, que establece que la mancomunidad es el acuerdo voluntario de dos o más municipalidades, colindantes o no para promover su desarrollo local, la participación ciudadana y el mejoramiento de la calidad de los servicios a los/as ciudadanos/as.

El proyecto inmobiliario que se identificará dentro del ámbito de estudio del presente Planeamiento Integral se implementará con recursos de la empresa privada, a fin de ejecutar la futura infraestructura de servicio básico y equipamiento necesario, para lo cual se deberán realizar los estudios de pre inversión e inversión que viabilizará el futuro proyecto inmobiliario, quedando a responsabilidad del inversor y su respectiva gerencia, los encargados de encaminar el financiamiento del futuro proyecto propuesto dentro del Planeamiento Integral.

La implementación del mecanismo para la ejecución del presente Planeamiento Integral deberá contar con la evaluación, seguimiento y monitoreo, para recopilar, registrar, procesar los resultados del cumplimiento de las metas en el corto, mediano y largo plazo y así realizar la incidencia de los actores para la toma de decisiones que contribuyan a retroalimentar el proceso de implantación y el logro de los objetivos estratégicos por parte de la Municipalidad Provincial. Una vez incorporado el predio al Instrumento de Gestión Territorial mediante Ordenanza, el PDU deberá contar con la matriz estratégica que se basa en indicadores de desempeño para la gestión y monitoreo. La evaluación, que se constituye como el principal elemento de seguimiento y monitoreo, debe realizarse anualmente desde el momento en que se aprobó el PDU. El propósito del seguimiento es alertar sobre la conducción de la ejecución, la eficacia y la eficiencia de la implementación y los grados de impacto que va generando el predio al PDU.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

CAPÍTULO II

CONTEXTO TERRITORIAL

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

MARCO NACIONAL, MACRO REGIONAL Y REGIONAL

Marco Nacional.

La provincia de Huaura se encuentra ubicada en el departamento de Lima en la costa central del Perú.



Gráfico 01

Asunto

Contexto Nacional.

Fuente

Mapas del Perú

En la Provincia de Huaura, departamento de Lima, se encuentra el Distrito de Végueta al cual se accede desde la provincia de Huaura por la carretera Panamericana Norte hacia el norte, luego continuar hacia la izquierda por la carretera Principal a Végueta hasta llegar a la zona urbana del Distrito de Végueta, tiene muchos tramos de vías asfaltadas en regular estado de conservación. El tiempo estimado de conexión vía terrestre desde la provincia de Huaura es de (15) minutos aproximadamente.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

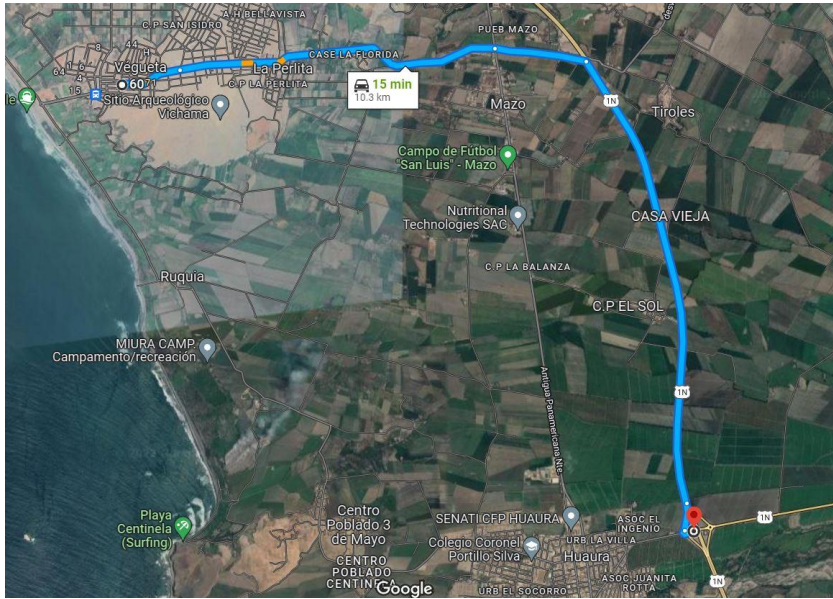


Gráfico 02

Asunto	Distancia Ciudad de Végueta – Huaura Vía Nacional 1N Carretera Panamericana Norte – Carretera Principal a Végueta
Fuente	Google Maps

Por el Oeste se accede al Predio Sin Nombre, ubicado en el distrito de Végueta, provincia de Huaura, departamento de Lima con un área de 20.10 has, inscrito en Zona Registral N° IX – Sede Lima con Partida Registral N°40004709.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

UBICACIÓN GEOGRÁFICA Y DIVISIÓN POLÍTICA

El distrito de Végueta, provincia de Huaura, departamento de Lima, se encuentra localizado a 5 km de la ciudad de Végueta, ubicado a una altitud de 24 m.s.n.m en la costa central del Perú, su territorio es variado, la mayor parte es llano con algunas ondulaciones hacia partes no cultivadas, en otra parte es atravesada por los remates de los contrafuertes andinos, con la presencia de numerosos cerros, se ubica entre las coordenadas 11°1'21" de latitud Sur y a 77°38'37" de longitud oeste.

El distrito de Végueta está conformado por 20 centros poblados ⁽⁸⁾, estos son mostrados en el cuadro siguiente:

Centros Poblados del Distrito de Végueta		
Urbanos	Rurales	Rurales
Végueta	Amarilia	Santa Fe
Mazo	BellaVista	200 millas
Medio Mundo	El Rosario	Puerto de Végueta
La Perlita	La Muralla	El Colorado
Primavera	N. Sra. De Guadalupe	Ruquia
Las Américas	San Felipito	San José
	La Florida	San Isidro

Cuadro 01

Asunto	Centros Poblados del distrito de Végueta
Fuente	INEI Censo 2017

(8) Producto Bruto Interno por Departamento 2018 – Instituto Nacional de Estadística e Informática.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

ASPECTO FÍSICO GEOGRÁFICO

El distrito de Végueta cuenta con una extensión territorial de 253.94 km², presentando los siguientes límites; el distrito limita por el norte con los distritos de Barranca y Cajatambo, por el sur con el distrito de Huaura, por el este con el distrito de Huaura y por el oeste con el Océano Pacífico.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

Marco Regional

La región de Lima está ubicada en la costa central del país, Lima está dividida políticamente en 10 provincias y 171 distritos, entre ellas destacamos la provincia de Huaura, como contexto en el que se ubica el presente estudio, así mismo, la región de Lima se caracteriza por su diversidad en el ámbito económico, social, ambiental y cultural.

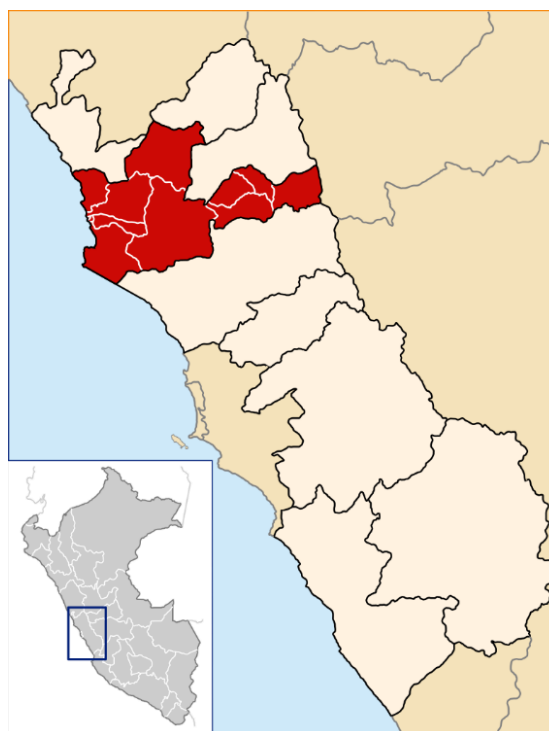


Gráfico 03

Asunto	Contexto Regional
Fuente	Provincia de Huaura en el departamento de Lima

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

En el año 2007, la provincia de Huaura tenía 197 384 habitantes, al 2017 su población incrementó a 205 046 habitantes. ⁽⁹⁾

Provincia	2007						2017					
	Total		Urbana		Rural		Total		Urbana		Rural	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Total	839 469	100,0	620 218	73,9	219 251	26,1	910 431	100,0	757 010	83,1	153 421	16,9
Barranca	133 904	100,0	114 260	85,3	19 644	14,7	144 381	100,0	130 824	90,6	13 557	9,4
Cajatambo	8 358	100,0	2 133	25,5	6 225	74,5	6 559	100,0	-	-	6 559	100,0
Canta	13 513	100,0	2 805	20,8	10 708	79,2	11 548	100,0	6 037	52,3	5 511	47,7
Cañete	200 662	100,0	164 402	81,9	36 260	18,1	240 013	100,0	216 285	90,1	23 728	9,9
Huaral	164 660	100,0	129 755	78,8	34 905	21,2	183 898	100,0	161 415	87,8	22 483	12,2
Huaroquiri	72 845	100,0	26 478	36,3	46 367	63,7	58 145	100,0	27 140	46,7	31 005	53,3
Huaura	197 384	100,0	166 499	84,4	30 885	15,6	227 685	100,0	205 046	90,1	22 639	9,9
Oyón	20 642	100,0	11 489	55,7	9 153	44,3	17 739	100,0	10 263	57,9	7 476	42,1
Yauyos	27 501	100,0	2 397	8,7	25 104	91,3	20 463	100,0	-	-	20 463	100,0

Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda 2007 y 2017.

Cuadro 02	
Asunto	Población Región Lima 2007 y 2017
Fuente	Estadística INEI.

El 90.1% de la población de la provincia es urbana, al comparar los censos 2007 y 2017 se observa que el mayor incremento de población urbana se presenta en la provincia de Huaura al subir de 197 mil 384 personas a 205 mil 46. La población rural representa el 14.8 % de la población total de la región de Lima.

(9) INEI – Censos Nacionales de Población y Vivienda 2007 y 2017.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

En Huaura, específicamente en Vegueta, Perú, la fisiografía se caracteriza por una combinación de diferentes tipos de paisajes y relieves:

- **Costa:** Vegueta está ubicada en la zona costera del Perú, por lo que cuenta con áreas litorales, playas y acantilados cercanos al mar.
- **Valles:** Esta región corresponde a los valles y llanuras ubicados entre las cadenas montañosas. Estas áreas suelen ser fértiles y son utilizadas para actividades agrícolas.
- **Montañas:** La zona también puede tener presencia de montañas, colinas y elevaciones, lo que ofrece variedad en el relieve y paisaje, con áreas más altas y accidentadas.

Estos tipos de fisiografía ofrecen una diversidad de entornos naturales condiciones que influyen en las actividades económicas, la biodiversidad y el paisaje de la región.

Huacho se integra vialmente por 3 niveles de vías:

- **Nacional:** La Panamericana Norte, cuyo trazo corta de manera transversal a la ciudad. Se prevé la construcción de su segunda calzada y 4 Intercambios viales, que garantice el flujo directo sin interrupción, tanto en la Panamericana como en la ciudad.
- **Regional:** la carretera Huacho Sayán (Pavimentada) – Churín Oyón (Pavimentada) – Yanahuanca Ambo (Afirmado), se prevé la pavimentación total de la Vía Huacho – Ambo para una mejor interconexión con las regiones de Huánuco, Pasco y Ucayali.
- **Local:** Desde el punto de vista local, la ciudad posee una configuración interna cuadrática, con un sistema de vías diagonales que conectan el cercado de Huacho con los distritos de Hualmay, Caleta de Carquín, Santa María, Huaura y el cono sur.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

Actividades Económicas de la Región

La economía urbana Huachana, se basa principalmente en las actividades comerciales y de servicios, seguida por dos actividades primarias que son la agropecuaria y pesquera. Aunque, la comercial y de servicios por su atomización, heterogeneidad y escasa tecnificación empresarial no son negocios rentables tampoco cuentan con capacidad de acumulación y/o excedentes, excepto los del sistema financiero; sin embargo dan ocupación e ingresos permanentes, contribuyendo con el incremento de la PEA distrital, se localizan mayormente en el área central de la ciudad que incluye la zona de intercambio comercial donde se concentran los edificios públicos principales, comercios, negocios y bancos, entre otros, a lo largo de las principales avenidas de circulación y del centro de la ciudad.

Huacho es un punto focal a partir del cual se inician y convergen hacia este, intercambios tanto del corredor Lima-Chancay-Huaral-Huacho-Barranca y viceversa, dada la articulación con la vía Panamericana Norte, así como con los de la sierra, corredor IIRSA (Interoceánico con el Brasil), que los conecta con Ancash, Huánuco y Pasco. Huacho posee centros de servicios e infraestructura económica y comercial que le permiten actuar dentro de los corredores económicos interregionales. El intercambio comercial se da básicamente en suministros, productos agrícolas, agroindustriales y pesqueros, etc.

Las actividades económicas, como Comercio y Servicios son los que detentan el mayor dinamismo mostrando entre ambos el 86% sobre el total de establecimientos, mientras que las restantes (agrícola, industria, pesca y turismo) sólo suman un 14%. ⁽¹⁰⁾

(10) Municipalidad Provincial de Huaura, Huacho, 2009 - PDU de Huacho (VOL. I).

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

UBICACIÓN GEOGRÁFICA Y DIVISIÓN POLÍTICA

El distrito de Vegueta es uno de los distritos que conforma la provincia de Huaura, ubicada en la Región Lima, en la parte noroccidental del Perú, Vegueta se encuentra dentro de las coordenadas geográficas aproximadas de 11°01'15" de latitud sur y 77°38'27" de latitud norte a 14 kilómetros de la ciudad de Huacho, y a 12 metros sobre el nivel del mar. ⁽¹¹⁾

ASPECTO FÍSICO GEOGRÁFICO

El distrito de Végueta cuenta con una extensión territorial de 341.50 Km², presentando los siguientes límites; el distrito limita por el norte con el distrito de Huaura, por el sur Limita con la provincia de Barranca, por el este colinda con los distritos de Santa María y Sayán y por el oeste con el Océano Pacífico.

(11) Municipalidad Distrital de Végueta, Plan de desarrollo Local Concertado – Vegueta 2020 – 2030

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

Clima

En base al Mapa de Clasificación Climática del Perú (Senamhi,1988), desarrollado a través del Sistema de Clasificación de Climas de Warren Thornthwaite, Végueta se caracteriza por presentar un clima árido, cálido y despejado, con lluvia deficiente en gran parte del año propio de su estacionalidad (E(d)B'1h3).

Temperatura

En cuanto a temperatura y precipitación, La temperatura media más alta, varía desde 20,9 °C hasta 23,9 °C en el mes de febrero, apreciándose el efecto termorregulador de las aguas del mar, en el sentido de que las temperaturas se presentan moderadas.

Humedad

Con relación a la variación media anual de la humedad relativa, los valores más altos registrados corresponden a 87% en el mes de agosto y los más bajos con 60% en el mes de julio.

Vientos

Predominan en las primeras horas de la mañana vientos del sur-este y sur con una velocidad de 1,5 m/s. Al mediodía predominan vientos del oeste y nor-oeste con velocidades de 3,8 m/s y en las últimas horas de la tarde prevalecen vientos del sur-este con velocidad de 3,7 m/s y vientos esporádicos del nor-oeste con 2 m/s.

Precipitaciones

Respecto al comportamiento de las lluvias, no son significativas a lo largo del año, sin embargo, suele presentarse mayores incrementos entre los meses de diciembre a marzo. Para el primer trimestre del año las lluvias totalizan aproximadamente 3 mm. Los meses más secos para la zona predominan durante el invierno.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

Morfología Departamental

El relieve en la costa es casi uniforme, constituyendo una extensa llanura árida, en donde alternan valles de reducida extensión, pampas aluviales y montañas de escasa elevación, que bajan de la Cordillera de los Andes. El relieve en la sierra es marcadamente irregular pues el entrecruce de los contrafuertes andinos en distintas direcciones impiden la formación de extensas llanuras, salvo las generalmente estrechas a lo largo de los ríos, constituyendo los valles interandinos. En relieve en la selva es accidentado, boscoso y con quebradas profundas.

Hidrografía Departamental

La cuenca es drenada por el río Huaura que tiene sus orígenes en los nevados y glaciares altitudinales y que pertenece a la Vertiente del Océano Pacífico siguiendo una dirección Suroeste.

Limita por el norte con las cuencas del río Supe y Pativilca, por el sur con la cuenca del río Chancay-Huaral, por el este con las cuencas de los ríos Marañón, Huallaga y Mantaro y por el Oeste con el Océano Pacífico Cuenta con un área de 3,015 km² por encima de la cota 1,800 m.s.n.m., área que corresponde a la denominada cuenca húmeda o “imbrífrica” del río Huaura que cuenta con un área total de 4,770 km².

El río Huaura, que colecta el escurrimiento superficial de la cuenca, tiene sus orígenes en una serie de pequeñas lagunas ubicadas en las cercanías de la divisoria que separa a las cuencas de los ríos Marañón, Huallaga y Mantaro.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

Entre estas lagunas destacan las de Surasaca, Cochaquillo, Patón, Coyllarcocha y Mancancocha, embalsadas y en actual operación, todas estas lagunas se hallan ubicadas a una altura de 4,500 m.s.n.m. y en la parte alta de la cuenca del río Huaura.

El río Huaura en un comienzo recibe el nombre de Quichas, manteniendo esta denominación hasta la localidad de Oyón y la desembocadura del río Pampahuay, a partir de la cual el río se denomina Huaura, hasta su desembocadura en el Océano Pacífico.

En la parte inferior de la cuenca y como resultado de la disminución brusca de la pendiente y de la velocidad del agua, se produce la deposición del material aluviónico formando una llanura o cono de deyección. De acuerdo a estas características, la cuenca presenta dos zonas del valle que termina en un llano aluvial o cono de deyección que corresponde al 8% restante. ⁽¹²⁾

SISTEMA URBANO REGIONAL

El conjunto de ciudades, centros urbanos y asentamientos conforman la red urbana y permiten identificar un sistema urbano regional en donde cada uno de los núcleos desempeñan un rol y cumplen funciones particulares; como resultado de los distintos procesos de desarrollo.

El Sistema Urbano Regional de Huacho comprende la planificación, organización y desarrollo del área urbana de Huacho, así como de las zonas circundantes que forman parte de su influencia y crecimiento. Este sistema abarca aspectos como la planificación urbana, la infraestructura, la movilidad, la vivienda, los servicios públicos, el cuidado del medio ambiente y la preservación del patrimonio cultural.

(12) Ministerio de Energía y Minas - MINEM

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

El sistema vial de Huacho muestra avances significativos con el 91% de las vías principales pavimentadas y el resto en fase de proyección. Las colectoras, por su parte, están en un 45.1% asfaltadas, un 16.2% sin asfaltar y un 38.6% proyectadas. No obstante, existen desafíos pendientes relacionados con alineación, secciones diferentes y discontinuidades en vías locales, aspectos que requieren una alineación técnica más rigurosa. Además, se observa una falta de continuidad en la periferia de la ciudad debido a cuestiones de saneamiento físico-legal y ocupaciones que necesitan regularización con un enfoque más planificado. ⁽¹³⁾

El sistema de transporte en Huacho presenta una amplia variedad de vehículos, destacando los mototaxis con un 54.2% (3113 vehículos), seguidos por taxis con un 23.5% (1350 vehículos) y el servicio urbano e interurbano con un 22.27% (1279 vehículos). Sin embargo, la concentración de tráfico en avenidas como 28 de Julio y San Martín genera congestión, especialmente en zonas comerciales y de servicios. Este escenario, agravado por vías angostas y transporte informal, limita la movilidad urbana y afecta la calidad de las actividades comerciales, con excepción del Centro Comercial Plaza El Sol.

El desorden en el sistema vial y de transporte tiene repercusiones ambientales, como la emisión de CO₂ y partículas en áreas no pavimentadas. Asimismo, influye en los niveles de inseguridad ciudadana, propiciando la presencia de delincuencia y pandillaje. Indirectamente, este desorden impacta la calidad de los servicios turísticos y la infraestructura de equipamiento, ya que la ocupación irregular generada por el transporte contribuye a esta demanda.

(13) Resumen Ejecutivo del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huacho 2013 -2022

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

INFRAESTRUCTURA VIAL

Según el Plan de desarrollo Urbano de la ciudad de Huacho ⁽¹⁴⁾ el sistema vial se estructura en los siguientes componentes:

- El Sistema Vial Primario
- El Sistema Vial Secundario

Sistema Vial Primario.

Compuesto por las vías que proporcionan un sistema continuo en su estructura y tiene como finalidad establecer las relaciones funcionales de la ciudad, así como canalizar los flujos principales más intensos del área urbana, permitiendo los movimientos masivos tanto de pasajeros como de carga. También forman parte de este sistema las vías que permiten la integración de la ciudad con el sistema provincial, regional y nacional. Las vías que lo componen son las siguientes:

- Vías regional-nacionales
- Vías principales
- Encuentros viales

Sistema Vial Secundario

El Sistema Vial secundario tiene como finalidad complementar, dentro del ámbito urbano al sistema vial principal y está conformado por vías colectoras, vías locales y/o calles y las vías especiales (malecones, vías peatonales y ciclovías).

(14) Resumen Ejecutivo del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huacho 2013 -2022

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

El Sistema Vial Primario se compone de:

- Vías Colectoras
- Vías Locales
- Vías especiales

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

CAPÍTULO III

DIAGNÓSTICO DEL TERRENO

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

UBICACIÓN DEL TERRENO

El Planeamiento Integral, se encuentra en el predio sin nombre, distrito de Vegueta, provincia de Huaura, departamento de Lima detallado dentro del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 40004709 y cuenta con un total de 20.10 hectáreas.

Fundo	Predio Sin Nombre
Distrito	Vegueta
Provincia	Huaura
Departamento	Lima



Fotografía 01

Asunto	Ubicación del terreno
Fuente	Google Earth 2023

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

Predio Rústico	
Datos Generales del Predio	
Partida Electrónica	Partida N°40004709
Nombre del Predio	Sin Nombre
Distrito	Vegueta
Provincia	Huaura
Departamento	Lima
Límites y Linderos	
Por el Norte	Con terrenos eriazos con una recta de 750 ml entre los puntos 1-2.
Por el Sur	Con terrenos eriazos, con una línea recta de 710 ml entre los puntos 3-4.
Por el Este	Con terrenos eriazos con una línea recta de 265 ml, entre los puntos 2-3.
Por el Oeste	Con terrenos eriazos, con una línea recta de 305 ml entre los puntos 4-1.
Área	20.10 has
Perímetro	2 029.9744 ml

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

TOPOGRAFÍA

El terreno materia de estudio es de topografía suave con elevaciones y depresiones topográficas. Sus cotas fluctúan entre 18 y 74 m.n.s.m la cota mínima se ubica al noroeste del predio colindante a la vía y la máxima altura de 74 m.s.n.m con una pendiente con dirección sureste. La forma del terreno es irregular y no genera la acumulación de aguas de precipitación pluvial debido a su pendiente natural (ver plano Topográfico PI-05).

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

ACCESIBILIDAD

Al predio se accede por la Vía Nacional Carretera Panamericana Norte, y la vía vecinal carretera LM-546 Av. Augusto B. Leguía, esta última constituye el eje articulador entre el área urbana y rural, Esta carretera desde el norte en Santa Cruz al Sur hasta Huaura une a los pueblos de Medio Mundo, El Cóndor, San Juan Bajo, Végueta y Huaura. La vía de comunicación más utilizada es la que une la ciudad de Santa Cruz y Huaura, lo constituye la carretera panamericana en un tramo de 16.6 km (en dirección sur). Conforme el siguiente detalle:



Fotografía 02	
Asunto	Acceso al predio
Fuente	Google Earth 2023

Acceso 01, se da por la Vía Nacional Carretera Panamericana Norte y la Vía Vecinal Carretera LM-546 Av. Augusto B. Leguía, se ingresa desde el cruce al terreno.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

SITUACIÓN ACTUAL DE LA ZONA DE INTERVENCIÓN

La situación actual del predio como proceso de conversión de uso de suelo en la zona de intervención del Planeamiento Integral se acelera constantemente con una expansión horizontal; con este enfoque, hemos presenciado este escenario en la zona de influencia del terreno y sus alrededores, notando claramente que este fenómeno aumenta la reducción del suelo natural ubicado en la periferia de las zonas urbanas, algunas edificaciones existentes vienen adecuándose a proyectos aprobados por la Municipalidad de Huacho urbanizando la zona, otras; principalmente adecuándose a las nuevas tramas urbanas surgidas de manera espontánea y hacinada; realidades marcadas por la falta de oportunidad en empleo, acceso a servicios de infraestructura básica, nivel educativo o un ineficiente manejo en residuos sólidos que provocan contaminación de las fuentes de agua y medio ambiente. En ese sentido, de manera concordante y coherente con la documentación municipal emitida en el presente año, podemos observar que la zona adyacente al INMUEBLE se ha urbanizado, conforme se puede apreciar en la siguiente fotografía:



Fotografía 03	
Asunto	Situación actual del entorno
Fuente	Google Earth

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

USOS DE SUELOS

La Resolución Ministerial N°029-2021-VIVIENDA, que aprueba la Modificación de la Norma Técnica G.040, Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones conceptualiza:

Reglamento Nacional de Edificaciones.

Norma G.040

Artículo Único. –

“Uso de suelo: Determinación del tipo de actividades que se pueden realizar en las edificaciones que se ejecuten en cada lote según la zonificación asignada a los terrenos urbanos, de acuerdo a su vocación y en función de las necesidades de los habitantes de una ciudad. Puede ser residencial, comercial, industrial o de servicios. Los usos de suelo, se determinan a nivel de planeamiento por los planes de desarrollo urbano, o el planeamiento integral.”

El subrayado es nuestro.

En tal sentido, se advierte que el uso de suelo está relacionado directamente con la zonificación establecida según el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huacho 2013 - 2022, con la Ordenanza Municipal N° 004-2014.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

DEL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VIAS

La Carta N° 0690-2022-OFPM-SGOP-GDUYRRDYDC/MPH, emitido por la Municipalidad Provincial de Huaura, con fecha 02 de noviembre del 2022, sobre el cual se hace de su conocimiento que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la ciudad de Huacho 2013-2022, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 004-2014, sus modificatorias y actualizada mediante Ordenanza Municipal N° 028-2019/MPH, que el terreno se encuentra fuera de la poligonal de Zonificación para el uso de suelos que comprende las áreas urbanas de los distritos de Carquin, Huacho, Hualmay, Huaura y Santa María. Por lo tanto, deberá ser evaluado conforme el artículo 67° del Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible. Asimismo, la presente propuesta de Planeamiento Integral se ha diseñado conforme el dispositivo legal vigente, el mismo que contiene la delimitación del ámbito de intervención, objetivos, zonificación, ubicación del equipamiento urbano y espacios públicos, la propuesta de red de vías primarias y vías locales, así como su integración a la trama urbana más cercana, cuya calificación del uso de suelo sea compatible con los futuros proyectos que se emplazarían en el distrito de Végueta.

Considerando las condiciones y potencialidades del terreno en estudio, la empresa Grupo V&C Inmobiliario S.A.C propone el desarrollo de un Planeamiento Integral ordenado y sustentable que promueva la ocupación futura, con una adecuada movilidad peatonal – vehicular y espacios públicos con una buena funcionalidad.

Como hemos mencionado, dicho documento no plantea una asignación de zonificación, integración vial, uso ni reglamentación, por lo tanto, es imprescindible que, pueda considerarse la elaboración y aprobación de un Planeamiento Integral Fondo Predio Sin Nombre, con

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

UCN°12131, inscrito en la PEN°40004709, con un área total de 20.10 Has., para que sea incorporado al Plan de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Huaura; para ello se elabora su expediente requiriendo se apruebe el presente instrumento técnico legal ajustándose a lo regulado en el Artículo 67°, Sub Capítulo II, del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible aprobado mediante Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA, en el cual se establece que el Planeamiento Integral se aplica a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los instrumentos de Planificación Urbana.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

CAPÍTULO IV

PROPUESTA

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

SISTEMA VIAL E INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA

Según los objetivos, la propuesta vial a nivel de Planeamiento Integral sobre el ámbito del predio rústico con un área de terreno de 20.10 has, ubicado Fundo Predio Sin Nombre, con UCN°12131, distrito de Vegueta, provincia de Huaura, departamento de Lima, detallado dentro del predio inscrito en la Partida Electrónica N°40004709, define la infraestructura vial que permite la movilidad y accesibilidad urbana desde el área en estudio del predio articulado a la trama urbana.

El espacio territorial de la provincia está fuertemente articulado al exterior como al interior, como en sus distritos colindantes a través de importantes vías, que permite el tráfico o movimiento de vehículos de pasajeros, posibilitando que se desplacen con facilidad hacia los centros de servicio y centro de labores. La integración al entorno urbano existente se da a través del sistema vial existente y proyectado; así como de los usos compatibles en el territorio.

El concepto básico es conformar un área territorial de desarrollo urbanístico en armonía con la vocación natural de la zona, respetando la normatividad y los lineamientos estratégico del actual Plan de Desarrollo Urbano.

Para nuestra área de intervención, Plano del ámbito de estudio (PI-01), se cuenta con el Plano de Integración Vial (PI-02) concretándose la propuesta de integración de las vías principales del predio.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

La zonificación propuesta dentro del ámbito de intervención del terreno sobre un área de terreno de 20.10 has, ubicado Fundo Predio Sin Nombre, con UCN°12131, distrito de Vegueta, provincia de Huaura, departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N°40004709, tiene como objetivo que dicho terreno sea considerado dentro del Instrumento de Planificación Urbana, es decir su incorporación al Plan de Desarrollo Urbano mediante el desarrollo del presente Planeamiento Integral.

En tal sentido, el Régimen o Clasificación de Suelo es el primer nivel de planificación urbana, que permite establecer los suelos que son aptos y no aptos para la ocupación urbana conforme con los principios rectores definidos en la Ley DUS, determinando así el aprovechamiento urbanístico del suelo en términos del uso, ocupación y edificabilidad que se le pueda otorgar. Asimismo, este apunta a garantizar el uso racional del territorio determinando un límite al crecimiento urbano, delimitando el suelo de posible urbanización con la finalidad de preservar las unidades ecológicas y evitar la ocupación en zonas de muy alto peligro, aprovechando las potencialidades identificadas y evitando la degradación de la calidad ambiental para el bienestar de la comunidad. Para ello, la Ley DUS establece tres clases de suelo: Suelo Urbano, Suelo de Protección y Suelo Rural.

Así mismo, en el PDU – Huacho 2013 – 2022 se clasifica el suelo en las siguientes áreas: Área urbana, Área de protección, Área rural.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

CLASIFICACION DE USO DE SUELO: PDU – Huacho 2013 – 2022

- Área urbana
- Área urbana consolidada
- Área urbana en proceso de consolidación con restricciones, pero mitigables
- Área urbana consolidada con restricciones, pero con problemas de mitigación.
- Área de expansión urbana
- Área de protección
- Área rural

El área de estudio se encuentra en el Distrito de Végueta, en la categoría de "Área Rural".

El ámbito de estudio del presente Planeamiento Integral, estará destinada a suelo urbanizable inmediato⁽¹⁵⁾, con áreas ocupadas a futuro con dotación de servicios, equipamiento e infraestructura pública implementada, en proceso de implementación o dentro de los planes maestros que desarrollan las empresas prestadoras de servicios y que posibilitaran su urbanización y desarrollo de edificaciones; no obstante, para este caso se plantea las respectivas justificaciones que permitan su adecuación al suelo urbano.

Para la delimitación de la propuesta de clasificación de este suelo, se ha considerado las oportunidades de ocupación conforme su vocación y acorde a su realidad con las áreas consignadas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huacho 2013 – 2022.

(15) DS N°012-2022-VIVIENDA, clasificación de suelo, Artículo 108°, página 53.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

La Zonificación

Es el instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

En el caso de la elaboración del presente Planeamiento Integral, tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, concretándose en el Plano de Zonificación (PI-06), su reglamento y cuadro de compatibilidad de usos; asimismo los principales lineamientos para la zonificación urbana consisten en garantizar la distribución diversa y equitativa de los futuros equipamientos y servicios del área urbana asignada que se concreta en el Plano de Ámbito de Estudio (PI-01), así como el fortalecimiento e implementación de su desarrollo urbano con criterio de densificación y diversidad de actividades. Esto permitirá determinar los usos adecuados del suelo urbano en referencia a las aptitudes y vocación del suelo evitando la incompatibilidad de usos.

Nuestra propuesta de zonificación del uso de suelo se aplica a través del instrumento de la zonificación de acuerdo a lo establecido por la Ley 31313- Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (DUS) y el DSN°012-2022-VIVIENDA; para nuestra área de intervención se cuenta con el Plano de Zonificación (PI-06) encontrándose la asignación de zona residencial y sus aportes: educación, recreación, otros fines como su equipamiento de infraestructura básica.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO

El presente Planeamiento Integral incluye como uno de sus sistemas urbanísticos el sistema de instalaciones o edificaciones que prestan servicios públicos o privados de carácter colectivo a las personas permitiéndoles desarrollar actividades indispensables para el desarrollo humano y social.

El equipamiento urbano⁽¹⁶⁾ comprende los establecimientos educativos de todos los niveles, las instituciones prestadoras de servicios públicas, privadas y mixtas, los espacios destinados al desarrollo cultural y artístico, los espacios destinados a la seguridad ciudadana, los espacios destinado al desarrollo cultural y artístico, los espacios destinados a la seguridad ciudadana, los espacios destinados al cuidado de la ciudadanía en sus distintas edades y géneros, espacios de acogida y atención a personas en situación de vulnerabilidad, los espacios de intercambio comercial, y otros que se requieran para el desarrollo de la ciudad o centro poblado; asimismo las áreas de aportes reglamentarios como resultado de los procesos de urbanización forman parte de las áreas a ser utilizadas para la provisión de equipamiento urbano.

(16) Ley N°31313, Equipamiento Urbano, Artículo 88°, página 24.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

Condiciones del Equipamiento Urbano ⁽¹⁷⁾:

- a) En el presente Planeamiento Integral, las edificaciones e instalaciones correspondientes al equipamiento urbano responderán a los requisitos y exigencias técnicas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones o la que haga sus veces, y en las normas o documentos técnicos específicos formuladas por los sectores correspondientes.
- b) Las edificaciones e instalaciones correspondientes al equipamiento urbano se ajustan a los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano.
- c) En la ejecución de obras de infraestructura de equipamiento urbano, los distintos sectores involucrados, en todo nivel de gobierno, deben respetar la localización, distribución y parámetros asignados por los Gobiernos locales para dicho equipamiento en los Planes de Desarrollo Urbano.
- d) Los sectores correspondientes coordinan la elaboración y difusión de manuales y directivas técnicas u otros elementos análogos con el propósito de orientar a los Gobiernos Regionales y Locales, según su competencia, en el manejo de las edificaciones e instalaciones que conforman el equipamiento urbano, sus principios, niveles de servicio, compatibilidad entre elementos del equipamiento urbano y demás componentes físicos, entre otros aspectos.

(17) Ley N°31313, Condiciones del Equipamiento Urbano, Artículo 89°, página 24.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

- e) Las edificaciones e instalaciones correspondientes al equipamiento urbano se ajustan a los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano.
- f) En la ejecución de obras de infraestructura de equipamiento urbano, los distintos sectores involucrados, en todo nivel de gobierno, deben respetar la localización, distribución y parámetros asignados por los Gobiernos locales para dicho equipamiento en los Planes de Desarrollo Urbano.
- g) Los sectores correspondientes coordinan la elaboración y difusión de manuales y directivas técnicas u otros elementos análogos con el propósito de orientar a los Gobiernos Regionales y Locales, según su competencia, en el manejo de las edificaciones e instalaciones que conforman el equipamiento urbano, sus principios, niveles de servicio, compatibilidad entre elementos del equipamiento urbano y demás componentes físicos, entre otros aspectos.

Características de los espacios públicos.

Las características de los espacios públicos ⁽¹⁸⁾ son las siguientes:

- a) Los espacios abiertos son planteados de uso público y de titularidad estatal.
- b) Bienes de dominio público inalienables, inembargables e imprescriptibles.

(18) DSN°001-2023-VIVIENDA, Características de los Espacios Públicos, Artículo 5°, página 38.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

- c) Localizados dentro del ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana y Planes Urbanos Distritales establecido por la municipalidad.
- d) Destinados al uso y disfrute colectivo de la ciudadanía en general como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad.
- e) Diseñados y/o adaptados según sea el caso, bajo condiciones de accesibilidad universal y priorizando su multifuncionalidad.

IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN

El Plan de Desarrollo Urbano es el instrumento de gestión que servirá de base para que los gobiernos locales gestionen el financiamiento necesario con las entidades públicas correspondientes para la realización de los proyectos.

Uno de los objetivos de la inversión pública es el cierre de brechas de infraestructura o acceso servicios públicos para la población logrando así mejoras para lograr el desarrollo y mejoras en la calidad de vida de la población.

La asignación del suelo urbano como incremento de valor.

La incorporación de nuevo suelo urbano mediante nuestra propuesta de Planeamiento Integral sobre el Plan de Desarrollo Urbano, exigirá nuevos retos de gestión pública y coordinación con las entidades prestadoras de servicio para la ampliación de su capacidad dentro de sus planes maestros.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

Por otro lado, la asignación de nueva zonificación permitirá mayor rentabilidad y aprovechamiento en los Planes de Desarrollo Urbano; en nuestro caso genera viabilidad para el desarrollo de un proyecto inmobiliario por parte de la inversión privada con un notable incremento de derechos edificatorios, como área techada o mayor coeficiente de edificabilidad o altura de edificación. La ejecución de proyectos de inversión de nuevo equipamiento urbano, creación de espacios públicos y/o obras vinculadas a la mejora del patrimonio cultural de la nación u obras de infraestructura de servicios básicos, por parte de la autoridad correspondiente o el inversor

generará un incremento de valor de la propiedad lo que logrará mayor recaudación de impuesto predial por parte de los Gobiernos Locales.

Los recursos obtenidos por los Gobiernos Locales, provenientes de este incremento de valor de suelo se destinarían al financiamiento de obras públicas, mantenimiento de equipamiento urbano y comunitario, mantenimiento de espacios públicos y áreas verdes, fomento de programas y proyectos de vivienda de interés social, así como incentivar la protección y promoción de patrimonio cultural, natural y paisajístico.

Programa de Inversión.

Al aprobarse el Planeamiento Integral e incorporarse al Plan de Desarrollo Urbano, sobre el predio se desarrollará un Proyecto Inmobiliario con alcance económico – financiero que permitirá promover progreso en el ámbito de estudio. Dicho presupuesto estará gerenciado por el inversor quien ejecutará las respectivas obras del proyecto inmobiliario.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

Objetivos del Programa de Inversión.

Mediante la asignación de nuevo suelo urbano se logrará gestionar financiamiento y ejecución de futuros proyectos que serán vitales para el desarrollo de la metrópoli; asimismo orienta oportunidades de inversión en concordancia con los objetivos establecidos en el Instrumento de Planificación Urbana identificando diversidad de oportunidades de inversión, siempre orientados a la toma de decisiones por parte de los agentes sociales y económicos.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

REGLAMENTACIÓN

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

REGLAMENTO DE ZONIFICACION URBANA DE LA CIUDAD DE HUACHO

TÍTULO INTRODUCTORIO

CAPITULO I. GENERALIDADES

El Reglamento de Zonificación de Usos del Suelo de la ciudad de Huacho es un marco legal que rige la aplicación de las regulaciones urbanísticas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Huacho 2013-2022. Este reglamento proporciona definiciones, criterios, características y directrices para los usos del suelo en las distintas zonas identificadas en el Plano de Zonificación. Además, establece requisitos para nuevas urbanizaciones, desarrollos urbanos y construcciones, buscando regular y controlar el desarrollo urbano en la ciudad.

Es importante destacar que las municipalidades distritales dentro de la jurisdicción de la Ciudad de Huacho pueden complementar o ampliar este Reglamento a través de ordenanzas u otras disposiciones municipales correspondientes a su ámbito de actuación específico. Esto permite adaptar las regulaciones a las necesidades y características particulares de cada distrito dentro de la ciudad de Huacho.

La complementación o ampliación de normas estarán referidas a:

- Alineamiento de fachadas: Establece criterios para la ubicación de construcciones respetando los retiros frontales, considerando futuras ampliaciones viales.
- Tratamiento de espacios públicos: Regula la apariencia y mantenimiento de pisos, fachadas y otros elementos para mejorar la estética urbana.
- Define pautas para el diseño y colocación de letreros, anuncios, antenas, señales de tráfico, nombres de calles, etc.
- Establece estándares para el diseño de postes de luz y normas para la instalación de cables eléctricos o telefónicos.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

- Tratamiento de terrenos: Establece pautas para la apariencia y uso de terrenos vacíos o sin construir.
- Construcciones provisionales: Regula la instalación y uso temporal de quioscos u otros negocios en áreas públicas.

El ámbito de aplicación de este Reglamento se extiende a toda la extensión del área urbana que ha sido definida y delimitada en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huacho. Además, incluye el área adyacente inmediata que cuenta con una zonificación específica establecida. ⁽¹⁹⁾

El ámbito de aplicación del presente Reglamento de Planeamiento Integral se avocará a las zonas propuestas:

ZONA RESIDENCIAL

- Residencial Densidad Media (RDM)

ZONA COMERCIAL

- Comercio Zonal (CZ)
- Comercio Especializado (CE)
- Comercio Vecinal (CV)

ZONA DE RECREACION PÚBLICA (ZRP)

ZONA DE USOS ESPECIALES (OU)

ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS

- Educación (TODOS LOS NIVELES E1, E2, E3)
- Salud (TODOS LOS NIVELES H1, H2, H3)

(19) Reglamento de Zonificación urbana de la Ciudad de Huacho, PDU de la Ciudad de Huacho 2013 – 2022 (VOL. III).

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

El equipamiento básico residencial, que incluye Centros de Educación Inicial y Primaria, parques, Puestos de Salud y otras instalaciones de carácter comunitario, se situarán en áreas específicas designadas como "aportes reservados" durante los procesos de habilitación urbana. Las zonas destinadas a la industria pesada se deben localizar fuera de los límites del área urbana, con el objetivo de preservar la seguridad y la salud de la población que reside en zonas urbanas.

Asimismo, se menciona que, al establecer los rangos de densidades para la planificación urbana, se considerarán distintos criterios, como la relación entre el área del lote y la intensificación del uso, la disponibilidad de servicios básicos, el valor del suelo, las posibilidades de inversión concentrada, entre otros factores relevantes.

Este documento prevalece por encima de otras normas urbanísticas y edificatorias de nivel nacional, regional y sectorial. El presente reglamento podrá ser complementado mediante ordenanzas u otro tipo de disposiciones municipales, siendo aprobado por la Municipalidad Provincial de Huaura.

OBJETIVO

El propósito fundamental es dirigir y fomentar el desarrollo urbano y las actividades dentro de la ciudad de Huacho de manera funcional, ordenada, sistemática y sostenible. Esto se concibe como un pilar esencial para el crecimiento económico tanto a nivel local, regional, macro regional y nacional; con el fin de lograr el bienestar general y la mejora de la calidad de vida de la población del área urbana de la Ciudad de Huacho.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

El alcance de este Reglamento se extiende principalmente a los núcleos urbanos de los distritos

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

de Huaura, Caleta Carquín, Hualmay, Santa María y Huacho, incluyendo también sus áreas de expansión urbana.

Todas las municipalidades distritales dentro de esta área tienen la responsabilidad institucional y el deber legal de cumplir con las disposiciones establecidas en este reglamento en todas sus acciones relacionadas con el control y la promoción del desarrollo urbano. El objetivo es generar un entorno armonioso que promueva la integración de sus respectivos territorios, impulsando un desarrollo urbano planificado y coherente entre los distintos distritos.

VIGENCIA DEL PLAN

El actual reglamento del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huacho, correspondiente al año 2022, estará en vigencia según lo establecido en el D.S.004-2011-VIVIENDA a partir del momento en que sea aprobado mediante una ordenanza municipal. Una vez que haya transcurrido el plazo estipulado por dicha normativa, se procederá a su actualización correspondiente.

ÓRGANOS COMPETENTES

Corresponde a la Municipalidad Provincial de Huaura establecer la política general de los usos del suelo y su correspondiente reglamentación, compartiendo responsabilidades administrativas de hacer cumplir el presente Plan con las municipalidades distritales de Huaura, Caleta Carquín, Hualmay, Santa María y Huacho.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

CAPITULO III: DEFINICIÓN DE TERMINOS

Zonificación de los Usos de Suelo Urbano

La zonificación urbana en los planes urbanos se refiere a la sección que regula y establece normativas específicas sobre cómo se distribuyen los usos de los suelos en una ciudad. Este componente es esencial dentro del proceso de planificación del desarrollo urbano.

El Reglamento de Zonificación

El Reglamento de Zonificación es un documento técnico-normativo y legal que complementa el Plan de Desarrollo Urbano. Este reglamento establece las directrices técnicas y normativas específicas para la zonificación urbana, definiendo las características de los usos del suelo en cada zona identificada en el Plano de Zonificación Urbana. ⁽²⁰⁾

Dentro de sus disposiciones, el Reglamento de Zonificación detalla aspectos como las densidades de población permitidas, las dimensiones de los lotes, los porcentajes de áreas libres requeridas, los retiros de las edificaciones, así como los requerimientos de estacionamiento para las construcciones urbanas. Además, especifica las compatibilidades, densidades y características necesarias para la habilitación de las áreas de expansión urbana.

(20) Reglamento de Zonificación urbana, PDU de la Ciudad de Huacho 2013 – 2022 (VOL. III).

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

TITULO I: NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I: NORMAS GENERALES

1.1. Toda edificación en el área urbana del Plan de Desarrollo Urbano necesita una Licencia de Construcción. La ausencia de esta licencia conlleva sanciones municipales.

1.2. Para obtener la Licencia de Construcción, se deben cumplir con los requisitos del Reglamento actual y, adicionalmente, con el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras disposiciones vigentes.

1.3. Criterios aplicables por la Comisión Técnica Municipal:

- Hasta cinco (5) habitantes por unidad de vivienda, en las unidades que contengan hasta tres dormitorios o más.
- Hasta tres (3) habitantes por unidad de vivienda, en las unidades de dos dormitorios.
- Hasta dos (2) habitantes por unidad de vivienda, en las unidades de un dormitorio.

- Los requisitos de área y frente mínimo de lotes se aplican a lotes existentes solo al subdividirlos o a nuevas habilitaciones, siguiendo las dimensiones establecidas para cada zona.

- La altura máxima de construcción se refiere a la altura en metros. Para excepciones, se requiere evaluación de la Comisión Técnica Municipal basada en la calidad urbanística, servicios disponibles y resistencia del suelo.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

- El Cuadro de Compatibilidad de Usos se utiliza para aplicar las normas de Zonificación Urbana en la construcción.
- El número de estacionamientos puede aumentar según la demanda vehicular, a discreción de la Comisión Técnica Municipal.
- Los retiros delanteros en esquina se definen por la Municipalidad, siguiendo el Reglamento Nacional de Edificaciones con una dimensión mínima de tres metros.
- Los retiros establecidos en el reglamento zonificación aplican solo a construcciones en nuevas áreas urbanas o en áreas existentes con retiros en más del 50% de los lotes de terreno.

CAPITULO II: ZONA RESIDENCIAL

RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)

2.1. DEFINICIÓN

Las zonas residenciales identificadas en el Plano de Zonificación con la clave (RDM) están específicamente designadas para la construcción y/o uso de viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares. Están sujetas a las siguientes normas:

2.2. USOS PERMITIDOS

RESIDENCIAL:

El área residencial permite diversas formas de viviendas, tales como viviendas unifamiliares, multifamiliares, vivienda-taller, quintas, conjuntos residenciales, u otros tipos de edificaciones

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

requerimientos normativos, siempre y cuando se tomen en cuenta los patrones predominantes en la zona.

2.6. AREA LIBRE

El área libre no techada será como mínimo el 30% del área total del lote.

2.7. RETIROS

La normativa para los retiros en diferentes zonas se establece de la siguiente manera:

En áreas nuevas destinadas a la edificación, se requerirá un retiro de 3.00 metros frente a vías urbanas principales y 1.00 metro frente a vías secundarias. La Municipalidad podría exigir retiros mayores por razones de ornato o ensanche de vías.

En las áreas consolidadas, se respetarán los retiros existentes, excepto cuando la Municipalidad defina específicamente la línea de fachada o cuando las secciones normativas requieran espacio para su implementación. (Ver Plano de Sistema Vial Urbano y Reglamento del Sistema Vial Urbano).

2.8. ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura máxima permitida para los lotes según las especificaciones es la siguiente:

- Para lotes que se ubiquen frente a vías principales, vías colectoras y parques, cumpliendo con un área mínima de 160 m² y un frente mínimo de 8 metros, la altura máxima permitida es de cinco (5) pisos o quince (15) metros desde el nivel de la vereda.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

- En el caso de lotes que cumplan con un área mínima de 300 m² y un frente mínimo de 10 metros, también la altura máxima permitida es de cinco (5) pisos o quince (15) metros medidos desde el nivel de la vereda.

Lotes que estén frente a calles locales, y que cumplan con un área mínima de 160 m² y un frente mínimo de 8 metros: se permite una altura máxima de cuatro (4) pisos o doce (12) metros medidos desde el nivel de la vereda.

Para lotes con un área mínima de 120 m² y un frente mínimo de 6 metros, la altura máxima permitida es de tres (3) pisos o nueve (9) metros medidos desde el nivel de la vereda.

En el caso de lotes existentes que sean más pequeños que el lote normativo mínimo de 120 m² de área y 6 metros de frente, la altura máxima permitida es de dos (2) pisos o seis (6) metros medidos desde el nivel de la vereda.

Para lotes ubicados en quintas o interiores, la altura máxima permitida es de dos (2) pisos o seis (6) metros medidos desde el nivel de la vereda.

2.9. ESTACIONAMIENTO

Las exigencias de estacionamiento según el tipo de vivienda son las siguientes:

En viviendas unifamiliares no se requiere un estacionamiento, mientras que para viviendas multifamiliares se exige un estacionamiento por cada tres unidades de vivienda.

Para viviendas bifamiliares, se exige un estacionamiento por cada (2) viviendas, siempre y cuando no haya disponibilidad de estacionamiento en la vía pública.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

En procesos de habilitación urbana que involucren lotes con frente a calles peatonales, se deberán proporcionar áreas comunes de estacionamiento, reservando un espacio por cada tres unidades de vivienda.

2.10. RESUMEN DE NORMAS DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL-CIUDAD DE HUACHO

Serán los exigidos en el TITULO III.1 Arquitectura, Norma a.010 Condiciones Generales de Diseño, del Reglamento nacional de Edificaciones.

ZONA	USO	HABILITACION Y SUBDIVISION DE TIERRAS							EDIFICACION				
		DENSIDAD		DIMENSIONES MINIMA DE LOTES		APORTES GRATUITOS			AREA LIBRE MINIMA	ALTURA MAXIMA DE PISOS	RETIRO FRONTAL m.	ESTACIONAMIENTO	USO COMERCIAL PERMITIDO
		BRUTA Hab./Ha.	NETA Hab./Ha.	AREA m2.	FRENTE m.	RECREACION PUBLICA	EDUCACION	OTROS FINES					
RDM	UNIFAMILIAR		330	120	6.00	9	2	2	30%	(1)	3 (2)	NINGUNO	(3)
	BIFAMILIAR	200		160	8.00				30%			1 @ 2 VIV.	
	MULTIFAMILIAR		500	300	10.00				35%			1 @ 3 VIV.	

Cuadro 04

Asunto	Resumen de normas de Zonificación Residencial - Ciudad de Huacho
Fuente	Reglamento de Zonificación urbana de la Ciudad de Huacho 2013 – 2022

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

CUADRO ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS

ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS DE LA CIUDAD DE HUACHO			HOJA 2
ZONIFICACION			SERVICIOS
ZONAS	NOMENCLATURA		
RESIDENCIAL (R)	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	RD.M	
INDUSTRIAL (I)	GRAN INDUSTRIA	IG	
	INDUSTRIA LIVIANA	I2	
	INDUSTRIA ELEMENTAL	I1	
COMERCIAL (C)	COMERCIO ESPECIALIZADO	CE	
	COMERCIO ZONAL	CZ	
	COMERCIO VEONAL	CV	
PREURBANA (PU)	PREURBANA	PU	
RECREACIÓN PÚBLICA (ZRP)	RECREACIÓN PÚBLICA	ZRP	
ZONA DE RECREACIÓN TURÍSTICA (ZRT)	ZONA DE RECREACIÓN TURÍSTICA	ZRT	
USOS ESPECIALES (OU)	USOS ESPECIALES	OU	
EDUCACIÓN (E)	EDUCACIÓN BÁSICA	E1	
	EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA	E2	
SAUD (H)	HOSPITAL GENERAL	H0	
	CERRO CARQUIN	ZRE1	
ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (ZRE)	CERRO EL CARMEN	ZRE2	
	JOSE CARLOS MARIATEGUI	ZRE3	
	BARRO LA MARINA	ZRE4	
	PLAZA DE ARMAS	ZRE5	
	A.H. ATALAYA (*)	ZRE6	
	BALCÓN DE HUAURA	ZRE7	
	ZONA MONUMENTAL (ZM)	ZONA ARQUEOLÓGICA	ZM
ZONA AGRÍCOLA (ZA)	ZONA AGRÍCOLA	ZA	
ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (ZPE)	ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	ZPE	

(*) Cualquier uso del suelo para la ZRE se analizará considerando a los resultados y recomendaciones del estudio geológico, en tanto esto no se podrá autorizar nuevos edificaciones, remodelaciones ni ampliaciones.

- (1) Admite vivienda comercio en primer piso en un máximo de 20 m².
- (2) Admite equipamiento urbano y otros usos, con énfasis en áreas principales y áreas colectivas.
- (3) Admite equipamiento educativo frente a vías principales, vías colectoras, y parques.
- (4) Admite estos usos para lotes con áreas libres igual o mayores al 60%.
- (5) Se admite en parte del terreno del equipamiento educativo para uso de los educandos y para uso extensivo de la comunidad.
- (6) Admite los usos de equipamiento educativo y otros usos que se señalan en lotes con frente a vías principales, vías colectoras y parques.
- (7) Admite estos usos siempre que no exceda el 30% del terreno y no mayor de 5000 m² de área techada.
- (8) Se admite solo los usos existentes.
- (9) Se admite el uso solo para sedes sociales.
- (10) Se admite el uso previa evaluación y autorización del Ministerio de Cultura.

LEYENDA
0 Uso permitido sujeto a normatividad
X Uso no permitido

Cuadro 06	
Asunto	Cuadro índice de usos para la ubicación de actividades urbanas - Servicios
Fuente	Reglamento de Zonificación urbana de la Ciudad de Huacho 2013 – 2022

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

CAPITULO VI: ZONA DE RECREACION PÚBLICA (ZRP)

6.1. DEFINICIÓN

Estas áreas se sitúan en zonas urbanas o de expansión urbana y están principalmente designadas para actividades recreativas, tanto activas como pasivas.

6.2. NORMAS GENÉRICAS

- a. Las áreas designadas para equipamiento recreativo no pueden subdividirse, reducirse o ser utilizadas para otros fines distintos a los recreacionales.
- b. En parques zonales o complejos deportivos, el área para edificaciones administrativas y servicios culturales no puede superar el 10% del área total.
- c. Los proyectos en zonas recreativas y aquellos que aprovechen aspectos paisajísticos y naturales deben garantizar su acceso público.
- d. Los locales recreativos deben cumplir con el Reglamento Nacional de Edificaciones y las normativas del Instituto Peruano del Deporte, así como respetar las regulaciones de retiros y alturas establecidas por la Municipalidad Provincial de Huaura.

6.3. USOS PERMITIDOS

Las indicadas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

7.3. NORMAS GENÉRICAS

Estos equipamientos se regulan como proyectos especiales y están sujetos no solo a la administración local, pública o privada, sino también a organismos regionales y nacionales.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

- a. Las edificaciones en estas zonas deben cumplir con el Reglamento Nacional de Edificaciones y ajustarse a normativas sobre retiros, alturas, volumetría, etc., de zonas adyacentes.
- b. Las nuevas zonas de Otros Equipamientos no previstas en el Plano de Zonificación deben ser identificadas y categorizadas por las autoridades municipales provinciales y/o distritales correspondientes.

CAPITULO VIII: ZONAS DE USOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS

8.1. DEFINICIÓN

Las Zonas de Servicios Públicos Complementarios se reservan para equipamiento educativo y de salud en la ciudad. Estas áreas incluyen usos urbanos actuales y futuros destinados a alojar actividades de servicio, apoyo y complemento a zonas residenciales, comerciales e industriales.

8.2. EDUCACION (E)

A.DEFINICIÓN: Estas áreas están designadas para la ubicación y operación de instituciones educativas en todos sus niveles, comprendiendo los siguientes niveles:

- Educación Básica (E1): Incluye instituciones educativas de nivel inicial, primaria y secundaria, tanto públicas como privadas.
- Educación Superior Tecnológica (E2): Comprende institutos tecnológicos y centros de capacitación profesional, ya sean públicos o privados.
- Educación Superior Universitaria (E3): Involucra universidades nacionales y privadas, tanto públicas como privadas.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

B. NORMAS GENÉRICAS

a) Las áreas designadas para equipamiento educativo no podrán subdividirse ni reducirse, pero sí pueden incrementarse si el diseño urbano lo permite.

b) Las construcciones educativas deben cumplir con el Reglamento Nacional de Edificaciones y las disposiciones específicas del Ministerio de Educación, además de

respetar las normativas urbanísticas sobre retiros, altura, coeficiente de edificación y volumetría de áreas adyacentes.

c) Los centros educativos requeridos en áreas de Reserva Urbana Inmediata pueden ubicarse en áreas asignadas para nuevas habilitaciones.

d) La ubicación de nuevos centros educativos se ajustará al Modelo de Desarrollo Urbano y al Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huacho 2013-2022.

e) La ubicación de centros educativos adicionales seguirá las pautas del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

TITULO SEGUNDO: NORMAS DE HABILITACIÓN

1.1. CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES

Los procedimientos para la habilitación de terrenos en zonas de expansión urbana se seguirán de acuerdo con las reglas establecidas en este título y con las disposiciones del Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones.

1.2. CLASE DE HABILITACIÓN

En el área urbana designada por el Esquema de Ordenamiento, se pueden realizar habilitaciones para diversas actividades urbanas, según la clasificación establecida en el Plano de Zonificación Urbana:

- a) Habilitaciones Residenciales: para varios tipos de viviendas (Densidad Alta, Media, Baja y Uso Mixto) en terrenos rústicos, mancomunales, con mínimas obras o construcciones simultáneas.
- b) Habilitaciones para Viviendas de tipo Club, Temporales o Vacacionales.
- c) Habilitaciones para Uso Comercial.
- d) Habilitaciones para Uso Industrial.
- e) Habilitaciones para Usos Especiales.
- f) Habilitaciones en zonas de riberas y laderas.

1.3. El proceso de habilitación residencial sigue normas específicas en el Capítulo II de este Título y se complementa con lo establecido en el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones (normas GH.010 y TH.010).

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

- 1.4.** Para garantizar la compatibilidad de las habilitaciones con las zonas en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo, se rigen por el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas establecido para las habilitaciones en Zonas Urbanas.
- 1.5.** Cualquier habilitación o remodelación urbana para uso mixto o compatible con vivienda debe cumplir con lo establecido en cada zona en el Título I de este reglamento. Además, en términos de contribuciones de áreas, se ajustará conforme a lo dispuesto en el Capítulo II en relación con los diferentes tipos de zonas residenciales.
- 1.6.** La habilitación urbana, en lo relacionado con aspectos viales, se adapta a las secciones viales definidas en el Plano de Sistema Vial Urbano y en el Reglamento del Sistema Vial Urbano.
- 1.7.** Toda habilitación debe considerar una compensación de área en los lotes de esquina para cumplir con los requisitos establecidos.

CAPÍTULO II: HABILITACIONES RESIDENCIALES

2.1. DEFINICIÓN

Son aquellas destinadas primordialmente a la edificación de viviendas.

2.2. TIPOS

Los tipos de habilitación residencial para uso de vivienda se definen según las características y tipos de zonificación residencial, y uno de ellos es:

- Habilitación para uso de vivienda de densidad media.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

2.3. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS DE DISEÑO

El diseño de la lotización y vías para la habilitación debe cumplir con lo siguiente:

3.1. El área de los lotes debe ser igual a lo especificado en las normas de construcción que rigen para cada zona, según se indica en el Título I de este Reglamento.

3.2. El diseño de las vías debe ajustarse tanto en la continuidad de su trazado como en sus características transversales a lo definido en el Plano de Sistema Vial Urbano y en el Reglamento del Sistema Vial Urbano.

2.4. APORTES PARA USO PÚBLICO

Las habilitaciones residenciales deben destinar áreas para equipamiento y otros usos públicos. Esto se logra mediante un aporte porcentual del área a habilitar, según lo establecido en el artículo 10 de la Norma TH 010 de Habilitaciones Residenciales del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Para la aplicación de la densidad bruta y el cómputo de aportes, así como para el pago de tasas o derechos, se tendrá en cuenta que el área correspondiente a:

a) Áreas destinadas a Usos Especiales y Equipamiento Urbano marcadas en el plano de Zonificación Urbana.

b) Áreas designadas por razones de Protección Ambiental y Seguridad del asentamiento, reservadas exclusivamente para arborización y/o recreación, como laderas, quebradas, lechos de ríos, terrenos erosionables, entre otros.

En habilitaciones con áreas superiores a 2 hectáreas, se requieren aportes específicos solo para lotes con dimensiones iguales o mayores a:

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

-
- Recreación pública: 800 m² con un frente mínimo de 25 metros.
 - Educación: 600 m² con un frente mínimo de 18 metros.
 - Otros fines: 200 m² con un frente mínimo de 8 metros.

En áreas a habilitar inferiores a 2 hectáreas, los aportes acumulados se destinarán a un solo lote para fines recreacionales (parques).

Si las áreas destinadas a educación u otros fines no cumplen con las áreas mínimas establecidas, se acumularán en un solo lote para fines educacionales.

En conjuntos residenciales, el aporte para recreación pública puede fusionarse con el área libre según la densidad establecida en el Título Primero del Reglamento.

Para aplicar los porcentajes de aportes mencionados, los proyectos de habilitación, regularización o legalización deben ajustarse al cuadro de aportes para equipamiento comunal según lo establecido por el Reglamento Nacional de Edificaciones.

CAPÍTULO III: HABILITACIONES PRE-URBANO

3.1. DEFINICIÓN

En resumen, son áreas principalmente dedicadas al uso de viviendas con huertos, donde también se permite el uso para recreación turística, centros de esparcimiento, clubes y hoteles campestres. Se admite una densidad bruta de 45 habitantes por hectárea en estas zonas.

3.2. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS DE DISEÑO

Área mínima del lote: 1,000 m² y frente mínimo de 20 m.

Longitud máxima de las manzanas: 300 m.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

Servicios públicos:

- Agua potable y desagüe con sistemas propios para cada lote. Se permite el uso de sistemas de pozos sépticos siempre que garanticen la salubridad. En caso de actividades agrícolas exclusivas, se permite el uso de agua de riego.
- Servicio eléctrico con sistemas propios para cada lote.

Aportes para áreas de equipamiento comunal:

Educación: 2%

Otros Fines: 2%

Total de aportes gratuitos: 4%

REGLAMENTO DE VIALIDAD

Reglamento del Sistema Vial de la Ciudad de Huacho

1) Generalidades

El Reglamento del Sistema Vial de la ciudad de Huacho, define las características, ubicaciones y secciones de las vías que conforman el sistema vial, así mismo, en el modelo de Desarrollo Urbano del PDU de Huacho, se ha optado por dos grupos de secciones de vías principales, el primer grupo se encuentra en una zona urbana consolidada, mientras que el segundo grupo se ubica en las zonas de expansión urbana.

2) Clasificación de Vías

El sistema vial de la ciudad de Huacho considera las siguientes categorías:

- o El Sistema Vial Primario
- o El Sistema Vial Secundario

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

Sistema Vial Primario. es un conjunto de vías que constituyen una estructura continua en la ciudad. Su objetivo principal es facilitar las interacciones funcionales dentro del área urbana y dirigir los flujos más significativos de personas y mercancías. Estas carreteras no solo posibilitan desplazamientos masivos de pasajeros y carga, sino que también aseguran la conexión de la ciudad con sistemas viales de ámbito provincial, regional y nacional. En resumen, este sistema está conformado por un conjunto estratégico de vías que promueven la conectividad y el flujo eficiente de tráfico en Huacho y sus alrededores.

Sistema Vial Secundario. tiene la función de complementar al sistema vial principal en el entorno urbano. Este sistema está compuesto por vías colectoras, calles locales y especiales como malecones, vías peatonales y ciclovías. Su objetivo es facilitar el acceso a áreas específicas de la ciudad, garantizar una circulación fluida y brindar alternativas viales para peatones y ciclistas, contribuyendo así a una red vial más completa y funcional en Huacho.

2.1) Sistema Vial Primario

a) Vías regional-nacional

Las vías de interconexión con zonas a nivel provincial, regional y nacional, son rutas de tránsito que atraviesan la ciudad y están diseñadas para un acceso controlado mediante intercambios viales.

b) Vías principales

Las vías arteriales son aquellas que regulan y organizan los flujos principales de transporte en la Ciudad de Huacho en direcciones Este-Oeste y Norte-Sur.

- Carretera a Sayán- Av. San Francisco-Av. Blas de la Carrera

-

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

c) Vías principales

Dentro de esta clasificación se encuentran los intercambios viales y pasos a desnivel planificados en los accesos y cruces con la Carretera Panamericana Norte.

El proyecto del Intercambio Vial Av. Túpac Amaru-Av. Centenario con Av. S/N N° 13-Av. Cruz Blanca tiene como objetivo resolver la problemática actual y futura del tráfico en la intersección entre dos vías principales que conectan la ciudad en los ejes Oeste-Este y Sur-Norte.

Los otros tres intercambios viales restantes están destinados a integrar la ciudad con la Carretera Panamericana Norte, la cual es un eje crucial de conexión a nivel regional y nacional. Además, estos intercambios viales buscan facilitar la integración con la Carretera Sayán-Oyón-Ambo, que representa un enlace importante con la zona altoandina de la provincia. En resumen, estos proyectos viales tienen la finalidad de mejorar la conectividad de la ciudad con otras áreas, tanto a nivel local como regional, para garantizar una circulación más eficiente y segura en estas rutas clave.

Los cuatro pasos a desnivel propuestos tienen como objetivo proporcionar continuidad e integración a la ciudad en la dirección Este-Oeste. Esta necesidad surge debido a que la ciudad se encuentra dividida en dos por la presencia de la Autopista Carretera Panamericana Norte. Estos pasos a desnivel están diseñados para facilitar la comunicación en la dirección Este-Oeste, permitiendo el tránsito entre las secciones de la ciudad divididas por la autopista.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

2.2) Sistema Vial Secundario

a) Vías Colectoras

Las vías colectoras desempeñan un papel complementario en el sistema vial de la ciudad al dirigir el tránsito local hacia las vías principales. Estas vías están diseñadas para recoger y canalizar el flujo de tráfico desde áreas locales o residenciales hacia las arterias viales principales de la ciudad.

b) Vías Locales

Las vías locales son resultado del desarrollo urbano y deben tener al menos 12 metros de ancho. Estas vías conforman un sistema jerarquizado que incluye vías principales y secundarias, complementando el sistema vial principal o las vías colectoras.

Las vías locales principales deben conectar con las vías del sistema vial principal y no se utilizan para transporte público. La jerarquía de estas vías debe planificarse en coordinación con el sistema vial principal y áreas urbanas circundantes.

En las áreas residenciales, las vías peatonales deben tener al menos 6 metros de ancho para permitir una circulación adecuada de peatones.

En resumen, estas especificaciones regulan el diseño y la jerarquía de las vías locales para garantizar una adecuada conectividad, planificación urbana y circulación tanto vehicular como peatonal en áreas urbanas y residenciales.

- Ca. Los Pinos-Av. Sevilla (Santa María)
- Av. Grau-Prolongación Av. Grau-Av. Espinar (Huacho)

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

c) Vías Especiales

Las vías especiales son segmentos viales diseñados para priorizar el tránsito de peatones y modos de transporte no motorizados, con el propósito de fortalecer actividades turísticas, recreativas, comerciales y culturales en áreas urbanas específicas.

Dentro de esta clasificación se incluyen:

El Malecón Turístico es una zona ubicada a lo largo del litoral marino de la ciudad que conecta varias playas y distritos. Une áreas costeras como Caleta de Carquín, Hualmay, Bahía de Huacho, Playa de Hornillos, Playa Colorado, Playa Chica, Playa El Paraíso y las Playas de Punta Salinas, como se señala en el Plano de Zonificación del Plan actual.

Las vías peatonales son aquellas que se consideran para ser convertidas en espacios exclusivos para peatones, y su transformación requiere de un estudio detallado para determinar su viabilidad y evaluar cómo afectarían al transporte y las actividades urbanas cercanas.

- Estudio de peatonalización N° 1-Mercado Centenario, comprende la Ca. Domingo Torero (Entre Ca. Nicolás de Piérola y Av. San Martín) y Jr. Guillermo Velásquez.
- Estudio de Peatonalización N° 2-Mercado Central & Modelo, comprende la Ca, Mercado Sur.
- Estudio de Peatonalización N° 3, está compuesto por dos alternativas a evaluar:
 - Alternativa 1, comprende la Ca. Colón (entre el Jr. San Román y Av. 9 de Octubre) y Ca. Eusebio Arróniz.
 - Alternativa 2, comprende la Ca. Eusebio Arróniz., Ca. Sáenz Peña (entre Av. 9 de Octubre y Jr. San Román) y Boulevard Sáenz Peña (existente)
- Estudio de Peatonalización N° 4, comprende el Jr. Alfonso Ugarte (entre la Av. Salaverry y la Av. 28 de Julio)

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

Las **ciclovías** son vías exclusivas destinadas al uso de bicicletas, las cuales conectan entre sí las áreas residenciales y, a su vez, enlazan las zonas residenciales con áreas de recreación turística ubicadas en la costa. Estas ciclovías conforman dos circuitos principales:

- **Circuito Costero:** Inicia en el Distrito de Huaura y recorre el litoral costero de la ciudad de Huacho, pasando por distintas avenidas hasta llegar cerca del Centro Arqueológico de Bandurria. Este circuito tiene un enfoque recreativo y turístico, ofreciendo un recorrido panorámico a lo largo de la costa.
- **Circuito Urbano:** Compuesto por varios recorridos (Circuitos Urbanos) que interconectan la ciudad de Huaura, Santa María, Hualmay y Huacho siguiendo las vías principales. Estos circuitos urbanos tienen como finalidad facilitar el desplazamiento dentro de la ciudad y conectar diferentes puntos de interés en cada distrito mencionado.

3) APLICACIÓN

- a) **Secciones para zonas de expansión urbana:** es necesario seguir las secciones viales establecidas por regulaciones existentes o realizar un análisis detallado para garantizar un uso racional y adecuado de las vías en la planificación urbana.
- b) **Secciones para las zonas consolidadas:** es obligatorio aplicar las soluciones establecidas en el Plan Vial actual. Además, se sugiere considerar estas soluciones como criterio de diseño para otras vías identificadas como problemáticas.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

-
- c) **Secciones para calles locales:** Debe aplicarse necesariamente en el proceso de habilitación en las áreas de expansión urbana y en otros por consolidarse, de conformidad a lo establecido por las normas vigentes.
- En las secciones locales que incluyan jardines externos (J.E), será obligatorio para el urbanizador construir el sardinel de acuerdo con el diseño del jardín y llevar a cabo la arborización correspondiente.
 - Para los separadores centrales y laterales, será requerido implementar jardines con anchos de 2.00 m a 3.00 m, y en casos de anchos mayores a 3.00 m, se debe realizar la plantación de árboles. Esto busca reducir el impacto de los rayos solares y el calor en el entorno urbano.
 - Previo al trazado de las vías en la obra, es necesario contar con la aprobación de los estudios definitivos correspondientes.
 - En las habilitaciones urbanas, para otorgar los certificados de conformidad de obra, se requerirá la presentación del certificado de capacidad de carga del pavimento (ya sea rígido o flexible) ejecutado de acuerdo con las normativas vigentes y los requisitos establecidos.
 - En avenidas, el retiro requerido es de 3.00 metros lineales, mientras que en calles, jirones y pasajes es de 2.00 metros. En zonas consolidadas específicas, con condiciones específicas, se evaluará la posibilidad de reducir este retiro.
 - Para casos no contemplados, se aplicará el Reglamento Nacional de Edificaciones.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

- En nuevos proyectos viales, se deben habilitar estacionamientos y, si el ancho lo permite, se pueden incluir jardines. Ocasionalmente, se podrían crear estacionamientos con áreas verdes en los límites de las propiedades.
- En vías existentes, los rediseños deben respetar la ubicación de la arborización, salvo necesidad de reubicación por accesibilidad o proximidad a la pista o acera.
- La diferencia máxima de altura entre pistas y estacionamientos es de 10 cm, y el sardinel divisorio debe tener una forma que facilite el acceso vehicular.

4) RETIROS Y ARBORIZACIÓN

a) Zonas Residenciales de uso mixto:

Lotes con frente a vías de integración regional y/o interurbanas y vías principales: Retiro de 3.00 metros.

Lotes con frente a vías urbanas secundarias y vías locales: Retiro de 1.00 metro.

b) Zonas Industriales:

Industria Elemental: Retiro de 3.00 metros.

Servicios Industriales e Industria Liviana (no molesta): Retiro de 4.50 metros.

c) Zonas y Ejes Comerciales:

La exigencia de retiro dependerá de la consideración de la Municipalidad Provincial de Huaura y/o las municipalidades distritales, basada en la demanda de estacionamiento.

Podría requerirse un retiro de 3.00 metros, que junto con la berma lateral de la vía se

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

destinen a estacionamientos perpendiculares con una profundidad mínima de 5.40 metros, asegurando la continuidad de la vereda.

d) Zonas Consolidadas:

Se exigirá retiro y/o alineamientos en rehabilitaciones, ampliaciones, obras nuevas o contratos de compra-venta, siguiendo las secciones viales normativas del reglamento para vías principales, secundarias o locales, en ausencia de estos en las zonas consolidadas.

e) La Municipalidad Provincial de Huaura puede requerir retiros mayores en vías importantes por razones de ornamentación o para reservar espacios para un posible ensanchamiento futuro de las vías.

f) Se establece que los retiros deben ser áreas libres y preferiblemente no pueden ser utilizados para edificaciones techadas permanentemente.

g) La arborización es obligatoria en diferentes áreas:

- En las bermas laterales de estacionamiento o en la franja externa de las veredas cuando el ancho lo permita.
- En bermas centrales, si su ancho y las necesidades de visibilidad del tráfico lo permiten.
- Los árboles plantados en las vías deben permitir la visibilidad y el paso seguro del tráfico peatonal y vehicular.
- Se deben realizar estudios periódicos, no superiores a un año, para garantizar la conservación y la seguridad estructural de los árboles.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

- Se llevarán a cabo programas de poda de árboles, setos y arbustos con el fin de mejorar la seguridad tanto peatonal como vehicular, además de contribuir con la belleza y el ornato de la ciudad.

5) MOBILIARIO URBANO

El reglamento se aplica al mobiliario urbano en el entorno vial.

Toda construcción o remodelación de vías y espacios públicos requiere autorización municipal según estas normativas.

La rehabilitación de pavimentos se realizará con materiales apropiados para el tráfico vehicular y peatonal.

En ciertos casos definidos por la municipalidad, se empleará cemento pulido coloreado y escoria para reparar calles y veredas.

En cuanto al alumbrado monumental de plazas y edificios principales:

- a) Se debe conservar la ornamentación original.
- b) La instalación de iluminación debe asegurar un nivel adecuado sin alterar el ambiente.
- c) Se requiere la eliminación total de los tendidos aéreos de líneas eléctricas, telefónicas u otras instalaciones similares actualmente en uso.

Se requiere reconsiderar y/o rediseñar el mobiliario urbano en espacios públicos (vías, plazas, pasajes) para aprovechar al máximo el área tanto estéticamente como funcionalmente.

El mobiliario urbano incluye elementos como papeleras, señalización, marquesinas, carteleras, puestos de diarios, cabinas telefónicas, entre otros.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

Las intervenciones en el mobiliario deben considerar la instalación de equipos de acuerdo con la forma de los espacios y accesos viales.

Cualquier trabajo que involucre el mobiliario urbano debe contar con la autorización municipal correspondiente.

Las personas o instituciones públicas o privadas que deseen realizar trabajos en el mobiliario urbano deben coordinar y obtener autorización previa de la Municipalidad Provincial de Huaura.

El incumplimiento de estas normativas puede resultar en infracciones y aplicaciones de sanciones correspondientes, dirigidas a quienes no obtengan autorización para realizar trabajos en el mobiliario urbano o no mantengan dicho mobiliario en buen estado.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

CONCLUSIONES

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

- a) La aprobación de nuestro Planeamiento Integral como instrumento técnico normativo regula en materia de planeamiento y gestión de suelo del Predio, generando así el uso de totalidad de la parcela, con una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en concordancia con el Reglamento Nacional de Edificaciones. Asimismo, mediante la incorporación al Plan de Desarrollo Urbano de la reglamentación del predio asignado como Zonificación Residencial, impactará positivamente con el desarrollo de nuevas inversiones para la zona y la participación de la Municipalidad Provincial en el incremento futuro del valor del suelo.

- b) El Planeamiento Integral como Instrumento de Planificación Urbana se define de conformidad con la legislación vigente considerando que la propuesta no origina impactos negativos al entorno por tal motivo una vez incorporado al Plan de Desarrollo Urbano generará viabilidad al desarrollo de un futuro proyecto inmobiliario.

- c) La incorporación de nuevo suelo urbano mediante nuestra propuesta de Planeamiento Integral al Plan de Desarrollo Urbano vigente, exigirá nuevos retos de gestión pública y coordinación con las entidades prestadoras de servicio para la ampliación de su capacidad dentro de sus planes maestros.

- d) La asignación de nueva zonificación permitirá mayor rentabilidad y aprovechamiento en los Planes de Desarrollo Urbano; en nuestro caso genera viabilidad para el desarrollo de un proyecto inmobiliario por parte de la inversión privada con un notable incremento de derechos edificatorios, como área techada o mayor coeficiente de edificabilidad o altura de edificación.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

- e) La ejecución de proyectos de inversión de nuevo equipamiento urbano, creación de espacios públicos y/o obras vinculadas a la mejora del patrimonio cultural de la nación u obras de infraestructura de servicios básicos, por parte de la autoridad correspondiente o el inversor generará un incremento de valor de la propiedad lo que logrará mayor recaudación de impuesto predial por parte de los Gobiernos Locales.

- f) Los recursos obtenidos por los Gobiernos Locales, provenientes de este incremento de valor de suelo se destinarían al financiamiento de obras públicas, mantenimiento de equipamiento urbano y comunitario, mantenimiento de espacios públicos y áreas verdes, fomento de programas y proyectos de vivienda de interés social, así como incentivar la protección y promoción de patrimonio cultural, natural y paisajístico.

- g) En relación a la propuesta de Sistema Vial y su integración a la trama urbana más cercana, permitirá que el ámbito de estudio tenga acceso a servicios, conecte a los centros urbanos inmediatos, respetando la trama vial aprobada por la Municipalidad competente generando condiciones técnicas favorables para el desarrollo de un futuro proyecto inmobiliario.

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO

PROPUESTA EN PLANIMETRIA

SECCIÓN FIRMAS:

PROYECTISTA

PROPIETARIO