

Cerrar

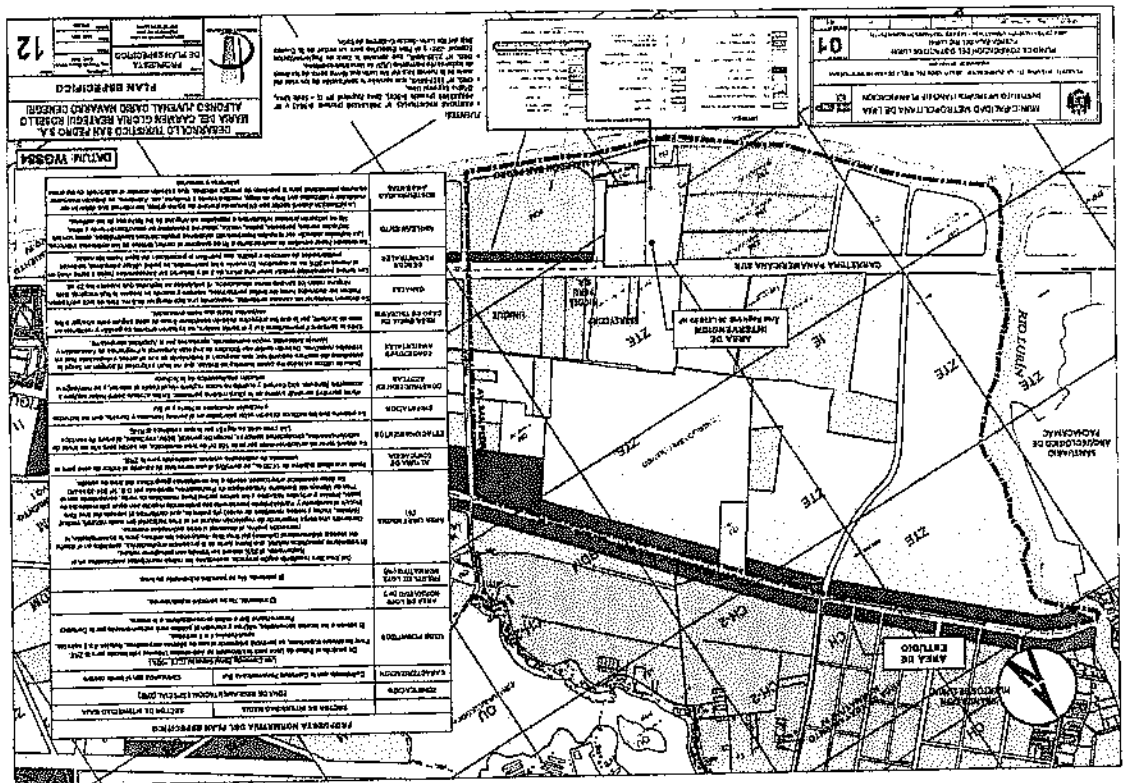
Descargar Imprimir

Propiedades

Título: PLANO N°12 PROPUES...

Tipo: application/pdf

Tamaño: ~9,4 MB

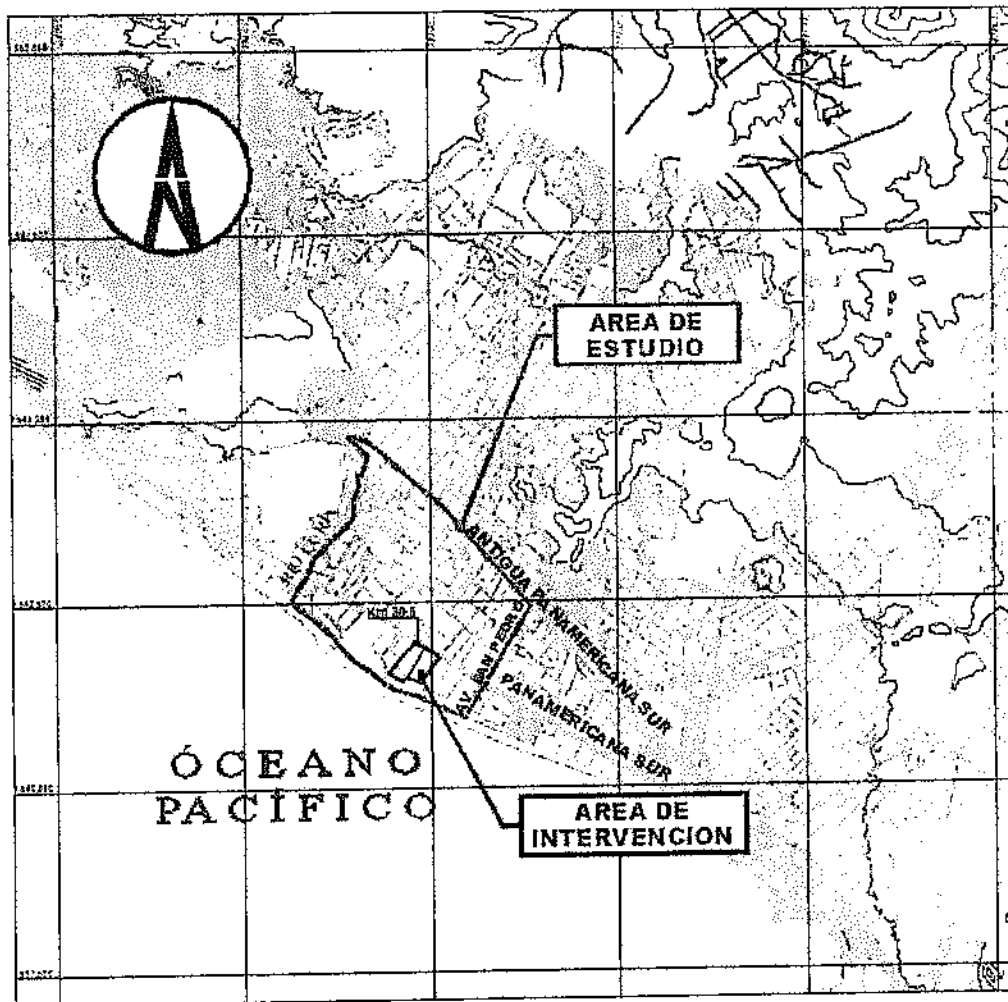


MUNICIPALIDAD DE LURIN
 SECRETARIA GENERAL
 Sub Gerencia de Gestion Documentaria,
 Archivo y Atencion al Ciudadano

FOLIO N°
 4
 EN LETRAS

MEMORIA DESCRIPTIVA
PLAN ESPECÍFICO
PREDIO UBICADO EN
CARRETERA PANAMERICANA SUR
ALTURA KM. 30.5

LURIN



Departamento de Lima
Provincia de Lima
Distrito de Lurín

Noviembre 2021

INDICE

1.	GENERALIDADES	4
1.1.	INTRODUCCION	4
1.1.1.	Objetivo General	5
1.1.2.	Objetivos Específicos	5
1.1.3.	Justificación.....	5
1.1.4.	Marco Normativo	6
1.1.5.	Metodología	12
1.2.	CARACTERISTICAS DEL ÁREA DE ESTUDIO	13
1.2.1.	Localización físico - geográfica del Área de Estudio y Área de Intervención	13
1.2.2.	Delimitación del Área de Estudio.....	15
1.2.3.	Área, límites y linderos del Área de Intervención	15
2.	DIAGNOSTICO URBANO	16
2.1.	CARACTERISTICAS URBANAS	16
2.1.1.	Características territoriales	16
2.1.2.	Características de movilidad	18
2.1.3.	Características socio – económicas	21
2.2.	ANÁLISIS DEL AREA DE ESTUDIO EN RELACION A SU ENTORNO INMEDIATO	22
2.2.1.	Usos de suelos existentes.....	22
2.2.2.	Transporte y vialidad	35
2.2.3.	Criterios ambientales.....	78
2.2.4.	Evaluación de Riesgos.....	186
2.2.5.	Equipamiento urbano	207
2.2.6.	Alturas de edificaciones existentes.....	207
3.	PROPUESTA DE REGLAMENTO E INSTRUMENTOS TÉCNICOS NORMATIVOS	210
3.1.	MARCO NORMATIVO	210
3.2.	OBJETIVO	211
3.3.	FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA DEL PLAN	211

3.4.	SECTORIZACIÓN DE INTENSIDAD DE USOS DE SUELO.....	211
3.5.	PROPUESTA DE ZONIFICACION Y REGLAMENTACION ESPECIFICA.....	212
3.5.1.	Zonificación propuesta	212
3.5.2.	Reglamentación específica propuesta	213
3.5.3.	Aplicación de Parámetros Normativos.....	217
3.5.4.	Sistema Vial propuesto.....	220
3.6.	ETAPAS DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIFICO	222
4.	LISTADO DE PLANOS	222

1. GENERALIDADES

1.1. INTRODUCCION

El distrito de Lurín es reconocido por ser un importante centro industrial, agropecuario y turístico del país. Es en este distrito, caracterizado por contar con lotes de gran superficie, donde encontramos la mayor concentración de industrias, asociaciones agropecuarias y atracciones turísticas, por lo que un gran número de personas se traslada diariamente a esta zona desde diferentes distritos de Lima Metropolitana.

Este proceso de crecimiento, a su vez, genera gran concentración de actividades y personas, las mismas que requieren bienestar y calidad de vida, para lo cual se deben mejorar las condiciones del espacio urbano, teniendo en cuenta el equipamiento urbano, vialidad, accesibilidad, servicios básicos, gestión de riesgos de desastres e infraestructura ecológica.

Las herramientas de planificación del territorio, como los Planes Específicos, permiten crear medios urbanos que brinden mejores condiciones de vida a sus pobladores. Por medio de las herramientas de gestión y el diseño urbano se tiene la posibilidad de plantear el desarrollo de núcleos urbanos que ofrezcan a sus habitantes la infraestructura necesaria para realizar todas sus actividades vitales y cotidianas.

El presente estudio tiene como objetivo la propuesta de un Plan Específico para un área de intervención conformada por las Parcelas B-30A y B-30B, ubicada en el Distrito de Lurín, Provincia y Departamento de Lima.

Este estudio urbano recoge las características urbanas actuales de esta área del distrito de Lurín, analiza la tendencia de usos del suelo, así como el sistema vial existente, para de esta manera poder realizar el planteamiento de una normativa urbana y edificatoria que permita el mejor aprovechamiento del suelo y que cree entornos urbanos con óptima calidad de vida, generando bienestar y brindando oportunidades de desarrollo social y económico para sus habitantes.

1.1.1. Objetivo General

Realizar un planteamiento normativo para el predio ubicado en la Carretera Panamericana Sur (altura km. 30.5), el cual cuenta con un área de intervención total de 201,600.00 m² y está calificado como Zona de Habilitación Recreacional, con la finalidad de preparar el área para el desarrollo económico y productivo en armonía con el entorno urbano, el medio ambiente, el crecimiento económico y el desarrollo de sus habitantes.

1.1.2. Objetivos Específicos

- Determinar las características urbanas en cuanto a usos del suelo, vialidad y alturas de edificaciones existentes ubicadas en este sector del distrito.
- Incorporar el área de intervención de 201,600.00 m² con su entorno urbano inmediato mediante los usos del suelo adecuados correspondientes a la tendencia de usos actuales.
- Proponer una normativa urbanística y edificatoria que permita el óptimo aprovechamiento del suelo, en concordancia con el marco normativo vigente y la visión de futuro planteada por la Municipalidad de Lurín y la Municipalidad Metropolitana de Lima, para el desarrollo económico y social.
- Proponer la zonificación, vialidad e integración urbana del área de estudio a la economía y al desarrollo del distrito de Lurín, ello en función a las tendencias de crecimiento.
- Preparar el territorio de estudio con el objetivo de propiciar un desarrollo ordenado, planificado y con visión de futuro, mejorando la calidad ambiental en pos del desarrollo humano del poblado de Lurín.

1.1.3. Justificación

Es importante reconocer que el planeamiento urbano brinda la posibilidad de mejorar las condiciones del espacio urbano, teniendo en cuenta los aspectos de equipamientos urbanos, vialidad y accesibilidad, infraestructura de servicios básicos, medio ambiente y otros componentes urbanos existentes, se puede realizar propuestas que eleven la calidad de vida y bienestar de los habitantes de este sector de la ciudad de Lima.

Los planes específicos son instrumentos técnicos normativos ~~que articulan entre~~ sí a los planes urbanos de alcance metropolitano y a la reglamentación especial que merecen determinados sectores urbanos, que por sus características deber ser atendidos de forma individual de acuerdo con la visión urbana de desarrollo local de las autoridades y a las necesidades de sus propietarios.

Para ello, la Ordenanza N°1862-MML y su modificatoria Ordenanza 2288-MML, que regula el proceso de Planificación del Desarrollo Territorial-Urbano del área metropolitana de Lima, faculta a los propietarios de inmuebles ubicados en la provincia de Lima a solicitar a la Municipalidad Metropolitana de Lima la aprobación de planes específicos compatibles con el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano, los cuales serán evaluados por el Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) y aprobados mediante ordenanza.

La presente petición para el desarrollo urbanístico del predio ubicado en la Carretera Panamericana Sur, se basa en sus características económicas, sociales y de ubicación, que lo convierten en una oportunidad de colaborar al crecimiento ordenado del distrito de Lurín, a través de la elaboración, evaluación y aceptación de un Plan Específico, tal como lo menciona la Ordenanza N°1862-MML, su modificatoria Ordenanza N° 2288-MML y el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

1.1.4. Marco Normativo

De Nivel Nacional

Constitución Política del Perú

La Constitución incluye, entre los derechos fundamentales de las personas, el gozar de un ambiente equilibrado y adecuado para el desarrollo de la vida.

De esta manera, la protección del ambiente como un derecho se establece en el nivel más alto del ordenamiento jurídico nacional.

El capítulo sobre el régimen económico establece que el Estado determina la política del ambiente.

La Constitución otorga al Estado una función promocional en relación con tres aspectos fundamentales: el uso sostenible de los recursos naturales, la

conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas, y el desarrollo sostenible de la Amazonía.

La Constitución determina que el territorio del Estado es inalienable e inviolable y que comprende suelo, subsuelo, dominio marítimo y el espacio aéreo que los cubre.

En el año 2002 se aprobó la reforma constitucional (Ley 27680), en la cual se establecieron tres niveles de gobierno: el nacional, con jurisdicción sobre todo el territorio de la república; el regional, con jurisdicción sobre los actuales departamentos, que debían integrarse progresivamente para conformar regiones; y el local, con jurisdicción sobre las provincias y distritos, y constituido por las municipalidades.

Los gobiernos tanto regionales como locales fueron dotados de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. En cuanto a la planificación del desarrollo territorial, se les otorgó las competencias para promover el desarrollo socioeconómico de sus ámbitos, fomentar la competitividad y las inversiones, así como formular sus respectivos planes de desarrollo concertados con la sociedad civil.

A los gobiernos locales se les dio, además, la responsabilidad de planificar el desarrollo urbano y rural, incluyendo la zonificación, el urbanismo y el acondicionamiento territorial.

Ley N° 27972: Ley Orgánica de Municipalidades

La Ley N° 27972 define conceptos como el régimen de autonomía, origen, finalidad y relaciones entre los niveles nacional, regional y local entre las entidades territoriales de los distintos órdenes que conforman el territorio.

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.

Ley N° 30156: Ley de Organización y Funciones Del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

De acuerdo con su artículo 1°, esta ley “define la naturaleza jurídica y regula el ámbito de competencia, la rectoría, las funciones y la estructura orgánica básica del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS); y sus relaciones con otras entidades”.

El artículo 5° estipula que el MVCS “tiene competencias en las siguientes materias: 1. Vivienda. 2. Construcción. 3. Saneamiento. 4. Urbanismo y desarrollo urbano. 5. Bienes estatales. 6. Propiedad urbana.”

El artículo 7° prescribe que el MVCS “ejerce competencias compartidas con los gobiernos regionales y locales en las materias establecidas en el artículo 5 de la presente Ley, conforme a lo previsto en la Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización; la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; y la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades respectivamente”.

Señala además que “para el adecuado ejercicio de las competencias compartidas y de las funciones transferidas, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento promueve, desarrolla y concierta el fortalecimiento de capacidades de los gobiernos regionales y locales y les presta asesoría y apoyo técnico.”

De otro lado, el artículo 10° fija las funciones que el MVCS comparte con los gobiernos regionales y locales, entre las que se encuentran las siguientes:

“1. Promover y apoyar la implementación de programas y proyectos regionales y locales en el marco de las políticas nacionales y sectoriales de su responsabilidad.

7. Promover, coordinar y ejecutar con los gobiernos regionales, locales e instituciones públicas la implementación y evaluación de las políticas, planes, programas y estrategias nacionales y sectoriales, de acuerdo con las características propias de la realidad regional o local.

12. Desarrollar o contribuir con el mejoramiento de las condiciones de infraestructura y equipamiento urbano y rural, de manera coordinada y articulada con otros organismos del Poder Ejecutivo, y con los gobiernos regionales y locales, en el marco de la competencia de urbanismo y desarrollo urbano.

13. Promover y ejecutar con los gobiernos regionales y locales la construcción de obras de infraestructura y equipamiento para el desarrollo de los centros poblados de manera coordinada, articulada y concurrente con otros organismos del Poder Ejecutivo.”

Por su parte, en el artículo 16° se señala que el MVCS deberá coordinar “con los gobiernos regionales y locales, la formulación e implementación de las políticas nacionales y sectoriales objeto de su rectoría, el seguimiento, evaluación y su cumplimiento, así como la gestión de las competencias compartidas a través de la comisión intergubernamental sectorial correspondiente, según requiera o corresponda a la naturaleza de cada política.”

Decreto Supremo que aprueba 66 normas técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 8 de junio del 2006, en el Título I, Norma GH.010, artículo 4°: Alcances y Contenido. La norma GH. 020, Componentes de Diseño Urbano, Capítulo I: Generalidades, y el Capítulo II: Diseño de Vías, y el Capítulo V: Planeamiento Integral. Asimismo, también se considera el Decreto Supremo N° 006-20011- VIVIENDA – Modificación de cuatro normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones, publicado el 16 de Julio del 2011, en el cual se modifican algunas normas técnicas del Título II: Habilitaciones Urbanas.

Decreto Supremo N° 015-2015-VIVIENDA

Decreto Supremo que aprueba el Código Técnico de Construcción Sostenible.

Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA: Aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

Esta norma regula los procedimientos técnicos y administrativos que deben seguir las municipalidades a nivel nacional, en ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, acondicionamiento territorial y

desarrollo urbano y rural. El artículo 12 establece los instrumentos de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano rural. Estos planes son:

TIPO DE PLAN:		MARCO NORMATIVO QUE LO RESPALDA
Planes Urbanos (PU)	Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT)	Título III Capítulo I, Artículo 12.1 Título III Capítulo II Artículos 15 al 23
	Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM)	Título III Capítulo III Sub Capítulo I Arts. 24 a 31
	Plan de Desarrollo Urbano (PDU)	Título III Capítulo III Sub Capítulo II Arts. 31 a 41
	Esquema de Ordenamiento Urbano (EU)	Título III Capítulo III Sub Capítulo III Arts. 42 a 49
Plan Específico (PE)		Título III Capítulo III Sub Capítulo IV Arts. 50 a 57
Planeamiento Integral (PI)		Título III Capítulo III Sub Capítulo V Arts. 58 a 62

Elaboración: Propia con base en información del Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA
 Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

La ocupación del territorio de manera racional y sostenible, la disminución de la vulnerabilidad de la población en casos de desastres por contingencias físico – ambientales, el ejercicio del derecho de propiedad y su armonización con el interés público, y el reparto equitativo de cargas y beneficios del suelo son objetivos de este reglamento.

Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA

Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N°29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Resolución Ministerial N° 188-2021-VIVIENDA

Resolución Ministerial que aprueba la Modificación de la Norma Técnica A.020 "Vivienda" del Reglamento Nacional de Edificaciones.

De nivel metropolitano

Ordenanza N° 341-2001-MML

Ordenanza que aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, que define la estructura vial del área metropolitana de Lima y Callao, la clasificación de las vías, los intercambios viales y las secciones viales normativas. Publicada el 06.12.2001.

Ordenanza N° 1117-2007-MML

Ordenanza que aprueba la zonificación de los usos del suelo de la Cuenca Baja del Rio Lurín, que comprende los distritos de Cieneguilla y parte de Lurín y Pachacamac, que forman parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I, III y IV de Lima Metropolitana. Aprobada el 27.12.2007.

Ordenanza N° 2133-2018-MML

Ordenanza que aprueba la Zona de Reglamentación Especial –ZRE y el Plan Específico para un sector de la Cuenca Baja del Rio Lurín – Sector C, distrito de Lurín. Publicada el 07.12.2018.

Ordenanza N° 1862-2014-MML

Ordenanza que regula el proceso de Planificación del Desarrollo Territorial Urbano del Área Metropolitana de Lima. Publicada el 28.12.2014.

Ordenanza N° 2288-MML

Ordenanza que modifica la Ordenanza 1862-MML, indicando en el capítulo IV:

"Artículo 24.- Contenido del Plan Específico

El Plan Específico debe considerar los aspectos siguientes:

- a) Objetivo del Estudio

- b) Estado de la propiedad predial del área de estudio, de ser una iniciativa privada
- c) Evaluación de la problemática específica del área de estudio con relación al entorno inmediato
- d) Orientaciones y Criterios de Base que fundamenten la propuesta del Plan
- e) Propuesta integración vial con el entorno inmediato
- f) Propuesta de Zonificación General del uso del suelo y la Reglamentación Especial ad hoc que corresponda
- g) Etapas de Desarrollo de la Visión Integral"

1.1.5. Metodología

El Plan Específico complementa la planificación urbana del territorio, orientada a la toma de decisiones, para alcanzar fines económicos, sociales, culturales y ambientales, construyendo una visión de desarrollo e implementando según su presupuesto y tiempo de ejecución, programas y proyectos priorizados.

El proceso de planeamiento implica una retroalimentación constante de variables internas y externas sustentadas en el desarrollo de la sociedad, buscando orientar, ordenar y regular las dinámicas urbanas a través de sus características.

Para efectos metodológicos, se han analizado las siguientes características que permitirán identificar el diagnóstico:

Características territoriales:

Son aquellas que conforman la plataforma física del territorio, como el entorno urbano existente, usos del suelo, etc.

Características de movilidad:

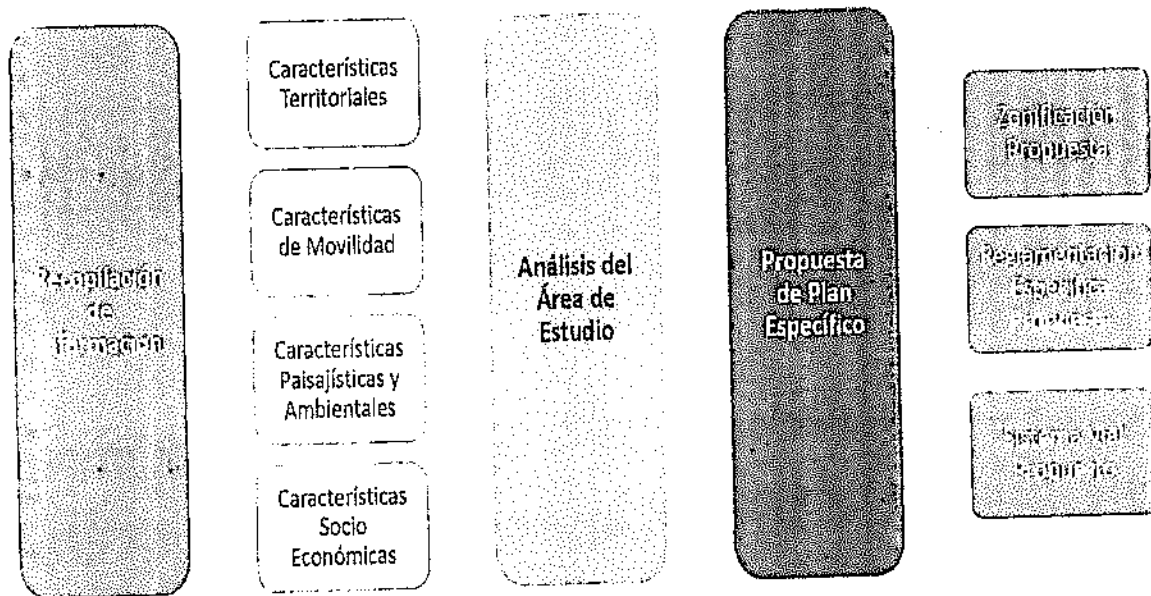
Son las que analizan la movilidad física dentro del territorio como la estructura vial metropolitana, redes de transporte público, grandes proyectos de movilidad, etc.

Características paisajísticas y ambientales:

Son aquellas que analizan los componentes ambientales del territorio como los riesgos sísmicos y por tsunamis.

Características socioeconómicas:

Están conformadas por los componentes que intervienen en la estructura social y económica de la ciudad, como la densidad poblacional, estrato socioeconómico, etc.



1.2. CARACTERISTICAS DEL ÁREA DE ESTUDIO

1.2.1. Localización físico - geográfica del Área de Estudio y Área de Intervención

El Área de Estudio del presente Plan Específico, cuenta con una extensión aproximada de 619.37 Has., se ubica en el distrito de Lurín, Provincia y Departamento de Lima.

El Área de Intervención está conformada por el predio ubicado en la Carretera Panamericana Sur (altura del km. 30.5), a su vez, comprende 2 parcelas, las cuales se encuentran debidamente inscritos en Registros Públicos y presentan las siguientes características:

Partida Registral N° P03154196 – Parcela B-30A - Unidad Catastral 10746

Inscripción Registral: Ubicado en la Carretera Panamericana Sur, Lurín. Se encuentra inscrito en la Partida Registral N° P03154196 del Registro de Propiedad Inmueble, Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Lima.

Es propiedad de Desarrollo Turístico San Pedro S.A. y la sociedad conyugal integrada por María del Carmen Gloria Reátegui Roselló y Alfonso Juvenal Darío Navarro Denegri.

Tiene un área registral de 107,000.00 m² y sus linderos y medidas perimétricas son:

Por el Norte: Colindante con el Club Campo Mar "U", con una línea recta de 546.00 ml.

Por el Sur: Colinda con la Parcela B-30B y la U.C. 10753, con una línea recta de 524.61 ml.

Por el Este: Colindante con la Autopista Lima Pucusana (Carretera Panamericana Sur), con una línea recta de 166.00 ml.

Por el Oeste: Colinda con la U.C 10753, con una línea recta de 236.00 ml.

Partida Registral N° P03243395 – Parcela B-30B - Unidad Catastral 11134

Inscripción Registral: Ubicado en la Carretera Panamericana Sur, Lurín. Se encuentra inscrito en la Partida Registral N° P03243395 del Registro de Propiedad Inmueble, Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Lima. Es propiedad de Desarrollo Turístico San Pedro S.A. y la sociedad conyugal integrada por María del Carmen Gloria Reátegui Roselló y Alfonso Juvenal Darío Navarro Denegri.

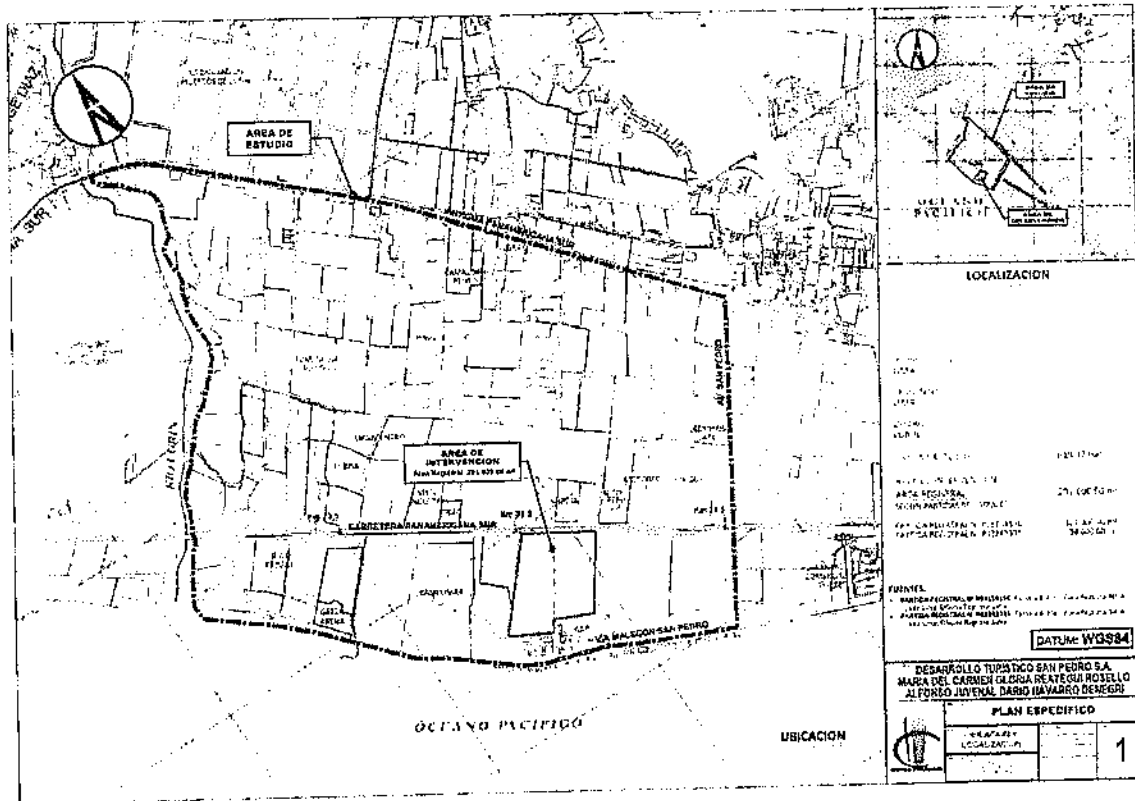
Tiene un área registral de 94,600.00 m² y sus linderos y medidas perimétricas son:

Por el Norte: Colindante con la Parcela B-30A, con una línea recta de 454.61 ml.

Por el Sur: Con terreno del Casino La Fantasía S.A., con una línea recta de 430.50 ml.

Por el Este: Colindante con la Autopista Lima Pucusana (Carretera Panamericana Sur), con una línea recta de 218.00 ml.

Por el Oeste: colinda con la U.C 10753, con una línea recta de 210.00 ml.



1.2.2. Delimitación del Área de Estudio

El Área de Estudio del presente Plan Específico está representando por el territorio inmediato al área de Intervención del proyecto. Cuenta con una extensión aproximada de 619.37 hectáreas. Comprende las manzanas y lotes ubicados dentro de un sector delimitado por la Antigua Panamericana Sur, por el lado norte; la Av. Malecón San Pedro, por el lado sur; la Av. San Pedro, por el lado este; y la margen derecha del Rio Lurín.

1.2.3. Área, límites y linderos del Área de Intervención

El Área de Intervención está conformada por la acumulación de las parcelas descritas anteriormente, con un área registral total de 201,600.00 m², producto de la suma de las áreas indicadas en la partida registral de cada uno de los inmuebles.