

PLANEAMIENTO INTEGRAL
SECTOR CHARASAGUA
PREDIOS 027207 - 027208
2021-2031

ARQ EDWING PERCY FERNANDEZ ARIAS

DNI N° 29411915

CAP 6023

Moquegua, 2021

INDICE

CAPITULO I. AMBITO DE ESTUDIO

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Ubicación
- 1.3. Clima
- 1.4. Vías de acceso
- 1.5. Delimitación
- 1.6. Perímetro
- 1.7. Demografía
- 1.8. Crecimiento poblacional
- 1.9. Densidad poblacional
- 1.10. Población rural y urbana
- 1.11. Actividades Económicas
- 1.12. Conclusiones

CAPITULO II. PLANEAMIENTO INTEGRAL SECTOR CHARAGUA – PREDIOS 027207-027208.

- 2.1. Marco Legal y normativo
- 2.2. Marco Conceptual
- 2.3. Objetivos del Planeamiento integral Sector Charagua
- 2.4. Propiedades de y extensión de la propuesta
- 2.5. Ubicación del área materia de planeamiento
- 2.6. Características del terreno y su entorno inmediato
- 2.7. Planeamiento integral
 - 2.7.1. Sistema urbano
 - 2.7.2. Criterios de zonificación
 - 2.7.3. Reglamentación Zonificación del PI
 - 2.7.4. Sistema Vial

CONCLUSION

RELACION DE ANEXOS


EDWING Y FERNANDEZ ARIAS
ARQUITECTO
CAP. 6023

ANEXOS

- 1.- Copia de Título de Propiedad y Partidas N° 11039473 y 11039474
- 2.- Copia de Poderes de cada propietario
- 3.- Copia de DNI del apoderado de los propietarios
- 4.- Plano topográfico
- 5.- 01 anillado de estudio de mecánica de suelos
- 6.- 01 anillado informe de evaluación de riesgos por sismo.



EDWING J. FERNÁNDEZ ARIAS
ARQUITECTO
CAP. 6023



PLANEAMIENTO INTEGRAL

SECTOR CHARSAGUA – PREDIOS 027207-027208

2021-2031

CAPITULO I.

AMBITO DE ESTUDIO

1.1. Antecedentes

Los propietarios del terreno ubicado en el Sector Charsagua – Predios 027207-027208, pretenden contribuir a la oferta de vivienda en la ciudad de Moquegua, para lo cual se propone adecuar el uso del terreno antes indicado a un uso residencial; por lo que se pone a disposición de la normativa vigente e inicia un trámite de planeamiento integral del Sector Charsagua – Predios 027207-027208.

El presente Planeamiento Integral, se plantea en concordancia a lo dispuesto en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano; Ley General de Servicios de Saneamiento; Reglamento Nacional de Edificaciones y Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación; normas que establecen que el planeamiento integral complementa lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Metropolitano y/o el Plan de Desarrollo Urbano, en proceso de habilitación urbana de terrenos rurales si los tuviera. Éste constará de una Red de vías y la propuesta de Zonificación de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana.

Los Planeamientos Integrales son propuestos para la aprobación de los proyectos de habilitaciones urbanas establecidas en la Ley N° 29090 cuyo TUO se encuentra aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, ante las Municipalidades Distritales y se elevará a la Municipalidad Provincial respectiva,

la cual luego de la evaluación correspondiente deberá aprobar dicho Planeamiento Integral mediante una Ordenanza Municipal.

El presente estudio elaborado tiene como fin desarrollar el Planeamiento Integral del predio de propiedad privada denominado según las Partidas Registrales N° 11039473 y 11039474 Sector Charsagua – Predios 027207-027208, debidamente registrado a favor de sus propietarios.

Terreno que físicamente se encuentra dentro de la zona agrícola denominada Siglo XXI, terreno que en la actualidad tiene parte de uso agrícola en un 50% y terreno sin uso alguno el 50 %; asimismo es importante señalar que este terreno tiene tres vías de acceso debidamente asfaltadas; como son la vía que une el Cercado de la Ciudad con el Sector Alto La Villa, la vía paisajista y la calle colindante con la urbanización El Naranjal.

Esta propiedad está debidamente inscrita a favor de los titulares en la SUNARP de acuerdo a lo indicado en las Partidas Registrales N° 11039473 y 11039474 de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII Sede Tacna.

Por lo que hecha la revisión del Plan de Desarrollo urbano Moquegua Samegua vigente (2016-2026); se zonifica este predio; como Zona Agrícola (ZA); según lo precisado en la lámina P-08 Zonificación y usos de suelo en el ámbito urbano.

1.2. Ubicación

La zona de estudio del presente sustento técnico; se enmarca dentro de la intersección de las vías que va del cercado de la ciudad hacia el Sector Alto La Villa y la vía paisajista que va desde el Sector Alto La Villa hacia Los Ángeles; es decir dentro del área del predio ubicado en el Sector Charsagua – Predios 027207-027208; por lo que la información está referida a estos parámetros.

Es necesario precisar que la propiedad ha sido objeto de una rectificación de área, a través de la Gerencia Regional de Agricultura Moquegua – Gobierno Regional de Moquegua, tal y conforme obra en el Instrumento de Rectificación de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas del Predio Rural; asimismo se pretende elaborar un diseño de manera tal que se enmarque dentro de un

contexto agrícola en el que se encuentra el predio de estudio; asimismo se debe precisar que el tipo de vivienda a proponer en la habilitación urbana encaje en el contexto de la zona agrícola y residencial que existe en la actualidad en la zona de estudio, debiendo proponerse una zonificación acorde con esta propuesta de tipo de viviendas.

Como se puede apreciar en la foto satelital este predio se encuentra colindante con la zona urbana de la ciudad de Moquegua en la zona agrícola denominada Sector Charsagua, y que se encuentra entre las intersecciones de las vías del cercado hacia el Sector Alto La Villa y la vía paisajista hacia Los Ángeles; en el distrito de Moquegua, en donde se visualiza que existen las actividades de agricultura en el contexto de la zona, donde se puede contextualizar y compatibilizar la zonificación de uso de vivienda de tipo residencial.

Asimismo, se ha podido revisar en el plano de zonificación y usos de suelo denominado P-08 del Plan de Desarrollo Urbano sostenible Moquegua Samegua 2016-2026; que esta zona de estudio no está inmersa dentro de la zona de riesgo denominada ZRE 02 Zona de riesgo por inundación; por lo que corroborado con el EVAR realizado por fenómeno natural de sismo; este no representa peligro alguno al terreno.

Es necesario señalar que este predio ha sido rectificado en el año 2017, en esta ubicación; debido al crecimiento de la ciudad se ha generado una demanda de áreas residenciales, así mismo en este sector se tiene que el entorno inmediato se encuentra consolidado con áreas de uso residencial; siendo muy reducidas las alternativas de oferta de terrenos con estas características, se ha tomado la decisión de poder tramitar enmarcado en la norma legal y técnica; el cambio de zonificación debiendo tener una propuesta de habilitación urbana que sea compatible con el contexto de este predio siendo viviendas de uso residencial, en este caso se opta por tramitar el planeamiento integral, para luego tramitar la habilitación urbana.


EDWING E. FERNÁNDEZ ARIAS
ARQUITECTO
CAP. 6023

1.3. Clima

La máxima velocidad del viento registrada es de 4 nudos en los meses de agosto y la menor velocidad durante los meses de febrero y marzo. La dirección predominante es de Sur a Sureste.

En el sector de estudio el promedio de precipitación es de 15 mm/año registrado en la estación meteorológica de Moquegua con Isoyetas del Sur del Perú. Sin embargo, en el año de 1993 se registró una intensa precipitación que alcanzó los 100 mm en tres días de lluvias, ocasionando severos daños en las viviendas de adobe y de material rústico, inundando calles y avenidas con altura de hasta 25 cm. En verano del 2011 también se registró lluvias que afectaron a las viviendas precarias, y requirió el apoyo de defensa civil para atenuar el impacto de los daños ocasionados a las familias, fundamentalmente de las asociaciones de vivienda que ocupan terrenos sin el saneamiento físico legal, y consecuentemente sin la titulación del predio que ocupan las familias.

1.4. Vías de acceso

En la vista el área de estudio se encuentra debidamente sombreada por lo que se puede apreciar que la vía de color naranja es la vía que viene desde el cercado de la ciudad hacia el Sector Alto La Villa y luego hacia los Ángeles, que en la figura es de color amarillo, siendo que esta vía conduce hacia Los Ángeles y Estuquiña, áreas urbano ruarles; por lo que el flujo de esta vía es alto en cuanto al tránsito de vehículos; en el PDUS se encuentra como una vía arterial.

La segunda vía importante es la que se aprecia de color azul en la vista esta es una vía que se desprende de la vía de color azul y se dirige hacia los Ángeles, a través del circuito paisajista; en el PDUS se encuentra como vía colectora.


EDWING J. FERNANDEZ ARIAS
ARQUITECTO
CAP. 6023

Foto 01: Jerarquía vial



Fuente: Elaboración propia

1.5. Delimitación

Cuadro N° 01 Población Provincia Mariscal Nieto

Mariscal Nieto	83,141					
Moquegua	58,797	Moquegua	Ciudad	1 417	17°11'42"	70°56'13"
Carumas	5,747	Carumas	Pueblo	3 043	16°48'38"	70°41'43"
Cuchumbaya	2,206	Cuchumbaya	Pueblo	3 131	16°45'09"	70°41'16"
Samegua	6,516	Samegua	Pueblo	1 558	17°10'47"	70°54'03"
San Cristóbal	4,148	Calacoa	Pueblo	3 458	16°44'26"	70°40'59"
Torata	5,727	Torata	Villa	2 195	17°04'36"	70°50'39"


 EDWING F. FERNÁNDEZ ARIAS
 ARQUITECTO
 CAE. 6023

Cuadro N° 02

DEPARTAMENTO MOQUEGUA: POBLACION TOTAL, SUPERFICIE Y DENSIDAD POBLACIONAL, SEGUN PROVINCIA: 1998

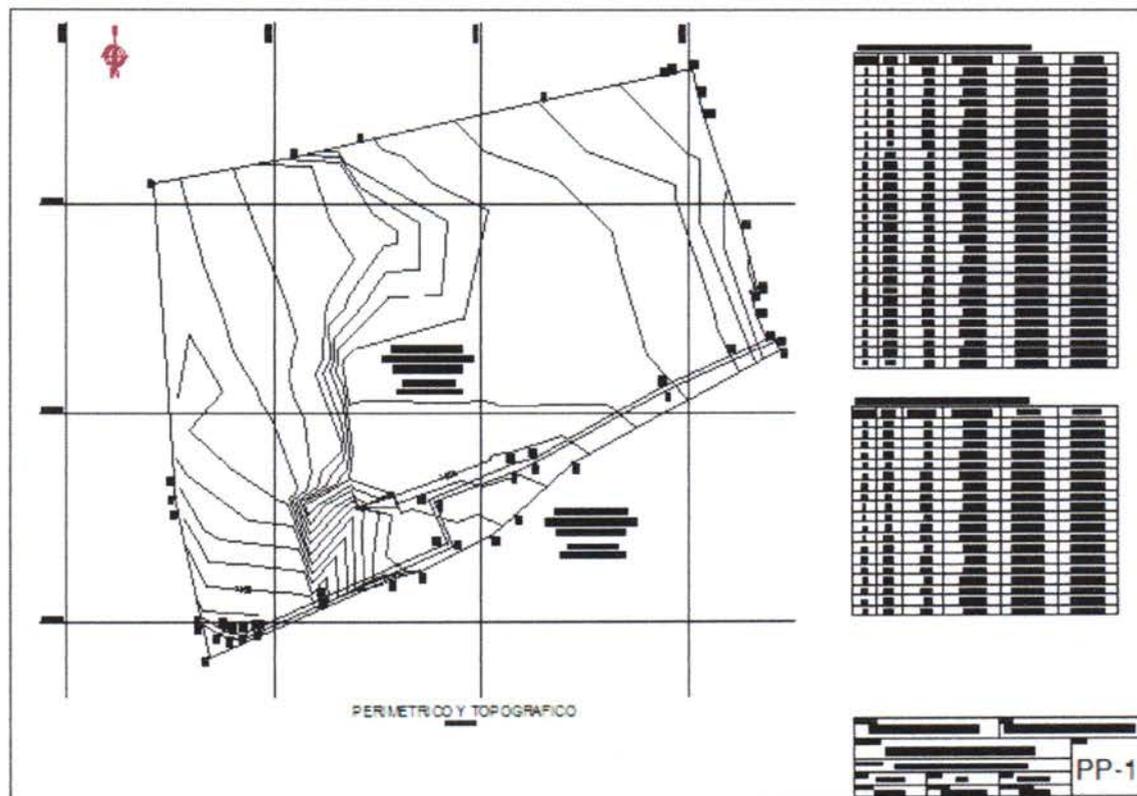
PROVINCIA	POBLACION TOTAL	SUPERFICIE (Km2)	DENSIDAD POBLACIONAL (hab / Km2)
TOTAL	142475	15733,97 a/	9,06
MARISCAL NIETO	64339	8671,58	7,43
GENERAL SANCHEZ CERRO	21089	5681,71	3,71
ILO	57987	1380,59	42,00

a/ Incluye 0.09 Km2 de superficie insular.

FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA E INFORMATICA.

1.6. Perímetro

Plano 2 Plano perimétrico



Área y Perímetro

De acuerdo a la SUNARP, se tiene:

Código de Referencia Catastral	Área (Ha)	Perímetro (M)
9_2908095_027207	1.2590	473.17


 EDWING F. FERNANDEZ ARIAS
 ARQUITECTO
 C.A.P. 6023

9_2908095_027208	0.0649	336.91
------------------	--------	--------

Cabe mencionar que la topografía del terreno, se encuentra detallada en el plano topográfico que forma parte del presente documento como anexo en donde se visualiza las curvas de nivel del terreno; por lo que se señala las características físicas del mismo.

1.7. Demografía

Según el INEI, el mapa de pobreza distrital, provincial y de la región Moquegua del 2013, representa el 8.7% de pobreza. De los cuales, los distritos de Moquegua y Samegua, tienen los más bajos índices representando el 7.8% y 5.8% respectivamente. Este descenso en el porcentaje de pobreza se debería a la presencia de mayores oportunidades de empleo y acceso al mercado laboral.

CUADRO N° 3
ÍNDICE DE POBREZA POR DISTRITOS – 2013.

Provincial Distrito	Proyección Población 2015	Intervalo de Confianza al 95% de la Pobreza Total	
		Inferior	Superior
Prov. Mariscal	81450	10.7	13.3
San Cristóbal	4058	30	47.5
Carumas	5602	27.7	39.8
Cuchumbaya	2177	8	22.5
Torata	5874	9.1	17.4
Moquegua	57243	7.8	10.4
Samegua	6496	5.8	10.9

Fuente: Mapa de Pobreza Provincial y Distrital 2013.

Así es que tenemos el siguiente gráfico de la situación socioeconómica del centro poblado, de un universo de 2184 viviendas empadronadas, se tiene que 4 hogares se encuentra en el Nivel SISFOH 1 de extrema Pobreza y 16 en nivel 2 Pobreza extrema; los mismos que representan el 1.3% de los hogares del Centro Poblado. Mientras que los niveles 3, 4 y 5 que constituyen los hogares en

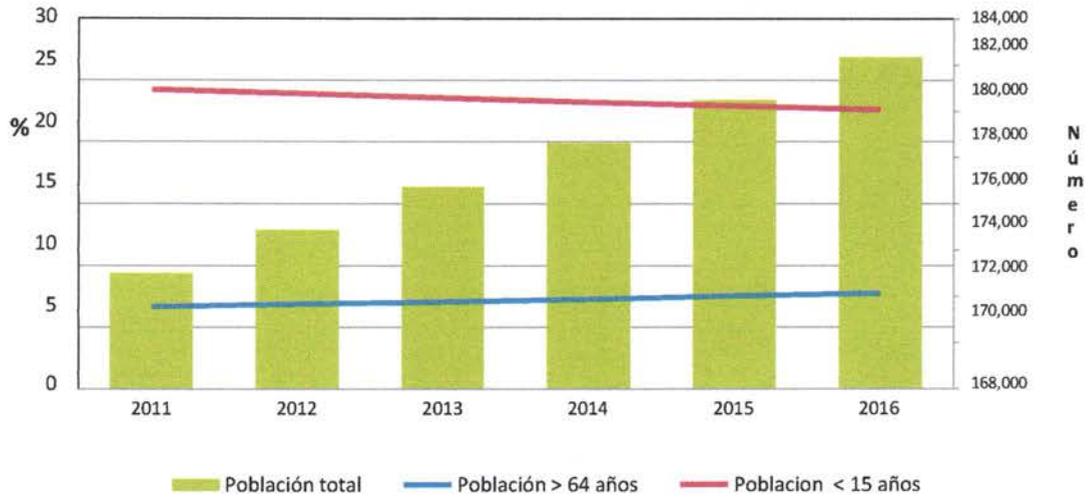

 EDWING P. FERNANDEZARIAS
 ARQUITECTO
 C.R. 6023

Pobreza representan el 57 % de la Población. El 41.7% de la población constituyen los niveles 6 y 7 No pobres.

1.8. Crecimiento poblacional

De acuerdo a lo que se establece por el INEI existe según los censos realizados en los años anteriores un crecimiento poblacional en el departamento de Moquegua por lo que se muestra a continuación el cuadro de crecimiento poblacional desde el año 2011 al año 2016

CUADRO N° 4
Crecimiento Poblacional



1.9. Densidad poblacional

En cuanto a la densidad de la población esta se refiere a la cantidad de población sobre una determinada área por lo que es necesario tener conocimiento de este coeficiente, para el caso del distrito de Moquegua se tiene el dato según el PDUS aprobado por la MPMN



 EDWING P. FERNANDEZ ARIAS
 ARQUITECTO
 CAP. 6023

1.10. Población rural y urbana

La población rural es aquella que habita en la parte del territorio de un distrito que se extiende desde los linderos del centro poblado hasta los linderos del mismo distrito. Dentro de esa área se incluyen necesariamente los caseríos, fundos, haciendas, anexos, pagos y otros que no tengan características de centro poblado urbano. El término rural hace referencia las actividades que se desarrollan en el campo relacionadas con la agricultura y ganadería, y todos los aspectos espaciales y sociales que ello conlleva: casas y/o establos dispersos, incipiente infraestructura vial y sobre todo un paisaje lleno de espacios naturales y que se constituye también en el sustento económico en actividades extractivas primarias.

La población urbana es la que habita en las capitales de circunscripción territorial (departamento, provincia y distrito); asimismo, la que vive en centros poblados cuyo número de habitantes excede del promedio aritmético del de dichas capitales, aquella que vive en aglomeraciones cuyas viviendas, en número mínimo de 100, se hallen ocupadas contiguamente. Por excepción, se considera como población urbana a aquella que habita en todas las capitales de distrito. Las aglomeraciones pueden contener uno o más centros poblados con viviendas contiguas. En este caso el paisaje cambia, pues predominan las vías que distribuyen las manzanas como conglomerados de viviendas que definen núcleos urbanos y ciudades que albergan la mayor densidad de la población que requiere infraestructura y servicios y que se dedica principalmente a actividades económicas de los sectores productivos, en este caso no solo la agricultura, sino también el comercio y la industria.

Las necesidades de esta población ya sentada y la migrante, se ven reflejadas en la demanda de infraestructura de vivienda, pues al existir actividades productivas la capacidad adquisitiva de la población aumenta, utilizando sus recursos para consolidarse en población urbana.

En estos últimos años se aprecia una tendencia al urbano, debido al asentamiento poblacional informal y a la aparición de industria y cedes de oficinas de actividades y mineras en torno a la carretera comerciales, ambos

requieren servicios e infraestructura de vivienda formal, sin contar el impacto que los proyectos que aún no están implementados, lo que en el tiempo consolidará como el distrito de tránsito obligado para la actividad minera de Moquegua y en especial por el tránsito que se dará en la zona.

1.11. Actividades Económicas

CUADRO N° 5
Crecimiento Poblacional

Actividades	2019E/
Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura	100,000
Pesca y Acuicultura	51,774
Extracción de Petróleo, Gas y Minerales	2,236,800
Manufactura	3,698,622
Electricidad, Gas y Agua	219,894
Construcción	654,769
Comercio	214,576
Transporte, Almacén., Correo y Mensajería	190,316
Alojamiento y Restaurantes	110,284
Telecom. y Otros Serv. de Información	107,446
Administración Pública y Defensa	241,222
Otros Servicios	596,637
VaMoq Agregado Bruto	8,422,340

1.12. Conclusiones

Existe proporción en la composición de la población en cuanto a género. Se puede considerar al distrito de Moquegua, como un distrito joven con dos grupos marcados niños, adolescentes y jóvenes menores de edad con 42.89% (según datos del censo del año 2007), que a la fecha muchos de esos jóvenes forman

parte de la P.E.A., con una alta demanda por servicios e infraestructura y que busca diversificar las actividades laborales para establecerse.

Además, al ser Moquegua, un distrito pequeño aun emergente dada su ubicación estratégica en el sur del país., se ha potenciado como un lugar atractivo para la actividad comercial mayor, pues muchas empresas e industrias buscan grandes extensiones de terreno colindante a una vía para desarrollar actividades comerciales, lo que conlleva a demandar mayores servicios y áreas habitacionales para vivienda.

Ante esta situación el desarrollo del proyecto de habilitación Urbana, con uso residencial plantea dotar de servicios básicos como agua potable, alcantarillado y la electrificación, propiciando así un crecimiento ordenado e integrado, dando una diversidad de la oferta inmobiliaria, planteando un Uso para Vivienda en un emplazamiento muy cercano al Cercado de la Ciudad y al Centro Poblado de Los Ángeles y planteando una densificación del suelo media (Residencia de Densidad Media – RDM), acorde con su ubicación.


EDWING T. FERNANDEZ ARIAS
ARQUITECTO
CAP. 6023

CAPITULO II.

PLANEAMIENTO INTEGRAL SECTOR CHARSAGUA – PREDIOS

027207-027208

2.1. Marco Legal y normativo

La propuesta de Planeamiento Integral para el terreno tiene base legal en la siguiente normatividad vigente:

Constitución Política del Perú

Artículo 195°.- Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Son competentes para:

(...)

2. Aprobar el plan de desarrollo local concertado con la sociedad civil.

6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

7. Fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local.

8. Desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, sustentabilidad de los recursos naturales, transporte colectivo, circulación y tránsito, turismo, conservación de monumentos arqueológicos e históricos, cultura, recreación y deporte, conforme a ley.

(...)

El presente documento de Planeamiento Integral, cumple con los requisitos conforma a normatividad vigente y se encuentra justificado en todos sus términos; poniendo a consideración su aprobación por parte de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, que está facultada por ley para: "Aprobar el plan de desarrollo local concertado con la sociedad civil". Los actos de aprobación pública social determinada por Ley, serán ejecutados según la forma y procedimiento que se determine la autoridad municipal correspondiente, estando sometidos a lo que se disponga para la sustentación pública que corresponda.


 EDWING FERNANDEZ ARLAS
 ARQUITECTO
 CAP. 6023

Ley N°27783, Ley de Bases de la Descentralización

Ley N°27783.-

(...)

**CAPÍTULO II
COMPETENCIAS MUNICIPALES**

Artículo 42.- Competencias exclusivas

a) *Planificar y promover el desarrollo urbano y rural de su circunscripción, y ejecutar los planes correspondientes*

b) *Normar la zonificación, urbanismo, acondicionamiento territorial y asentamientos humanos.*

(...)

e) *Formular y aprobar el plan de desarrollo local concertado con su comunidad.*

(...)

g) *Aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación, concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.*

(...)

El presente plan de Integración, se somete a lo dispuesto según Ley, en cuanto pueda ser aplicado.

Ley N°27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Ley N°27972.-

(...)

Artículo 73.- Materias de competencia municipal (...)

(a) *Planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial, en el nivel provincial.*

*Las municipalidades provinciales son responsables de promover e impulsar el **proceso de planeamiento** para el desarrollo integral correspondiente al ámbito de su provincia, recogiendo las prioridades propuestas en los procesos de planeación de desarrollo local de carácter distrital.*

(...)

El presente proyecto contribuirá e impulsará el desarrollo del distrito de Moquegua, mediante una propuesta que se integra a su trama urbana, fomentando el desarrollo económico al crear puestos de trabajo en los servicios necesarios para implementar el proyecto de habilitación urbana, sin contar el aumento en la recaudación de impuestos de lotes urbanos que la integran, lo que ayudaran a la consolidación urbana de este sector del distrito.


EDWING P. FERNANDEZ ARIAS
ARQUITECTO
CAP. 6023

Ley N°28611 – Ley General del Ambiente

Ley N°28611.-
(...)

Artículo 23.- *Del ordenamiento urbano y rural*

23.1 Corresponde a los gobiernos locales, en el marco de sus funciones y atribuciones, promover, formular y ejecutar planes de ordenamiento urbano y rural, en concordancia con la Política Nacional Ambiental y con las normas urbanísticas nacionales, considerando el crecimiento planificado de las ciudades, así como los diversos usos del espacio de jurisdicción, de conformidad con la legislación vigente, los que son evaluados bajo criterios socioeconómicos y ambientales.

(...)

El presente proyecto tiene una distribución que no interfiere con la calidad ecológica ni con el medio ambiente, adaptándose la forma y emplazamiento del terreno natural, dando énfasis a la movilidad peatonal y sucesión de espacios abiertos y potencializando el paisaje natural en sus circulaciones vehiculares.

D.S. N°006-2017-VIVIENDA – TUDO de la Ley N° 29090

Ley N°29090.-
(...)

ACTORES

9. Las municipalidades

Las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

(...)

10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

En su condición de ente rector, es competente para diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda; promover la actividad edificadora y urbanizadora, así como supervisar el cumplimiento de la presente Ley y sus reglamentos a nivel nacional.

(...)

El presente proyecto cumple con las normas establecidas para habilitación urbana que se encuentran vigentes, dentro de la Ley N° 29090 y su aplicación en el ámbito nacional


EDWING F. FERNANDEZ ARIAS
ARQUITECTO
CAR. 6023

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

(...)

**SUB CAPITULO V
PLANEAMIENTO INTEGRAL**

Artículo 58.- Definición de Planeamiento Integral

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.

(...)

El presente proyecto cumple con lo establecido en el D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, lo cual sometemos a su consideración. El proyecto de uso residencial en el Sector Charsagua Predios 027207-027208; tiene la finalidad de fomentar y promover el desarrollo integral del distrito en lo que le concierne, promoviendo la participación vecinal y por ende concretando el desarrollo social, en concordancia con los lineamientos del plan propuesto.

Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y sus modificaciones

Ley N° 29090.-

(...)

Artículo 31.- Requisitos y Procedimientos del Planeamiento integral

El Planeamiento Integral puede ser aprobado por la Municipalidad correspondiente en los siguientes supuestos:

31.1 Planeamiento Integral con fines de asignación de zonificación y vías primarias de predios no comprendidos en el Plan de Desarrollo Urbano - PDU, en el Esquema de Ordenamiento Urbano o localizado en un centro poblado que carezca de Plan de Desarrollo Urbano - PDU, de Esquema de Ordenamiento Urbano - EU o de Zonificación.

Los requisitos y el procedimiento de aprobación se encuentran desarrollados en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible RATDUS.

El presente proyecto constituye un instrumento para complementar o coadyuvar a conformar el esquema de ordenamiento del distrito, como requisito para la habilitación urbana propuesta. Se adjunta el plano con red de vías, de articulación con la red vías existente, usos del suelo de todo el terreno y su zonificación, la cual está siendo elevada para su consideración


EDWING E. FERNANDEZ ARIAS
ARQUITECTO
C.R. 6023

D.S. N°011-2006-VIVINEDA – Reglamento Nacional de Edificaciones

Reglamento Nacional de Edificaciones. -

(...)

Artículo 37.- 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.

(...)

El Planeamiento integral presentado contiene los requisitos que manda la norma con red de vías, de articulación con la red vías existente, usos del suelo de todo el terreno y su zonificación y memoria descriptiva, en tal sentido nos allanamos a la norma.

Artículo 38.- De las modificaciones

38.1 La Municipalidad Provincial aprueba las modificaciones al PDU, de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 36, según corresponda.

38.2 Las modificaciones al PDU son para:

- 1. Los trazos de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras.*
- 2. Las áreas de reserva para equipamiento educativo, de salud o de recreación, a fin de suprimir, reducir o reubicarlas.*
- 3. Reorientar las áreas urbanizables.*
- 4. Cambiar la Zonificación Comercial, Industrial, Pre Urbana, Recreación, Usos Especiales, Servicios Públicos Complementarios, Zona de Reglamentación Especial y Zona Monumental; o, para la modificación de Zona Residencial de Baja Densidad a Densidad Media o de Zona Residencial de Densidad Media a Residencial de Alta Densidad.*

Art 103 Los cambios de zonificación serán propuestos por los propietarios de los predios promotores inmobiliarios o de oficio por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios

Art 104 Requisitos para el cambio de Zonificación son Memoria Descriptiva suscrita por un arquitecto o un ingeniero civil colegiado adjuntado planos que sustente el cambio solicitado señalando la suficiencia o factibilidad de los servicios.


 EDWING E. FERNANDEZ ARIAS
 ARQUITECTO
 C.P. 6023

2.2. Marco Conceptual

El Planeamiento Integral (PI) está establecido como una intervención urbana que será incluida en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, es considerado como un instrumento de planificación para el desarrollo urbano local.

El Planeamiento Integral es un instrumento técnico normativo mediante el cual se asigna zonificación y se propone vías primarias con la finalidad de concretizar la integración urbana al área urbana a los predios rústicos no comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano PDU, Esquemas de Ordenamiento Urbano EOU, localizados en los centros poblados que carezcan de PDU o Zonificación, son obligatorios en los procesos de habilitación urbana y en la parcelación o independización de terrenos rústicos. Comprende la red de vías y usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana y según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE y demás normatividad vigente serán tramitados para su aprobación a la Municipalidad Provincial que corresponda.

2.3. Objetivos del Planeamiento Integral Sector Charsagua – Predios 027207-027208

Objetivo General

El objetivo general del Planeamiento Integral Sector Charsagua – Predios 027207-027208, consiste en proponer un instrumento de gestión que nos permita prever el acondicionamiento del proyecto de ampliación urbano propuesto a Zonificación VIVIENDA; RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM

Objetivos Específicos

- a) Planificar el crecimiento y consolidación urbana de este sector del distrito de Moquegua, con una propuesta coherente al uso de suelo que a la fecha en el sector se está consolidando, con una propuesta de crecimiento ordenado y una distribución de espacios adecuada.

- b) Organizar apropiadamente el terreno intervenido en base a un sistema vial diferenciado que se adapte a la forma del predio y se conecte a las vías

colindantes, que permita una total integración vial y una adecuada movilidad urbana al usuario.

c) Proponer las actividades urbanas al interior del predio matriz y sobre todo en el área materia de habilitación urbana, para regular el funcionamiento y la apropiada integración de la propuesta del Planeamiento Integral a las actividades urbanas del distrito, evitando la incompatibilidad de usos y aprovechando su potencialidad en cuanto a ubicación.

2.4. Propiedades y extensión de la propuesta

El predio denominado según SUNARP Sector Charsagua – Predios 027207-027208, se ubica colindantes con áreas agrícolas y residenciales, dentro del distrito de Moquegua; en un área que está orientada a la actividad agrícola; colindante con áreas residenciales consolidadas y áreas de equipamiento (Educación, Hospedaje, Comercio, Aeródromo).

Asimismo, se precisa que el presente predio en su extensión está dividido por una acequia de regadío que divide el terreno en dos, y que de alguna manera predispone a que el diseño sea en dos áreas y con su debida área de aportes según lo establece la norma de habilitaciones urbanas.

Es en este aspecto que el pedido de cambio de Zonificación; solicitado se refiere al presente predio con una extensión superficial de 1.2590 has y 0.0649 has, debidamente inscrito en SUNARP, a nombre de los propietarios.

El estado actual del terreno donde se pretende realizar el cambio de zonificación está determinado por un área total de 1.3239 has en donde realizada la topografía correspondiente se puede visualizar una leve pendiente claramente identificada por las curvas de nivel:

En lo que corresponde al predio del estudio este se nota en dos áreas claramente definidas esto según la topografía, por lo que la parte Este, Oeste y Sur, colinda con las vías existentes, hacia el Sur existe un área cultivada y hacia el Norte se tiene un área sin uso alguno en la actualidad.


EDWING F. FERNANDEZ ARIAS
ARQUITECTO
CAP. 6023

Por lo que se adjunta al presente el EVAR del predio materia del presente con la finalidad de poder determinar el nivel de riesgo en el predio para el fenómeno natural de sismo.

El **Decreto supremo N° 022-2016 VIVIENDA** que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, está enmarcando los procedimientos y trámites para generar las modificaciones en cuanto a la zonificación de este predio Sector Charsagua – Predios 027207-027208.

2.5. Ubicación del área materia de planeamiento

Incorporar el terreno de propiedad privada debidamente inscrito en la SUNARP; Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; a favor de los propietarios, ubicado en el sector Charsagua en el distrito de Moquegua; con Partidas N° 11039473 y 11039474; al área urbana de la ciudad de Moquegua, acondicionándolos a conceptos técnicos acordes con la dinámica existente y al contexto urbano de esa zona dado por los predios colindantes, como áreas agrícolas y vías de tipo asfaltado que comunican los extremos de la ciudad; consolidación concretamente al uso de Zona de vivienda de densidad media, en donde se dé el uso de la vivienda de tipo residencial en relación con el entorno de tipo recreativo

Por lo que se especifica el uso señalado y sus compatibilidades



EDWIN E. FERNANDEZ ARIAS
ARQUITECTO
CAR. 6023

Foto 02: Área de Estudio



Fuente: Google Earth, Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, Image 2019

Foto 03: Área de Estudio y plaza de armas

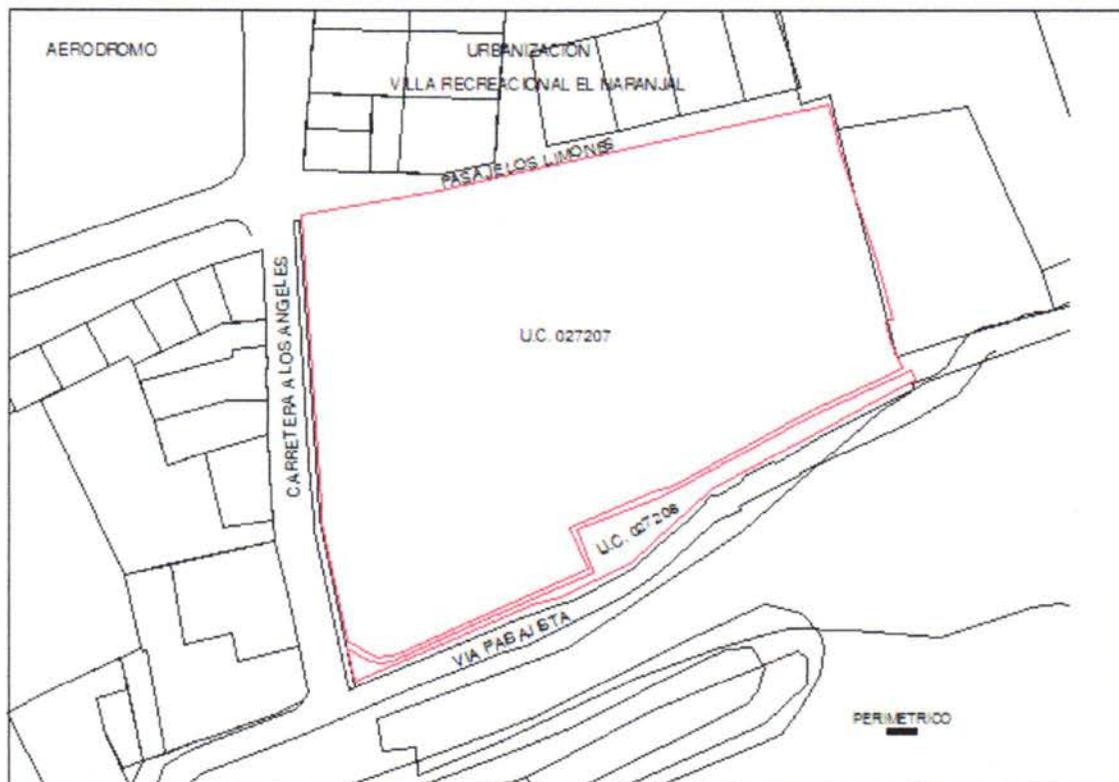


2.6. Características del terreno y su entorno inmediato

El área de interés, se encuentra ubicado en un entorno urbano con edificaciones consolidadas y en una de sus colindancias con áreas agrícolas actualmente con

cultivos, dicho sector está siendo alcanzado por el crecimiento y consolidación urbana, por lo cual se plantea un crecimiento organizado e integrado a la dinámica urbana que ofrece el sector.

Plano 3 Plano perimétrico con vías



Fuente elaboracion Propia: Equipo tecnico

Edw
EDWING FERNANDEZ ARIAS
ARQUITECTO
CAP. 6023

GENERALIDADES

La presente Memoria Descriptiva, se refiere a la descripción física de un terreno urbano que se denomina Predios 027207-027208 Sector Charsagua, de uso agrícola urbano, en donde se ha efectuado el levantamiento topográfico con equipo estación total y digitalizada en programa AutoCAD.

NOMBRE DEL PREDIO:

SECTOR CHARAGUA – PREDIOS 027207-027208

PROPIETARIOS:

LA MOTTA KUONG GIULIANA CARMEN
 RODRIGUEZ KUONG DE TEJEDA ANGELA CARMEN JULIA
 KUONG GOMEZ NELLY ANTONIETA BERNARDA
 KUONG GOMEZ MARIELA DAYSI LELIS
 KUONG GOMEZ KATHIA VANESSA
 KUONG GOMEZ CARLOS ARMANDO
 DIAZ VICENTE GLORIA
 KUONG DIAZ FREDDY OMAR
 KUONG DIAZ VICTOR JAIME
 KUONG RODRIGUEZ JAVIER EDUARDO
 FERRE TOCUNAGA ANGELICA MADIR
 RODRIGUEZ FERRE FRANCISCO
 RODRIGUEZ FERRE GRACIELA
 RODRIGUEZ FERRE MILAGROS
 LA MOTTA KUONG ROSSANA NATALINA
 KUONG GOMEZ NATALIA ADELA

APODERADO:

ROMMEL WILFFER ANGULO LA MOTTA



EDWING F. FERNANDEZ ARIAS
 ARQUITECTO
 CAP. 6023

UBICACIÓN POLITICA:

Sector : Charsagua
 Distrito : Moquegua
 Provincia : Mariscal Nieto
 Departamento : Moquegua.

DESCRIPCION TECNICA DE LA PARCELA**ÁREA Y PERIMETRO:**

Código de Referencia Catastral	Área (Ha)	Perímetro (M)
9_2908095_027207	1.2590	473.17
9_2908095_027208	0.0649	336.91

COORDENADAS UTM DE REFERENCIA:

DESCRIPCION TECNICA:

- Datum Horizontal : WGS 84

UBICACIÓN GEOGRAFICA:

La ubicación geográfica se adjunta en el plano perimétrico y se muestra en coordenadas UTM.


 EDWING E. FERNANDEZ ARIAS
 ARQUITECTO
 CAP. 6023

CUADRO DE COORDENADAS UTM PREDIO 027207

CUADRO DE DATOS TECNICOS SISTEMA WGS 84 ZONA 19 SUR

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	25.58	131°44'5"	294832.1668	8099301.2667
2	2-3	3.70	178°13'37"	294826.7333	8099326.2633
3	3-4	3.92	172°11'0"	294826.0593	8099329.9042
4	4-5	71.58	181°16'14"	294825.8765	8099333.8233
5	5-6	34.49	96°8'51"	294820.9564	8099405.2292
6	6-7	16.52	183°17'2"	294854.9085	8099411.2704
7	7-8	45.29	178°50'16"	294870.9763	8099415.0903
8	8-9	30.56	179°38'33"	294915.2404	8099424.6602
9	9-10	.53	180°30'25"	294945.1473	8099430.9462
10	10-11	5.38	179°59'4"	294945.6685	8099431.0604
11	11-12	6.22	92°30'36"	294950.9225	8099432.2103
12	12-13	4.98	179°59'56"	294952.5159	8099426.2026
13	13-14	28.31	183°52'20"	294953.7935	8099421.3854
14	14-15	15.26	177°0'31"	294962.8815	8099394.5752
15	15-16	1.85	90°23'45"	294967.0189	8099379.8808
16	16-17	5.38	268°26'2"	294966.2431	8099379.3762
17	17-18	6.95	187°21'57"	294966.5948	8099374.1739
18	18-19	8.46	91°25'7"	294969.1888	8099367.7306
19	19-20	18.58	181°26'8"	294961.4234	8099364.3785
20	20-21	36.02	184°10'58"	294944.5613	8099366.5883
21	21-22	5.40	165°8'23"	294913.0365	8099339.1434
22	22-23	22.14	189°13'28"	294907.7994	8099337.8273
23	23-24	11.11	266°12'15"	294887.4662	8099329.0571
24	24-25	31.78	90°51'11"	294891.7227	8099318.7961
25	25-26	18.01	181°44'31"	294862.5642	8099306.1812
26	26-27	2.87	171°44'50"	294846.2474	8099298.5322
27	27-28	3.77	168°9'3"	294843.5024	8099297.6994
28	28-29	2.10	154°49'42"	294839.7516	8099297.3694
29	29-1	6.45	170°40'12"	294837.7805	8099298.0924


 EDWING F. FERNANDEZ ARIAS
 ARQUITECTO
 CAP. 6023

CUADRO DE COORDENADAS UTM PREDIO 027208

CUADRO DE DATOS TECNICOS SISTEMA WGS 84 ZONA 19 SUR

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	8.10	79°11'29"	294834.2574	8099291.6415
B	B-C	5.26	49°14'43"	294832.5378	8099299.5646
C	C-D	3.09	191°46'3"	294837.1604	8099297.0454
D	D-E	3.12	203°14'25"	294840.1185	8099296.1564
E	E-F	3.67	191°16'24"	294843.2196	8099296.5105
F	F-G	17.99	186°35'19"	294846.7134	8099297.6313
G	G-H	32.95	179°0'39"	294863.1025	8099305.0573
H	H-I	11.43	260°8'52"	294893.3492	8099318.1377
I	I-J	20.64	87°55'41"	294888.9675	8099328.6083
J	J-K	5.41	182°27'27"	294908.3064	8099336.9142
K	K-L	36.55	185°56'31"	294913.2925	8099338.0224
L	L-M	28.66	175°33'51"	294945.2903	8099356.6633
M	M-N	2.47	87°28'36"	294971.3954	8099367.5152
N	N-O	57.15	96°40'4"	294972.3185	8099366.2193
O	O-P	18.49	193°0'21"	294922.1315	8099337.8902
P	P-Q	7.76	179°57'20"	294908.3033	8099325.6233
Q	Q-R	19.31	163°57'57"	294902.4933	8099320.4773
R	R-S	7.30	160°29'20"	294885.0668	8099312.1668
S	S-A	47.56	188°4'58"	294878.0185	8099310.2792

2.7. Planeamiento integral

El Planeamiento Integral se desarrolla al Noreste de la ciudad de Moquegua, dentro del área influencia primaria por su cercanía. En aplicación al D.S.N° 022-2016-VIVIENDA, el presente Planeamiento Integral comprende: La red de vías, usos de suelos de la totalidad del predio y una propuesta de integración a la trama urbana más cercana.

Como anteriormente se indicó, el distrito de Moquegua, ha experimentado un notable cambio positivo en la última década, a raíz de la migración que recibe, debido a ser considerado como un importante polo de desarrollo y una ciudad satélite emergente, que apunta a consolidar no solo su crecimiento urbano; sino también el aspecto económico y social siendo un punto atractivo para la industria

y comercio interdistrital un lugar de tránsito obligado en la ruta desde Moquegua, Ilo y Tacna

Todo lo mencionado se evidencia con el cambio urbanístico que ha experimentado en los últimos años, mostrando un ser un lugar atractivo para sedes para la industria, comercio mayor y lugar para diversos proyectos de vivienda de todos los tipos, acentuando la idea de convertirse en el lugar de la expansión urbana natural de la ciudad de Moquegua.

En este caso, el área de estudio legalmente está definida como Sector Charsagua – Predios 027207-027208, y el uso del predio según el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua Samegua 2016-2026 califica el sector como zona Agrícola ZA con un área de 1.3239 has. y algo muy importante para resaltar es que este predio está fuera del alcance de la denominada Zona de reglamentación especial ZRE 02; Zona de Riesgo por Inundaciones, lo que significa que no está en zona de Riesgo además este cambio se sustenta en los siguientes criterios:

Que revisado el Informe de Evaluación de riesgo de esta zona; para el fenómeno de Sismo se declara como Zona de Riesgo medio, debido al estudio realizado; pero además existe un informe de evaluación de riesgo hecho en el plan de desarrollo urbano para el fenómeno de inundaciones en el que indica que no existe riesgo.

Que en la actualidad el predio está colindando, directamente con dos vías asfaltadas como son la vía que une el cercado de la ciudad con el Sector Alto La Villa y la vía paisajista que une el Sector Alto La Villa con Los Ángeles, evidenciándose un alto tránsito por estas vías y accesibilidad a los servicios básicos

Que el terreno materia del presente en un 50% ha sido cultivado; por lo que el otro 50% es terreno sin uso.


EDWING F. FERNÁNDEZ ARIAS
ARQUITECTO
CAP. 6023

Que es necesario señalar que la oferta de terrenos para una demanda como la de este sector no existe por lo que se tiene esta oferta; y se solicita el cambio de Zonificación a través del presente planeamiento Integral.

2.7.1. Sistema urbano

El Planeamiento Integral del Sector Charsagua – Predios 027207-027208, plantea consolidar el crecimiento urbano del distrito de Moquegua, mediante la incorporación de un proyecto que aumente la oferta residencial-urbana, dando una alternativa de vivienda estacionaria y continua, que cumpla con todos los requisitos de confort.

El diseño de las manzanas y los lotes son de proporción regular respondiendo a una topografía relativamente plana que ofrece el terreno, que se integrará con la zona urbana más próxima: Centro Poblado de Los Ángeles y cercado de la ciudad, por medio de las vías señaladas.

Características Técnicas

Sistema de agua potable

El terreno cuenta con la factibilidad para la instalación del servicio de agua potable y alcantarillado, debido a que en dicho sector existe redes definitivas de ambos servicios, las cuales se encuentran actualmente abasteciendo al área urbana consolidada en dicho sector.

Se desarrollarán y se construirán las siguientes nuevas estructuras básica para el *Sistema de Agua:*

- Redes de Agua Potable.
- Conexión a la red principal de acometida.
- Nuevas Conexiones Domiciliarias.
- Sistema de riego de áreas recreativas en la urbanización.
- Sistema completo contra incendios.

Sistema de Recolección de Procesamiento de Aguas Servidas

En la vía principal del terreno que va desde el cercado de la ciudad hacia el Sector Alto La Villa, para luego llegar a Los Ángeles, existe una red colectora que

va desde Los Ángeles pasando por el Sector Alto La Villa para seguir por el cercado de la ciudad y conectar a la red principal hacia los pozos del PTAR Moquegua.

Sistema de Acometidas Eléctricas

En el sector existe redes primarias de energía eléctrica, las cuales brindan en la actualidad el servicio de electrificación en el sector materia del presente estudio, dichas redes administradas por la empresa ELECTROSUR Moquegua Tacna a través del Certificado de Factibilidad de Servicio, se desarrollarán y ejecutarán las siguientes estructuras básicas.

- Sub estación.
- Redes de acometidas domiciliarias.
- Cajas y soportes de distribución.
- Soporte de medidores.
- Para la iluminación común de áreas recreativas, pasajes peatonales, calles y vías de usaran postes con luminarias solares.

2.7.2. Criterios de zonificación

Uso de suelos

Para la propuesta se plantea una zonificación **Residencial de Densidad Media (RDM)**, lo que permitirá proponer una habilitación urbana que se encuentre de acuerdo a los parámetros urbanos de las áreas consolidadas con uso urbano en el sector.

El futuro proyecto de Habilitación Urbana, se propondrá con áreas destinadas a aportes de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones y con vías internas de acuerdo al requerimiento que se tenga en la lotización propuesta.

Etapas de desarrollo Urbano

- Identificación del proyecto en el contexto distrital.
- Portada de Ingreso y control.
- Lotización y vías vehiculares y peatonales.
- Habilitación de áreas de recreación.
- Instalación de Mobiliario urbano.


 EDWING H. FERNANDEZ ARIAS
 ARQUITECTO
 CAP. 6023

2.7.3. Reglamentación Zonificación del PI

Planeamiento Integral Sector Charsagua – Predios 027207-027208, propone una zonificación Residencial de Densidad Media, de la siguiente manera:

Zona Residencial Densidad Media

De acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones se ha visto por conveniente, plantear la habilitación urbana con las siguientes consideraciones:

Según el numeral II tipos de habilitaciones urbanas de la norma TH 010, de las habilitaciones residenciales.

De acuerdo al artículo 9; señala en *función de la densidad, las habilitaciones para uso de vivienda o urbanizaciones se agrupan en seis tipos de acuerdo al siguiente cuadro*; por lo que se ha tomado el tipo N° 4

CUADRO N° 6
Características de lote

tipo	Área mínima de lote	Frente mínimo de lote	Tipo de vivienda
4	90 m2	6 ml	Unifam/multifam

Asimismo, según el artículo 10 señala lo siguiente: De acuerdo a su tipo las habilitaciones para uso de vivienda o urbanizaciones deberán cumplir con los aportes de habilitación urbana de acuerdo al siguiente cuadro

CUADRO N° 7
Tipo de habilitación Urbana Cuadro de Aporte

Tipo	Recreación Pública	Educación	Otros Usos
4	8%	2%	3%

En este caso de igual manera se ha visto por conveniente, cumplir con la RNE con la finalidad de estar apegado a la Ley.


EDWING F. FERNANDEZ ARIAS
ARQUITECTO
C.R. 6023

En este caso de igual manera se ha visto por conveniente, cumplir con la RNE con la finalidad de estar apegado a la Ley.

Usos Compatibles: Sin compatibilidad.

Plano de zonificación RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM

Plano 5: Plano de Zonificación solicitada



LEYENDA: USOS DE SUELOS SOLICITADA

	I2	ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA
	<u>RDM</u>	<u>RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA</u>
	CV	COMERCIO VECINAL
	ZRP	ZONA DE RECREACION PÚBLICA
	OU	OTROS USOS
	H3	SALUD
	ZRE-01	ZONA DE RIESGO POR SUELOS INESTABLES
	ZRE-07	ZONA AREAS OCUPADAS CON FINES ESPEC
	ZRE-08	FARALLON EL SIGLO

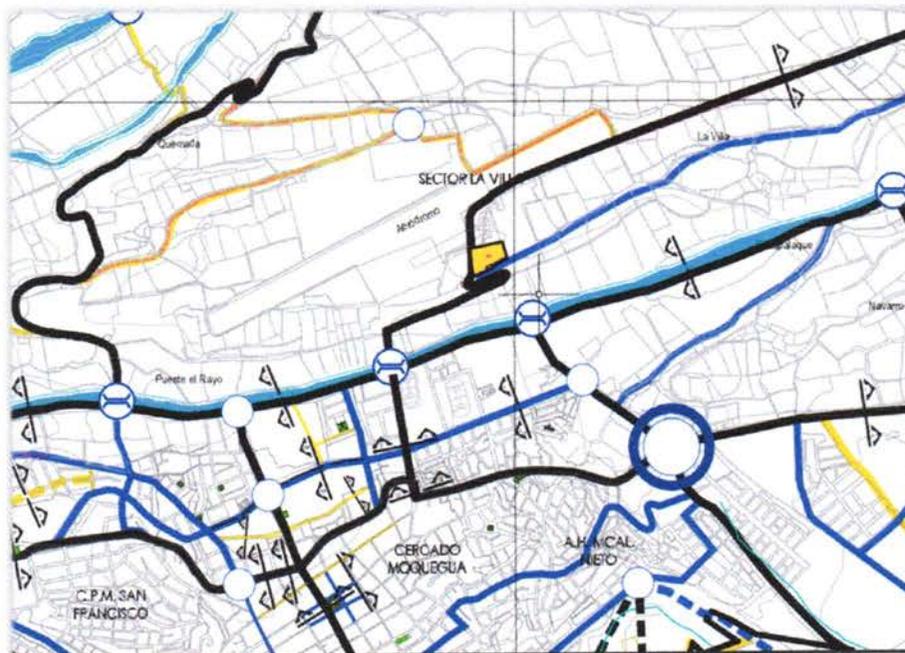

 EDWING FERNANDEZ ARIAS
 ARQUITECTO
 C.R. 6023

En lo que se puede visualizar en el plano de consolidación urbana que el predio materia del presente; esta colindante en la parte Norte en la parte Oeste con la RDM; y de color amarillo el predio de estudio se visualiza que esta área no está afectada por los posibles riesgos ante fenómeno; sin embargo se ha hecho un EVAR para el fenómeno de SISMO, por lo que en este caso se presente el EVAR y se sustenta de manera técnica el cambio de zonificación de la zona precisada.

También, se puede visualizar que en el entorno, en la parte Norte y Oeste del predio está la zona calificada como Residencial Densidad Media (RDM), es decir hay áreas urbanas consolidadas en el entorno inmediato al predio.

2.7.4. Sistema Vial

Plano 7: Plano sistema vial



Fuente: plan Desarrollo urbano Moquegua – Samegua 2016-2026

ef
EDWING FERNANDEZ ARIAS
ARQUITECTO
C.R. 6923

LEYENDA		
DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO	
	EXISTENTE	EN PROYECCION
Vías Nacionales/Regionales		
Vías Arteriales		
Vías Colectoras		
Vía Peatonal		
Vía Férrea Propuesta		
Vías Locales		
Vía Paisajista		
Nodos viales mayores		
Nodos viales menores		
Puentes		

Existe una planificación en cuanto al aspecto vial de la zona; lo que ayuda a la planificación y consolidación de este sector; por lo que se deberá tener en cuenta en la lotización o habilitación urbana; la sección de vía determinada en el PDU en las dos vías de tipo asfaltada que atraviesan el predio de estudio como son la sección YY con una sección vial de 24.00 ml.

Integración a la trama Urbana

La integración a la trama urbana de la habilitación urbana, se dará básicamente mediante dos nodos, uno que unirá el proyecto con la Vía Interdistrital y otro que será en el nodo donde se ubicará el ingreso principal que articulará la Calle s/n

Este predio de propiedad privada, de acuerdo a lo señalado en la Partida N° 11039473 y N° 11039474; es de propiedad privada, con un área de 1.2590 has y 0.0649 has.

Para el caso de la ocupación que se viene dando en el terreno materia del presente es necesario precisar que en un porcentaje aproximado del 50% de área no está en uso, es decir que el terreno en años no ha sido utilizado en área agrícola por lo tanto esta sin uso y sin vegetación alguna.

Es por eso que, se hace sustentable el Planeamiento Integral de esta área que según el Plan de Desarrollo Urbano es Zona Agrícola, a zona urbana y con

mayor precisión en área de vivienda Residencial de densidad media, para los fines de vivienda.

Lo que se va a apreciar en el área del Predio 027207 y 027208 calificado como área agrícola; en su entorno inmediato es que se encuentra dentro de una zona con altas características que pueden generar actividad urbana en la zona empezando por las vías que son asfaltadas y que acceden a este predio de manera directa, asimismo se hace factible los servicios de agua-desagüe y energía eléctrica; teniendo que precisar que en esta zona existe agua de riego para el sector agrícola y pasa por el predio dos tuberías de conducción de agua, que han sido identificados.

Asimismo es necesario recalcar que esta zona tiene vocación de consolidación de zona urbana por tener vías altamente transitadas como son las vías descritas en páginas anteriores; además es necesario recalcar también que existe la escases de terrenos con estas características en la ciudad de Moquegua, pero que en otras ciudades si existen; por lo que una vez más se hace el hincapié que esta habilitación urbana está siendo proyectada con el entorno amigable de área verde; precisando que el mismo proyecto debe encajar en estas características para no imponer de ninguna manera materiales como fierro y cemento; sino que se debe conservar el paisaje natural conservar las arborización de la zona y áreas verdes para un tipo de vivienda más saludable, y un entorno nuevo acorde con las exigencias del cambio climático y la preservación del área verde de la zona; es por este motivo que se solicita el cambio de zonificación para así poder acceder a un terreno de vivienda con características saludables para la población que estará en la zona

Como se ha podido visualizar en las fotos presentadas este terreno no está desvinculado, de un entorno urbano puesto que la principal condición para el cambio de zonificación es que cuenta con varias vías de comunicación en este caso; dos vías; (vía Moquegua Los Ángeles y vía Paisajista) por lo que hacen que el predio del estudio esté conectado con la parte urbana y otros sectores importantes de la ciudad.


EDWING FERNANDEZ ARIAS
ARQUITECTO
CAR. 6023

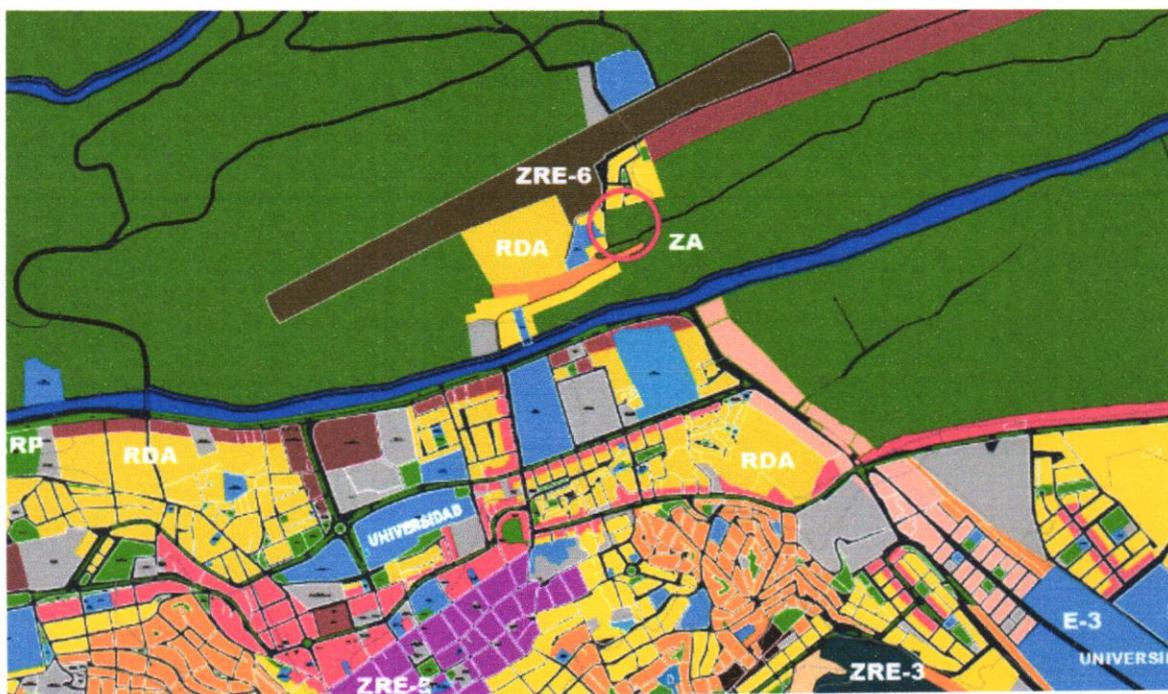
Asimismo, como se puede apreciar en las vistas mostradas, se reitera que el uso que se viene dando al terreno en un gran porcentaje no está cultivado es decir esta sin uso por lo que esta actividad agrícola no está siendo afectada en su uso original de suelo calificado en el Plan de desarrollo urbano vigente,

De otro lado la oferta existente en el mercado inmobiliario de la ciudad de Moquegua, es casi nula con respecto a la demanda de vivienda.

Por lo que el entorno del predio es adecuado para este tipo de calificación de usos de suelo y puede ser modificado según procesos de Ley.

En el siguiente plano se muestra la calificación actual del plan Desarrollo urbano Moquegua – Samegua 2016-2026

Plano 8: Actividades Urbanas principales



Fuente Elaboración propia Equipo Técnico

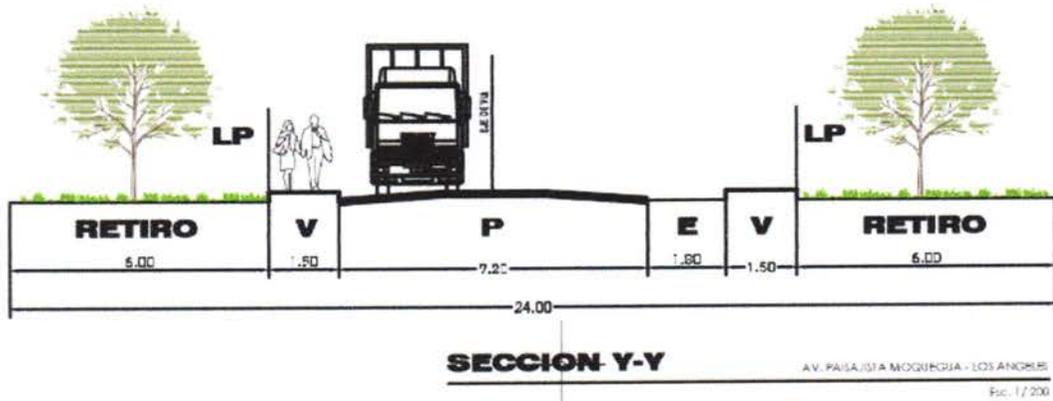
fer
EDWIN F. FERNANDEZ ARIAS
ARQUITECTO
CAR. 6023

Plano 9: Plano área urbanizable



Fuente del PDU

Vías colindantes



Vías Locales

Por lo que el pedido se basa específicamente; en cuanto a la dinámica de la zona de estudio como se aprecia en el plano está ubicado en una proyección entre el cercado de la ciudad y el Sector Alto La Villa; teniendo quizás una mejor conectividad con el Centro Poblado de Los Ángeles y como se aprecia la dinámica en los próximos será más fuerte debido a la proyección de la zona

comercial, turística y la proyección de dicha vía hacia el distrito de Torata, es decir esta zona por su ubicación genera dinámica.

CONCLUSION

Normativamente

El presente pedido se desarrolla dentro de la norma vigente y establecida para estos casos como es el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA para el Planeamiento Integral

SUB CAPITULO V

PLANEAMIENTO INTEGRAL

Artículo 58.- Definición de Planeamiento Integral

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.

Artículo 59.- Ámbito de aplicación del PI

El PI se aplica a los predios rústicos comprendidos en el PDU, el EU y/o la Zonificación con fines de habilitación urbana cuando:

- 1. El área por habilitar se desarrolla por etapas; o,*
- 2. El área por habilitar no colinda con zonas habilitadas; o,*
- 3. Se realiza la independización o la parcelación de un predio rústico.*

Artículo 60.- Contenido y consulta del PI de un predio rústico contenido en el PDU

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

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

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



 EDWING E. FERNÁNDEZ ARIAS
 ARQUITECTO
 N.º 6023

Artículo 61.- Contenido y forma de aprobación del PI de predio rústico no contenido en el PDU

61.1 El PI del predio rústico no comprendido en el PDU, el EU o localizado en un centro poblado que carezca de PDU, de EU o de Zonificación contiene, además de lo señalado en el numeral 60.1 del artículo 60 del presente Reglamento, la Zonificación y la reglamentación respectiva.

61.2 El ámbito de intervención del PI puede comprender a más de una parcela rústica del mismo propietario.

61.3 La propuesta final del PI con el respectivo Informe Técnico Legal es presentada por la Gerencia Municipal competente al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza, siguiendo el procedimiento establecido en el numeral 55.5 del artículo 55 del presente Reglamento, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

61.4 Cuando el PDU se aprueba con posterioridad al PI, éste debe ser incorporado en el primero haciendo mención expresa a su correspondiente Ordenanza.

Artículo 62.- Vigencia del PI

Su horizonte de planeamiento es de largo plazo a diez (10) años; sin embargo, la vigencia del PI concluye cuando se aprueba el PI o el PDU o el EU que lo actualiza.

Por lo que en este análisis ya existe vías de tipo urbano que definen la integración de esta zona del sector Charsagua, con el entorno urbano del terreno materia de la propuesta presente; existiendo en el predio dos vías; una que es la vía principal que une Moquegua con los ángeles y la otra vía que es el callejón asfaltado que sale a la vía Moquegua los Ángeles y que en la actualidad se viene refaccionado; por lo que el tema de la integración vial es un tema de inserción a la trama de manera natural, real e inminente, por lo señalado.

Asimismo, se aprecia que de este predio se asigna la ZONIFICACION la cual se propone de acuerdo al análisis técnico y de oferta INMEDIATA como:

Zona de vivienda Residencial de Densidad Media RDM, calificado en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Moquegua.


 EDWING F. FERNANDEZ ARIAS
 ARQUITECTO
 C.A.R. 6923

Plano 10: Plano Zonificación de propuesta



Fuente elaboración propia Equipo Técnico

Presión Urbana

En cuanto a la densidad de esta población se puede apreciar que debido a la existencia de vías asfaltadas en el acceso al predio del estudio es muy factible solicitar el cambio de zonificación agrícola a la zonificación de vivienda residencial de densidad media, otorgando las condiciones adecuadas a este grupo de pobladores organizados en esta asociación de vivienda.

En cuanto al uso del terreno es necesario señalar reiteradamente que parte del predio nunca tuvo áreas sembradas con cultivos, por lo que no se está depredando el terreno que supuestamente es de uso agrícola.

Además también es necesario reiterar que el entorno del proyecto de habilitación urbana a proyectar en la zona será, teniendo en consideración una vivienda con características de vivienda exclusiva, con las compatibilidades de uso respectivas.


 EDWING P. FERNÁNDEZ ARIAS
 ARQUITECTO
 C.C. 6923

Expectativas de inversión pública y privada

Dentro del Sector Charsagua, Predios 027207 y 027208 distrito de Moquegua se puede asumir que; los proyectos de inversión pública precisados, se encuentran en la planificación del plan de desarrollo urbano el mismo que señala como equipamiento lo siguiente:

- Proyecto de agua y desagüe
- Proyectos de energía eléctrica
- Proyectos de pistas y veredas
- Proyectos de reducción y mitigación de gestión de riesgo de desastres

Vocación Urbana

Cabe señalar que es importante definir que la aptitud urbana de este predio está enmarcado en el entorno del predio como es la zona agrícola sin embargo se hace necesario; resaltar que al existir las vías debidamente asfaltadas otorga a este predio las características de tener una habilitación urbana de tipo residencial, teniendo una lógica de entorno de la zona en donde se propone este cambio de zonificación.

Por lo que esta vocación urbana esta, orientada a la vivienda residencial de densidad media, para posteriormente habilitarla con sus áreas de aporte reglamentarios.

Zonas de Riesgo

Para este caso es necesario precisar que se ha realizado el informe de evaluación de riesgos, para el fenómeno de sismo; determinándose claramente que la zona identificada como Riesgo medio para este fenómeno, por lo que no representa peligro.

El Planeamiento Integral del Sector Charsagua, Predios 027202 y 027208; propuesto permitirá, además de los fines de consolidación urbana e integración vial que se requiere para su aprobación, alcanzar los siguientes objetivos:

- Inclusión: Al ser un proyecto que cuenta con la debida planificación y contar con todas las factibilidades de servicios básicos permitirá un crecimiento ordenado y sus habitantes gozaran de confort y calidad de vida, logrando la consolidación e integración a la trama urbana de manera ordenada y no por invasión.

• **Servicios:** Además de contar con servicios básicos podrá contar con seguridad, mantenimiento de áreas verdes y cohesión social, al ser una habilitación relativamente pequeña permitirá estrechar lazos entre sus habitantes lo que se traducirá en un mejor mantenimiento de espacios públicos y de organización vecinal.

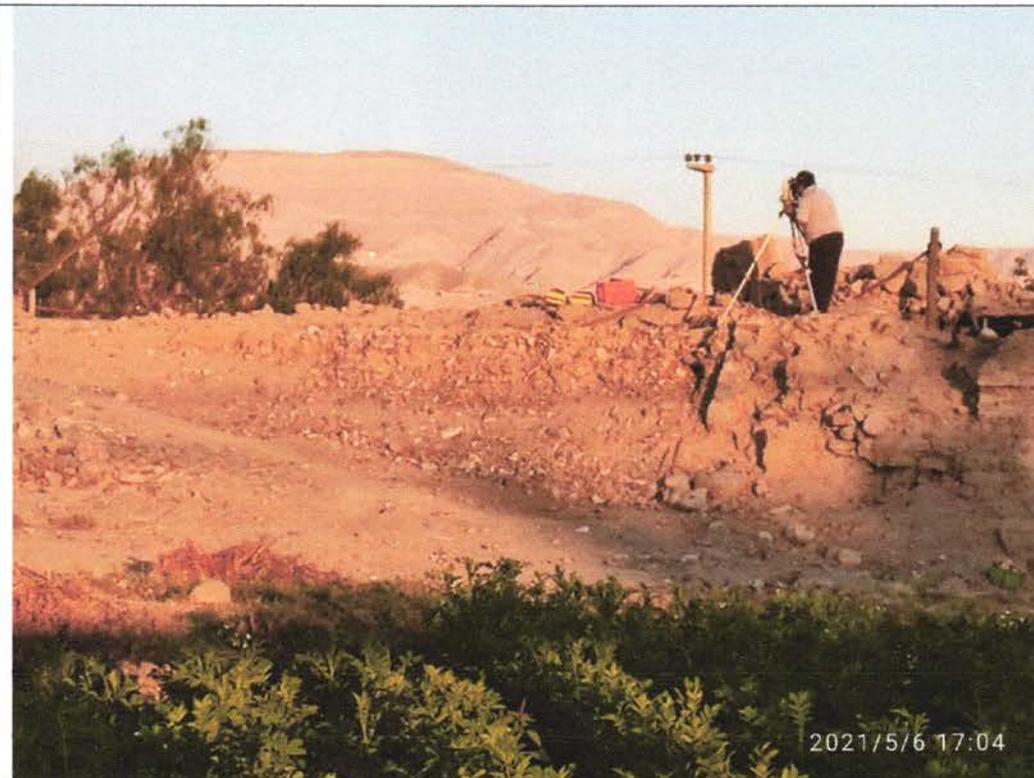
Según PDU; son las zonas fuera de los bordes de los límites de crecimiento urbano constituido por las áreas rurales, en los cuales se dan actividades agrícolas o pecuarias, con características de intangibilidad agrícola. Se consideran debido a que prestan servicios ambientales al área urbana, y ser el soporte alimenticio para la ciudad

Es necesario puntualizar que el área agrícola representa, según cuadro del PDU en porcentaje el Área agrícola del 31.32 % del total del área no urbanizable con 5,603.17 has; por lo que el área del presente estudio es de 1.3239 has y representa el 0.02% del área agrícola lo que debe considerarse un porcentaje no representativo por ende es un sustento de tipo cuantitativo para el cambio de zonificación, mediante el Planeamiento Integral.

CONCLUSIONES

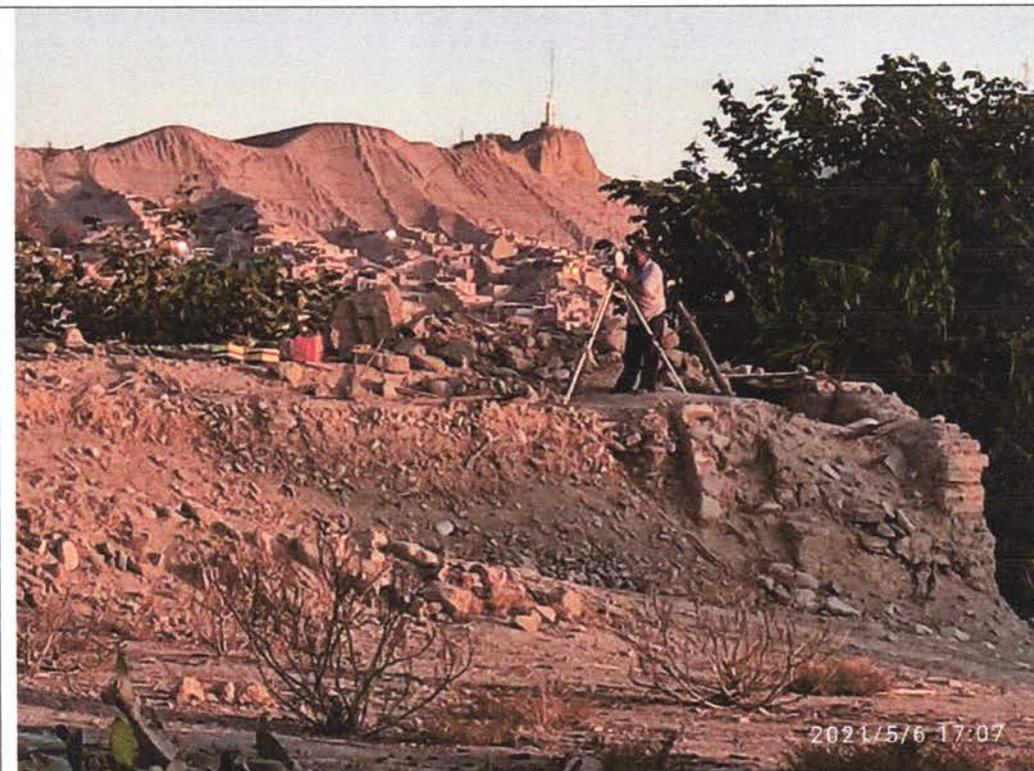
- Plantear un espacio de vivienda residencial que tenga como propuesta una habilitación urbana contextualizada; el mismo que se debe modificar la zonificación como RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM.
- Desarrollar una planimetría que señale como optimizar el espacio señalado, teniendo en consideración las vías que colindan el predio e integrando el espacio a la zona urbana.
- Permitir que la oferta inmobiliaria exista en cuanto a la demanda de viviendas residenciales de densidad media a la población de Moquegua.
- Implementar proyectos que ayuden a consolidar la propuesta de habilitación urbana.
- Innovar el desarrollo urbano en la ciudad de Moquegua, con propuestas diferentes y adecuadas a las condiciones de viviendas distintas.
- Revalorar la zona de intervención con la presencia de infraestructura nueva y paisajísticamente innovadora para la ciudad de Moquegua.

FOTO N° 1



Vista del levantamiento topográfico

Foto N° 2



Vista del levantamiento topográfico

FOTO N° 3



Vista del levantamiento topográfico

FOTO N° 4



Vista del interior del terreno EMS

Foto N° 5



Vista del interior del terreno EMS

FOTO N° 6



Vista del interior del terreno EMS

Plano 11: Mapa de Riesgo



PLANEAMIENTO INTEGRAL SECTOR CHARSAGUA

PREDIOS 027207-027208