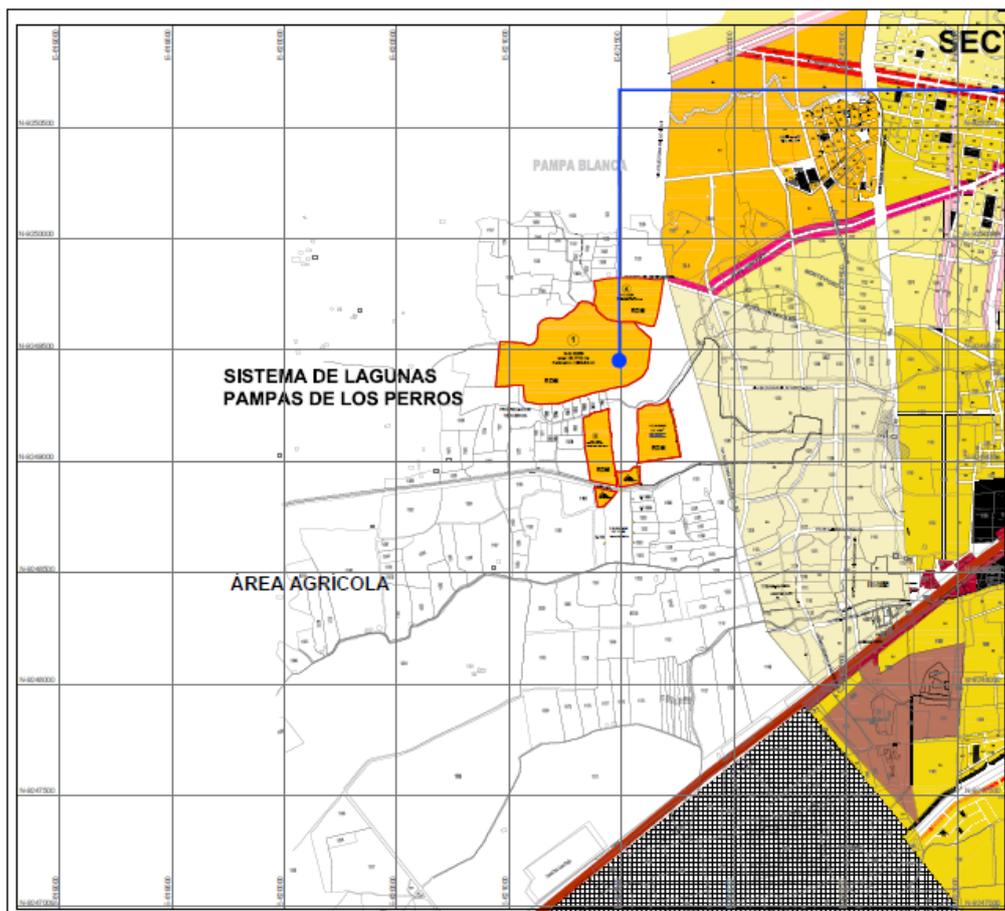


PLANEAMIENTO INTEGRAL CON ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN.

SECTOR “PASAJE LOS ARENALES” Y “SAN MIGUEL” – DISTRITO DE PIMENTEL - CHICLAYO.

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.
2. MARCO NORMATIVO.
3. DIAGNOSTICO
4. SINTESIS DE LA CARACTERIZACION URBANA.
5. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD.
6. CONSOLIDACIÓN DE URBANIZACIONES EXISTENTES EN LA ZONA
7. REGLAMENTACIÓN.
8. CONCLUSIONES.



Chiclayo, marzo del 2022

1. ANTECEDENTES

EL Predio materia de la propuesta de Planeamiento Integral se encuentra ubicado en el Sector ubicado en el Sector “Pasaje Los Arenales” y “San Miguel” – distrito de Pimente, Provincia de Chiclayo, inscrito en las Partidas N° 11155562 y 02249871:

PROPIETARIO	PREDIO	PARTIDA REGISTRAL	UBICACIÓN	AREA		ESTADO / Condicion
FRANCISCO JAVIER ARCE TORRES MARIA JOSE TORRES PEREZ VDA. DE ARCE MARIAJOSE ARCE TORRES	PREDIO SAN MIGUEL / VALLE CHANCAY – LAMBAYEQUE / SECTOR ARENALES C.P. / PARCE. 7 6209245_13331	11155562	PIMENTEL	4.2217	Ha	Predio Rustico
FRANCISCO JAVIER ARCE TORRES MARIA JOSE TORRES PEREZ VDA. DE ARCE MARIAJOSE ARCE TORRES	PREDIO PASAJE LOS ARENALES	02249871	PIMENTEL	31.1777	Ha	Predio Rustico
			TOTAL	35.3994	Ha	

2. MARCO NORMATIVO

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

2.1 La Constitución Política del Perú.

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

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

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

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

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

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

2.3 La Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Mediante esta Ley, promulgada el 18 de noviembre del 2,002; se definen y articulan los Gobiernos Regionales, con el fin de fomentar **el desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada** y el empleo, y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades a sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.

2.4 La Ley orgánica de Municipalidades N° 27972.

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

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

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

2.6 La Ley 28611, Ley General del Ambiente.

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

2.7 El Reglamento Nacional de Edificaciones.

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

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

Ley publicada el 25 de setiembre del 2007, tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de **habilitación urbana y de edificación, con la finalidad de facilitar y promover la inversión inmobiliaria a nivel Nacional.**

2.9 Ley 30494 Ley que modifica la Ley 29090 –

Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.

2.10 Ordenanza N° 004-2016-MPCH, Norma que Aprueba la modificación del Plan de Desarrollo Urbano y el Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Chiclayo.

3. DIAGNOSTICO.

3.1. Delimitación del área urbanizable

El área que se pretende anexar al área urbana y asignarle la zonificación, está compuesta por 02 predios ubicados en el Sector “Pasaje Los Arenales” y “San Miguel” – distrito de Pimente, Provincia de Chiclayo, inscrito en las Partidas N° 11155562 y 02249871:

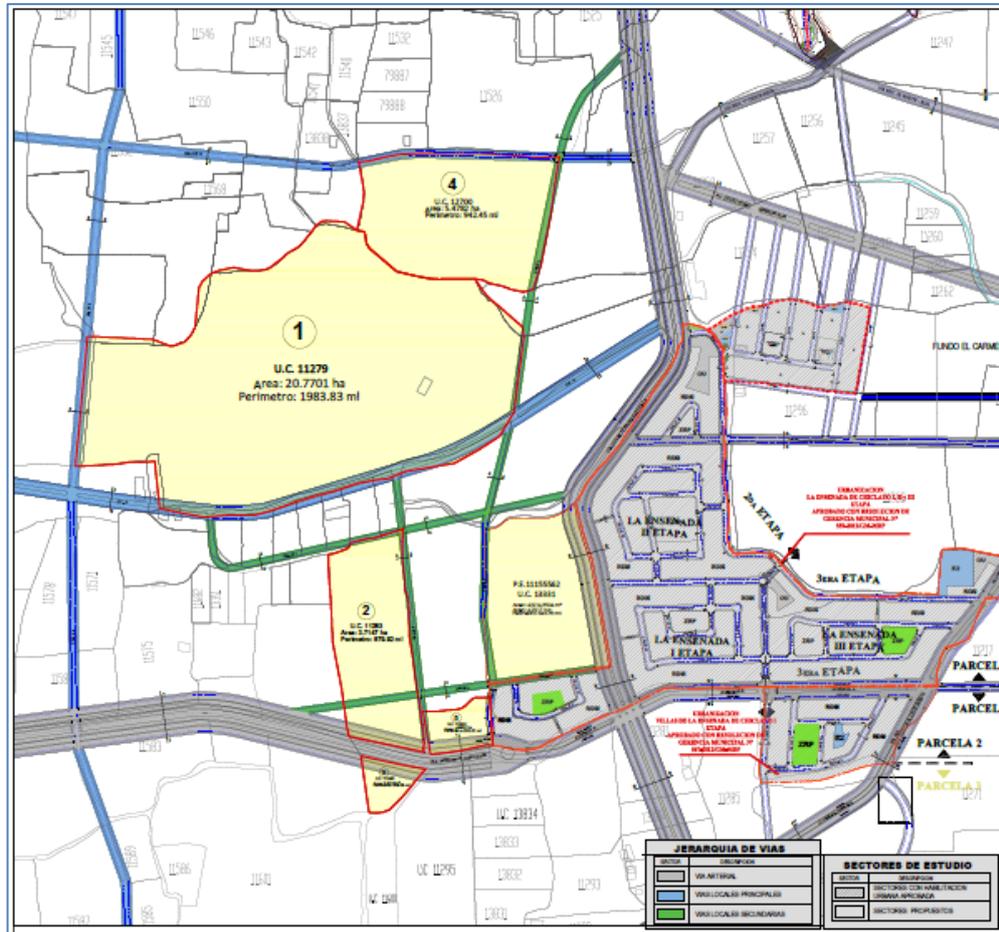
- Departamento : LAMBAYEQUE
- Provincia : Chiclayo
- Distrito : Pimentel.

A dicho predio se accede por la Av. **A, (vía Principal Dren 3100)**, y a través de ella se planteará una articulación con vías de carácter local.

3.2. Objetivos de la propuesta

- Regularizar el uso del suelo residencial existe en la zona.
- Incorporar el área delimitada, para que se asigne zonificación de usos urbanos (RDM) y se integre al entorno urbano inmediato mediante una estructuración vial que lo integre al sistema vial de la ciudad y una adecuada distribución de los usos del suelo que respete el marco normativo vigente y la vocación natural de crecimiento urbano de su entorno.
- Satisfacer las necesidades de vivienda a los pobladores de escasos recursos económicos.

- Planificar el uso del territorio para ocupaciones formales, y que el crecimiento se dé por inversión a mediano y largo plazo.
- Generar valor en áreas colindantes generando plusvalía en este sector.



3.3. Dinámicas Territoriales

3.3.1 Emplazamiento

El Departamento de Lambayeque se localiza entre las coordenadas geográficas 5°29'36" y 7°14'37" de latitud sur y entre 79° 41'30" y 80°37'23" de Longitud Oeste y tiene una superficie aproximada de 14,231.30 Km². Limita por el Norte, con el Departamento de Piura; por el Este, con el Departamento de Cajamarca; por el Sur, con el Departamento de La Libertad y por el Oeste, con el Océano Pacífico. Políticamente se encuentra dividido en tres (03) Provincias y treinta y ocho (38) Distritos distribuidos de la siguiente forma:

DEPARTAMENTO	PROVINCIAS	DISTRITOS
LAMBAYEQUE	<i>Chiclayo</i>	20
	<i>Lambayeque</i>	12
	<i>Ferreñafe</i>	6
TOTAL	03	38

FUENTE : Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI

La provincia de Chiclayo, se encuentra conformada por los distritos: Chiclayo, Chongoyape, Eten, Puerto Eten, Leonardo Ortiz, La Victoria, Lagunas, Monsefu, Nueva Arica, Oyotun, Picsi, **PIMENTEL**, Reque, Santa Rosa, Zaña, Cayalti, Patapo, Pomalca, Pucala y Tuman.

3.3.2 Morfología.

La morfología existente incluye una amplia zona costera, donde destacan las pampas aluviales y las dunas próximas al litoral. La Cordillera Occidental constituye la divisoria de aguas cuya parte más alta es una superficie ondulada a unos 4,000 m.s.n.m., bisectada profundamente por ríos de corto recorrido y pequeños caudales que desembocan en el Océano Pacífico. Las pampas ocupan un alto porcentaje de la superficie del departamento de Lambayeque. En las pampas no humanizadas con irrigaciones, se observan dunas tipo barcanes o en media luna, de dimensiones variadas. Muchas de ellas están cubiertas por algarrobos y sapotes, como las que se encuentran entre Chiclayo y Lambayeque. Emergen de las pampas, relieves rocosos que se denominan “monte islas”, que son características del paisaje como el cerro Pumpurre a 1,200 mts. cerca de Olmos, Terpán al Este de Jayanca y Alumbral 1,533 mts. al Este de Chiclayo.

3.3.3 Suelos.

Es variado en función al tipo de roca madre, clima, vegetación, topografía, etc. En la costa se distinguen diferentes clases de suelos; en los valles son de origen fluvio aluviales. Los suelos más extendidos son los arcillosos, que se encuentran acumulados en los fondos de valles andinos y oasis costeros, su espesor así como el tipo de arcillas varía de un lugar a otro. También se encuentra este tipo de suelos, recubriendo laderas o vertientes, cuando estas mantienen sus forestas. Estos suelos son fértiles y aptos para la agricultura. El valle de la cuenca Chancay - Lambayeque, presenta una planicie con muy poca pendiente de (0.1% a 2%), en donde predominan las áreas agrícolas. En las partes altas desde Cumbil hacia Chongoyape predominan los matorrales, caracterizados por especies arbustivas de ambientes secos y húmedos. Entre las áreas agrícolas y los

matorrales se aprecia una considerable área de planicies costeras y estribaciones andinas sin vegetación, (Sur de Pucalá y al Noroeste de la cuenca). Asimismo, al Sur de Mórrope se encuentra un área de bosque seco tipo sabana caracterizado por árboles bajos y dispersos sobre planicies eólicas, planas y onduladas

3.3.4 Clima.

El clima en la franja costera es del tipo desértico sub-tropical, templado durante las estaciones de primavera, otoño e invierno y caluroso en época de verano.

Temperatura:

Presenta temperaturas máximas promedio anuales de 25.8°C y mínimas anuales de 17.9°C, registradas en la Estación Lambayeque. Las temperaturas máximas se presentan en el mes de febrero con registros de hasta 29.9°C y las temperaturas mínimas alcanzan los 15°C en el mes de agosto, en régimen normal de temperatura.

Humedad:

La humedad atmosférica relativa en el departamento de Lambayeque es alta, con un promedio anual de 82%; promedio mínimo de 61% y máximo de 85%. Vientos: Los vientos son uniformes, durante casi todo el año, con dirección E a O. La dirección de los vientos está relacionada directamente a la posición del Anticiclón del Pacífico.

Precipitaciones:

Las precipitaciones pluviales en el departamento de Lambayeque son escasas y esporádicas. Se tiene una precipitación promedio anual de 33.05 mm. La presencia de las precipitaciones pluviales se ve notablemente alterada en la Costa con la presencia del Fenómeno El Niño, como lo ocurrido en el año 2017 en donde se registró una precipitación anual de 1,549.5 mm (ocho veces más que el promedio anual). Este considerable volumen de precipitaciones produce incremento extraordinario del caudal de los ríos del departamento generando deslizamientos e inundaciones que afectan diferentes zonas urbanas y rurales del departamento.

3.4. Diagnostico socio económico:

3.4.1 Población:

De acuerdo con los resultados del censo 2017, la provincia que concentra el mayor número de habitantes es Chiclayo, con 799 mil 675 personas, agrupando

las dos terceras partes de la población del departamento (66,8%). Le sigue la provincia de Lambayeque, que alberga 300 mil 170 habitantes (25,1%), mientras que la provincia de Ferreñafe es la menos poblada, con 97 mil 415 habitantes (8,1%). En el periodo intercensal 2007 y 2017, se observa que la tasa de crecimiento promedio anual es mayor en la provincia Lambayeque, con un aumento de la población de 15,8%, creciendo a un ritmo promedio anual de 1,5%. Por el contrario, las provincias que presentan las menores tasas son Chiclayo (0,5%) y Ferreñafe (0,1%).

LAMBAYEQUE: POBLACIÓN CENSADA Y TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL, SEGÚN PROVINCIA, 2007 Y 2017
(Absoluto y porcentaje)

Provincia	2007		2017		Variación intercensal 2007-2017		Tasa de crecimiento promedio anual
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	
Total	1 112 868	100,0	1 197 260	100,0	84 392	7,6	0,7
Chiclayo	757 452	68,1	799 675	66,8	42 223	5,6	0,5
Ferreñafe	96 142	8,6	97 415	8,1	1 273	1,3	0,1
Lambayeque	259 274	23,3	300 170	25,1	40 896	15,8	1,5

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

3.4.2 Servicios Públicos.

3.4.2.1 Producción de Agua Potable.

El sistema de abastecimiento de agua para la ciudad de Chiclayo, tiene como fuente principal la Captación y Conducción de las aguas superficiales que abastecen al Valle Chancay – Lambayeque y afluentes, que discurren a la vertiente Atlántica a través de las obras de derivación de la primera etapa del Proyecto de Tinajones, tanto el río Conchano como el río Chotano aportan a la cuenca del Pacífico una masa anual de 250 millones de m³ de agua incrementando las descargas del Río Chancay con una mayor disponibilidad del recurso hídrico en épocas de máximas avenidas.

La captación se realiza a través de la bocatoma Raca-Rumi ubicado en el río Chancay con una capacidad de captación de hasta 75 m³/s., cuenta con dos compuertas radiales que comunican al canal alimentador a través de 6 cámaras desarenadoras, 3 compuertas tipo vagón que regulan el volumen de embalse y un aliviadero de demasías que sirve para evacuar los excesos de agua por encima de los 300 m³/s., las aguas derivadas del Río Chancay por la bocatoma Raca-Rumi ingresan al Reservorio Tinajones a través de un canal alimentador de 16 km. de longitud con una capacidad máxima de 70 m³/s

(Fuente EPSEL) <https://www.epsel.com.pe/sue/PortalAguaPotable>

○ **Planta de Tratamiento**

PLANTA DE TRATAMIENTO N°01

El abastecimiento de agua cruda a la Planta de Tratamiento de agua N° 01 se realiza a través de dos tramos de tubería bien definidos. El primer tramo Boró-Chéscope de 40 pulg. de diámetro y 5, 835 m.l. y el segundo Chéscope-Planta de 34 pulg. de diámetro y 8,520 m.l., ambas tuberías de concreto armado cuyo recorrido pasa por 4 cámaras de regulación.

Esta Planta tiene una capacidad de tratamiento de 700 l/s. que son recepcionados en una cisterna de 150 m³ de donde se impulsa a través de una batería de 03 electrobombas de 48 HP. y 250 l/s cada una, instalado en la estación de Rebombeo N° 01 hacia una cámara rompe presiones de 200 m³.

(Fuente EPSEL) <https://www.epsel.com.pe/sue/PortalAguaPotable>

PLANTA DE TRATAMIENTO N°02

El abastecimiento de agua cruda a la Planta, se realiza a través de una línea de conducción Boró Planta de Tratamiento de agua N° 02 de 40 pulgadas de diámetro, con una extensión de 9,782 m.l. de tubería PONT-A-MOUSSON de hierro dúctil.

Esta nueva Planta tiene una capacidad de 750 l/s. y es de patente DEGREMONT.

(Fuente EPSEL) <https://www.epsel.com.pe/sue/PortalAguaPotable>

3.4.2.2 Sistema Existente de Alcantarillado

LAGUNAS PAMPA DE PERROS

Estas unidades tratan los desagües que son drenados por el Emisor Norte Norte de la ciudad de Chiclayo consiste de un conjunto de ocho lagunas de estabilización agrupadas en dos baterías, ubicadas en el kilómetro 5 de la carretera Chiclayo San José, para una capacidad de tratamiento de 17,000 metros cúbicos por día correspondiendo a 196.7 litros por segundo.

El complejo consiste en las siguientes etapas: una cámara de rejillas y dos baterías de cuatro lagunas cada una. Cada batería consta de dos lagunas primarias facultativas en paralelo, una laguna secundaria facultativa y una laguna terciaria de maduración.

El tratamiento comprende tres etapas: tratamiento físico, por gravedad y biológico; este último comprende diferentes procesos que se desarrollan en las unidades: facultativas y de maduración.

El efluente de salida presenta características físicas, químicas y microbiológicas que garantizan su uso en riego de cultivos de tallo alto.

LAGUNAS SAN JOSÉ

El terreno de las Lagunas de Estabilización de San José, se encuentra ubicado en el Km. 6 de la carretera Chiclayo-San José a 500 metros de Ciudad de Dios, es concebida como unidad compacta para el tratamiento de las aguas residuales drenadas por los colectores Norte, Sur Norte Norte de la ciudad de Chiclayo para una capacidad de 76,850 metros cúbicos al día, correspondiendo 890 litros por segundo.

El complejo cuenta con: pre-tratamiento de cámara de rejillas, sistema de medición de caudales Parshall, además de tres baterías de lagunas en serie que consta de dos lagunas primarias anaeróbicas y dos lagunas secundarias facultativas.

El efluente de salida presenta características físicas, químicas y microbiológicas que garantizan su uso en riego de cultivos de talla alto.

3.4.3 Salud

Por encontrarse el área de estudio en una zona de expansión urbana, no cuentan con equipamiento de salud, sin embargo, el radio de influencia del Hospital de ESSALUD Luis Heysen Inchaustegui cubre la demanda del sector, así como el Hospital especializado Hospital Clínica San Juan de Dios.

Asimismo, cuenta con 01 centro de Salud que satisficieran la demanda inicial:

- Centro de Salud de Pimentel.

3.4.4 Educación.

La UGEL Chiclayo es la que cuenta con la mayor cantidad de escuelas estatales y no estatales, y con las mejores condiciones para su operatividad. En Chiclayo también existe la mayor cantidad de IIEE no estatales.

LAMBAYEQUE	TIPO DE UGEL	Instituciones Educativas					
		Inicial		Primaria		Secundaria	
		Estatal	No estatal	Estatal	No estatal	Estatal	No estatal
Chiclayo	A	604	347	183	321	93	188
Ferreñafe	GH	274	18	166	17	45	12
Lambayeque	E	489	63	350	63	96	39
TOTAL		1.367	428	699	401	234	239

Fuente: Minedu (2017). *Padrón de instituciones educativas.*

Elaboración propia.

En el entorno se observan centros educativos no estatales y no estatales:



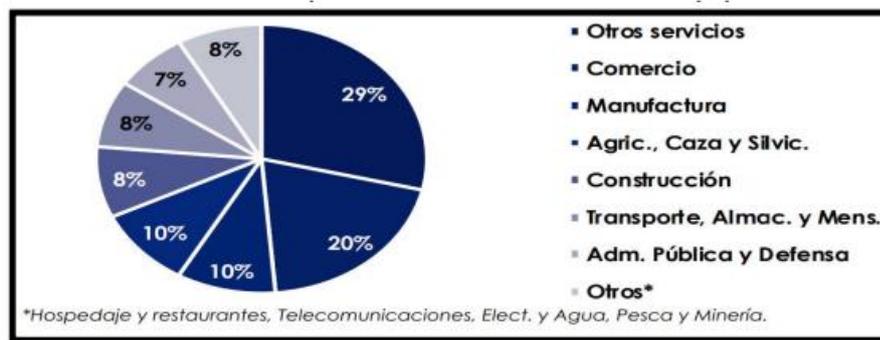
COLEGIO NACIONAL SAN ISIDRO



COLEGIO PRIVADO PERUANO-CHINO

3.4.5 Actividad Económica.

Otros servicios es la principal actividad con un 29%, seguido por comercio con 20%, manufactura con 10%, agricultura con 10%, construcción y transporte con 8% cada uno. Estas actividades son importantes para la región porque generan la mayoría de empleos y un impacto en las economías de las familias. El rubro otros servicios, está compuesto 5 por intermediación financiera y de seguros, servicios prestados a empresas y servicios personales.



Fuente: Instituto Peruano de Economía, 2017

4 CARACTERIZACIÓN URBANA

4.1. El Crecimiento propuesto:

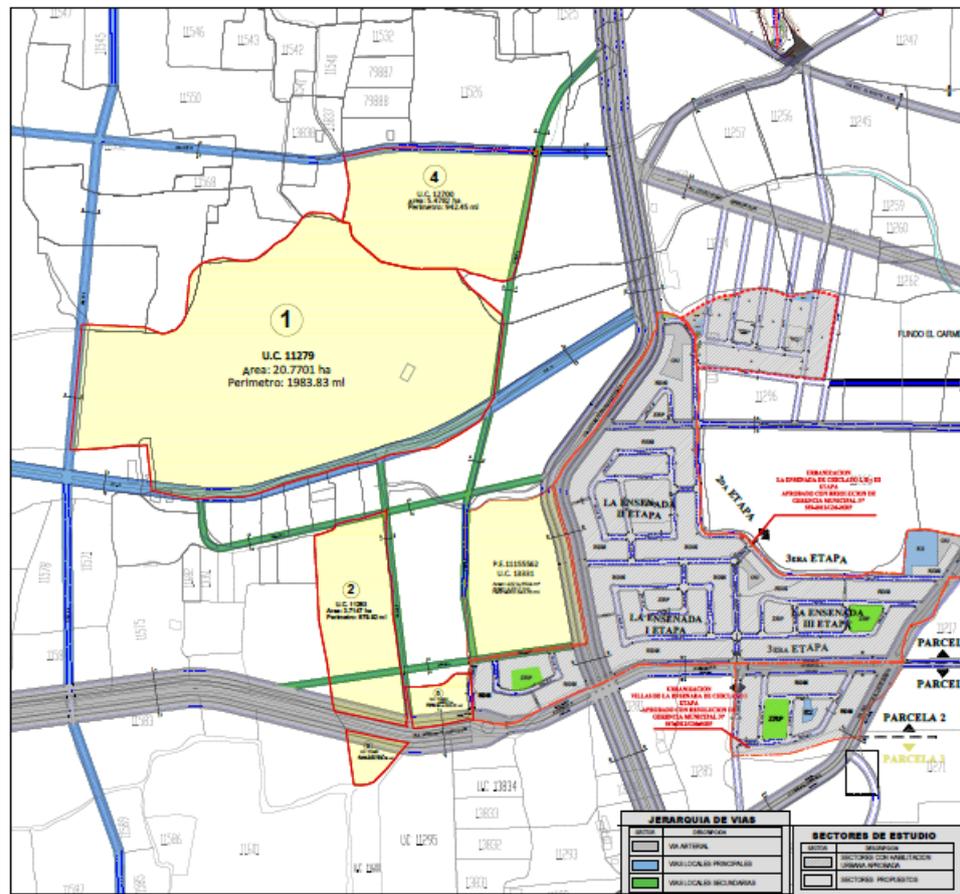
Del diagnóstico socioeconómico, del predio propuesto para la incorporación de nuevas áreas urbanizables inmediatas con zonificación a la propuesta del Plan de Desarrollo Urbano, presenta características urbano rurales particulares, con

condiciones físicas especiales debido a la presencia de Urbanizaciones residenciales consolidadas, con una vocación del suelo orientado a la residencialidad debido a la cercanía de Las Urbanizaciones La Ensenada de Chiclayo I, II y III etapa, Villas de Chiclayo I etapa, Los Sauces, Condominio Alameda Country Club, etc. Este crecimiento en mayor porcentaje irregular rebasa la capacidad de atención y planificación de la gestión local y trae como consecuencia que la estructura del espacio urbano-rural de la zona sea diversa.

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

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

El terreno se articula por la Av A (Vía Principal – DREN 3100) y se integran con vías locales:



4.2. Uso General de Suelo – Uso Residencial

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



4.3. Equipamiento Urbano

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

a. Equipamiento Otros Usos

En los alrededores se pueden encontrar equipamientos para otros usos como iglesias de culto religioso, Mercados de Abastos, Locales institucionales como el Colegio de Ingenieros, Banco de la Nación, Comisaria de Pimentel, etc

b. Equipamiento Educativo

Cerca de las áreas de estudio se encuentra la I.E. Remigio Silva, Colegio Militar Elías Aguirre, Colegio Peruano Chino, I.E.P San Isidro, Colegio San Agustín entre otras, los cuales cubren una parte de las áreas de estudio.

c. Equipamiento Salud

Al Este del área de estudio se ubican el Hospital de ESSALUD LUIS HEYSEN INCHAUSTEGUI que cubre la demanda del sector, así como el Hospital especializado HOSPITAL CLÍNICA SAN JUAN DE DIOS y la Posta Medica “Pimentel”

d. Equipamiento Recreación

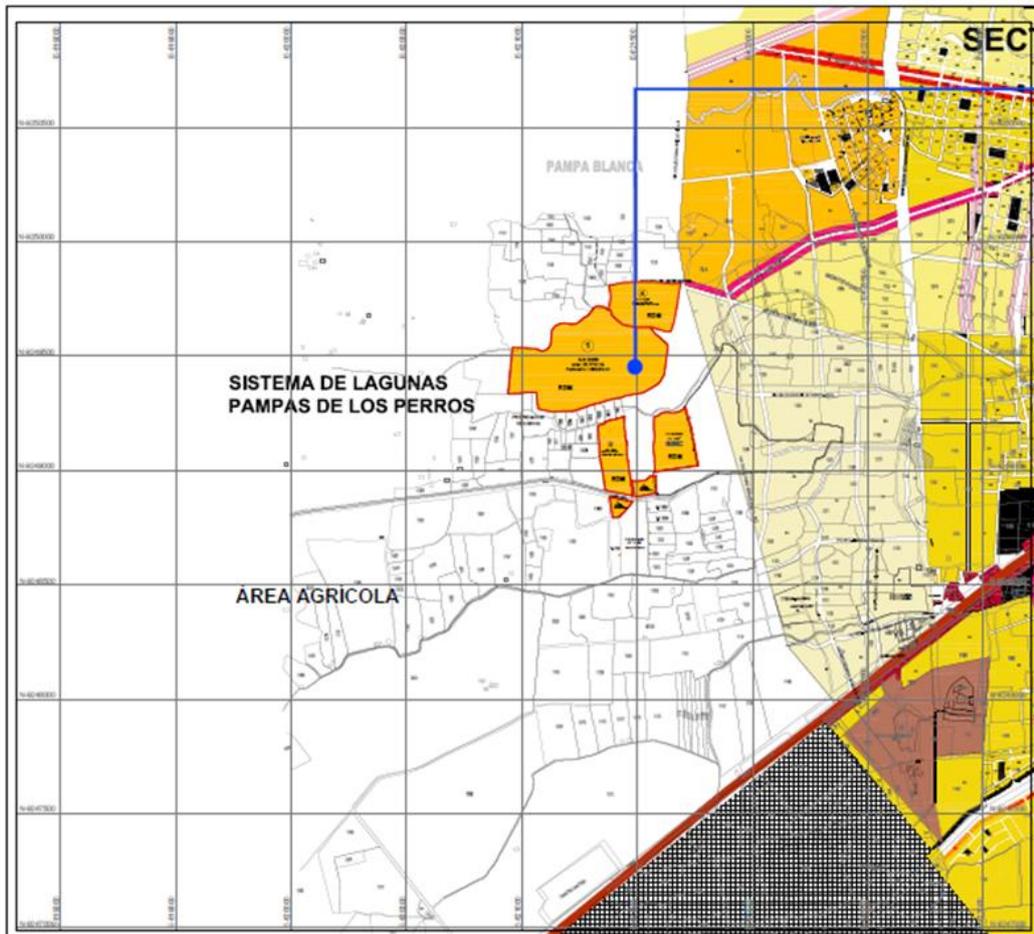
En cuanto al equipamiento destinado a la Recreación, se cuenta con áreas destinadas a recreación pasiva (plazas y parques) como la plaza de armas y el parque de la Juventud.

5 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD (Planeamiento Integral)

5.1. Propuesta de Zonificación Urbana

Para los predios motivo de estudio se propone la siguiente zonificación:

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



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

a) Vías de Comunicación

Se observan una vía de comunicación que conectan al terreno con el distrito de Pimentel y el centro de Chiclayo:

- **Av A (Vía Principal – DREN 3100)**

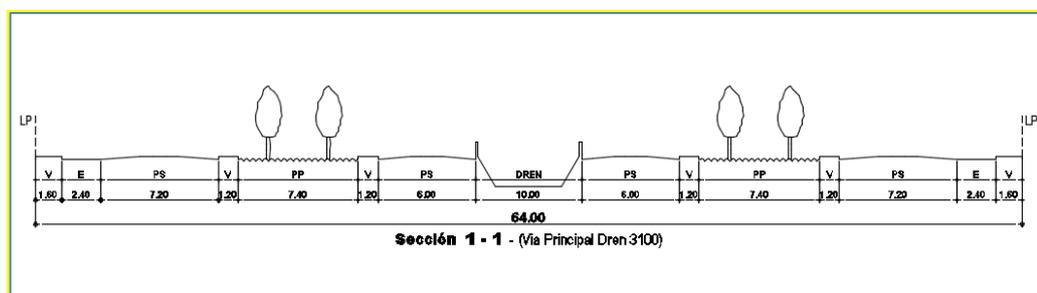
a. Servicios Básicos:

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

5.2. Sistema Vial (Planeamiento integral)

El predio motivo del estudio tiene un acceso a través de la Av. A (Vía Principal – DREN 3100), sección vial correspondiente al Planeamiento Integral aprobado por Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 669-2016-MPCH-GDU del 28 de diciembre del 2016.:

a. Vías Normativas Aprobadas



b. Propuesta Vial

En base a la normatividad y a las características particulares del área de estudio, se presentan potencialidades orientadas a la protección y conservación de las áreas naturales. Para las futuras zonas urbanas se propone generar un circuito de vías locales integradas a vías colectoras y arteriales normadas por el Plan de Desarrollo Urbano de Chiclayo.

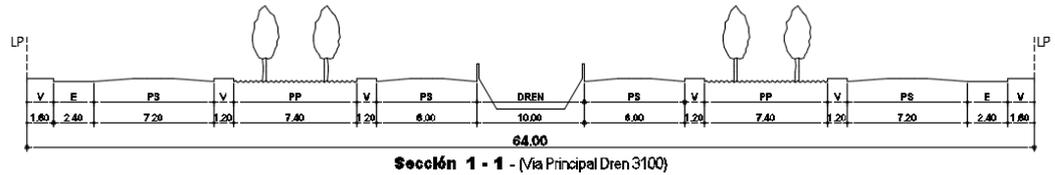
La vialidad propuesta permitirá al área de estudio integrarse de manera eficiente y productiva a la nueva dinámica local y regional de crecimiento, optimizando el uso eficiente de las vías de la provincia en estos sectores.

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

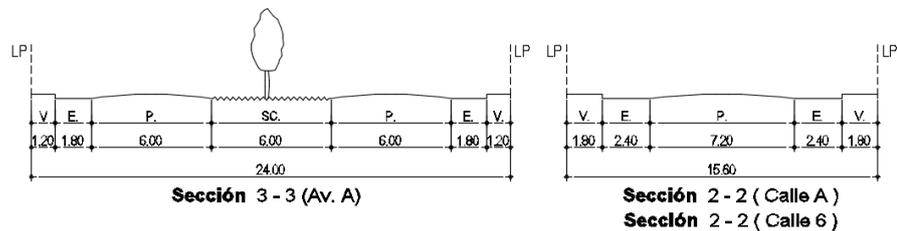
El planeamiento urbanístico actual se encarga de la ordenación o planificación del suelo a escala local, siendo su principal cometido proveer la evolución deseada para la Provincia en relación al proceso de pre urbanización y/o urbanización (evolución del suelo rústico al transformarse en urbano). En ese sentido la propuesta del Vial **integra al área de estudio a las vías locales de**

las urbanizaciones existentes y las futuras con las vías Provinciales a través de la vía denominada Av A (Vía Principal – DREN 3100)

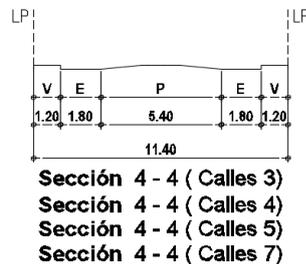
**VIAS LOCALES PROPUESTAS
VIAS ARTERIALES - COLECTORAS**



VIAS LOCALES PRINCIPALES



VIAS LOCALES SECUNDARIAS



5.3. Acondicionamiento Territorial

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

5.4. Desarrollo de Infraestructura Básica:

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

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

5.5. Integración a la Trama Urbana:

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

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

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

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

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

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

6 CONSOLIDACIÓN DE URBANIZACIONES EXISTENTE.

Sobre parte del área de estudio existen urbanizaciones consolidadas con Habilitaciones Urbanas aprobadas y recepcionadas municipalmente con el siguiente detalle:

- Urbanización “**La Ensenada de Chiclayo I, II y III etapa**”, cuenta con Resolución de Habilitación Urbana N° 559-2012/GM-MDP.
- Urbanización “**La Ensenada de Chiclayo IV etapa**”, cuenta con Resolución de Habilitación Urbana N° 288-2016/GM-MDP.
- Urbanización “**La Ensenada de Chiclayo V etapa**”, cuenta con Resolución de Habilitación Urbana N° 082-2017/GM-MDP.
- Urbanización “**La Ensenada de Chiclayo VI y VII etapa**”, cuenta con Resolución de Habilitación Urbana N° 199-2017/GM-MDP.
- Urbanización “**Villas de La Ensenada de Chiclayo I, etapa**”, cuenta con Resolución de Habilitación Urbana N° 567-2012/GM-MDP.

Asimismo, este sector cuenta con un Planeamiento y Proyecto integral aprobados por la Gerencia de desarrollo Urbano de la Municipalidad de Provincial de Chiclayo, con el siguiente detalle:

- Planeamiento integral aprobado por Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 669-2016-MPCH-GDU del 28 de diciembre del 2016.

7 REGLAMENTACIÓN

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

- Zonificación Residencial:

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

NORMAS DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

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

8 CONCLUSIONES

- El área de estudio se enmarca en una iniciativa privada que plantea una propuesta de transformación del uso del suelo en forma coherente hacia una expansión urbano-rural que conjugue usos de suelos urbanos y urbanizables para la mejora y recuperación de suelos no consolidados, subutilizados y en proceso de regresión y degradación progresiva.
- La propuesta se sustenta en la inversión, desarrollo y ejecución de más de 10 urbanizaciones que han generado 2,500 lotes de vivienda aproximadamente, los cuales a la fecha han sido vendidos a terceros en un porcentaje de 80 %, quedando poca disponibilidad de tierra para seguir desarrollando, por lo que consideramos que el crecimiento urbano si debe considerarse en este sector ya que la dotación de equipamientos existentes coberturara la nueva zona.
- La planificación territorial evitará las invasiones o las transformaciones espontaneas del mismo sin criterios técnicos, para ello se debe considerar áreas para inversiones formales a mediano y largo plazo, razón por la cual teniendo en consideración que vienen desarrollando el Instrumento de planificación Territorial se pone a

consideración la evaluación de estas zonas para ser incluidas dentro de la propuesta integral.

- La propuesta de zonificación en áreas de expansión urbana responde básicamente a las características de ocupación orientada hacia el desarrollo sostenible de la zona. Asimismo, responde a las tendencias ocupacionales experimentadas en las últimas décadas y contribuirá a promover patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio.