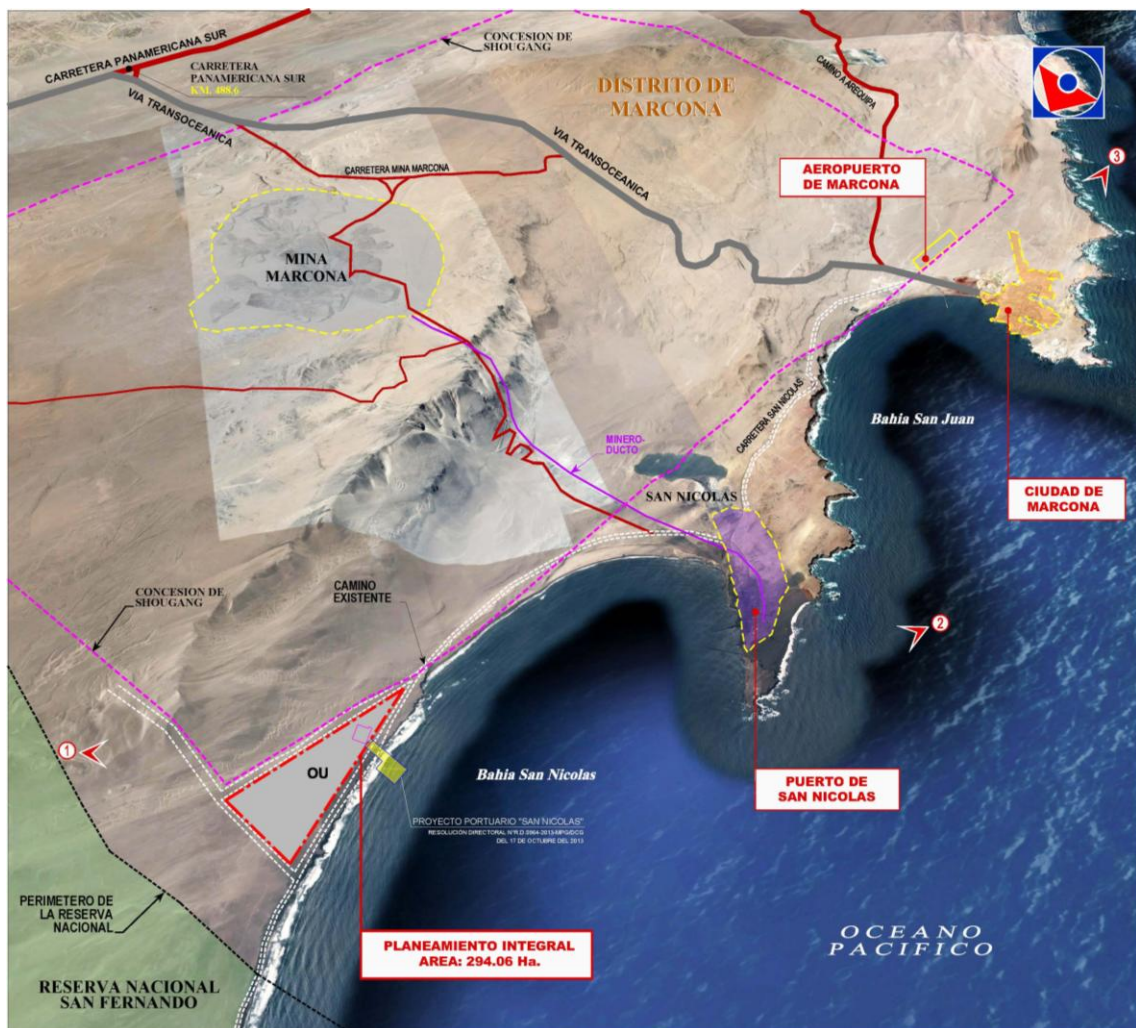


MEMORIA DESCRIPTIVA

PLANEAMIENTO INTEGRAL DISTRITO DE MARCONA



MARZO 2017

INDICE

I. ANTECEDENTES

II. MARCO NORMATIVO

III. UBICACIÓN DEL TERRENO

IV. DE LA PROPUESTA DE ANEXION AL AREA URBANA

V. PROPUESTA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

- **PROPUESTA DE ASIGNACION DE ZONIFICACION**
- **PROPUESTA VIAL**
- **INTEGRACION URBANA**

VI. CONCLUSIONES

VII. RELACION DE PLANOS

I. ANTECEDENTES:

NAVIERA PETRAL S.A. es propietaria del predio San Nicolás I, constituido por un terreno de **294.06 Has** ubicado en el distrito de Marcona, provincia de Nazca, de la Región Ica. Se encuentra ubicado a una distancia de 7Km del Puerto de San Nicolás y a 20Km de la ciudad de San Juan de Marcona, capital del distrito Marcona. La provincia de Nazca está dividida políticamente en 5 distritos: Changullo, El Ingenio, Marcona, Nazca y Vista Alegre. El distrito de Marcona tiene una superficie de 1,955.2Km².

El presente estudio se ha realizado sobre un área de 23,720Has. que abarca el predio de propiedad de la empresa Naviera Petral S.A. y la zona de expansión hasta el casco urbano de la ciudad de San Juan de Marcona. Según el Plan de Desarrollo urbano, se tiene que a nivel provincial, el potencial de sus ecosistemas propicia el desarrollo de actividades agropecuarias, mineras y pesqueras y al mismo tiempo condiciona el proceso de formación de centros urbanos y el establecimiento de redes de integración e intercambio en el espacio regional, nacional e internacional. La competitividad de la ciudad de San Juan de Marcona se encuentra asociado al potencial de Recursos Naturales existentes sean estos mineros, pesqueros o turísticos; a su capacidad productiva; así como a la ubicación estratégica en la ruta 026 de la transoceánica sur, situación que configura un escenario donde el rol de la ciudad en el sistema urbano regional, la define como un centro urbano de nivel secundario. ⁽¹⁾

El predio materia de estudio, se encuentra identificado como área de estudio para Planta Desalinizadora, dentro del listado de Megaproyectos de Desarrollo Territorial que impactan en la ciudad de San Juan de Marcona, de conformidad con la propuesta del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad 2015-2025, además en el área materia de estudio se encuentra el denominado **Proyecto Portuario “San Nicolás” que cuenta con Resolución Directoral de la Marina de Guerra del Perú N° R.D. 0964-2013-MPG/DCG, de fecha 17 de Octubre del 2013**, mediante el cual se le otorga el derecho de uso de área acuática y franja ribereña de 284,552.02 m² y 10,000.00m² respectivamente para la construcción del terminal portuario. El acceso desde Lima es a través de la carretera Panamericana Sur (Km 488.6) con dirección a Nazca y tomando como desvío con dirección oeste por la Vía Transoceánica o Ruta 026 se llega a la ciudad de San Juan de Marcona. La vía para llegar a Marcona se encuentra asfaltada. A partir de ahí, se accede a la zona materia de la presente propuesta, a través de una vía afirmada.

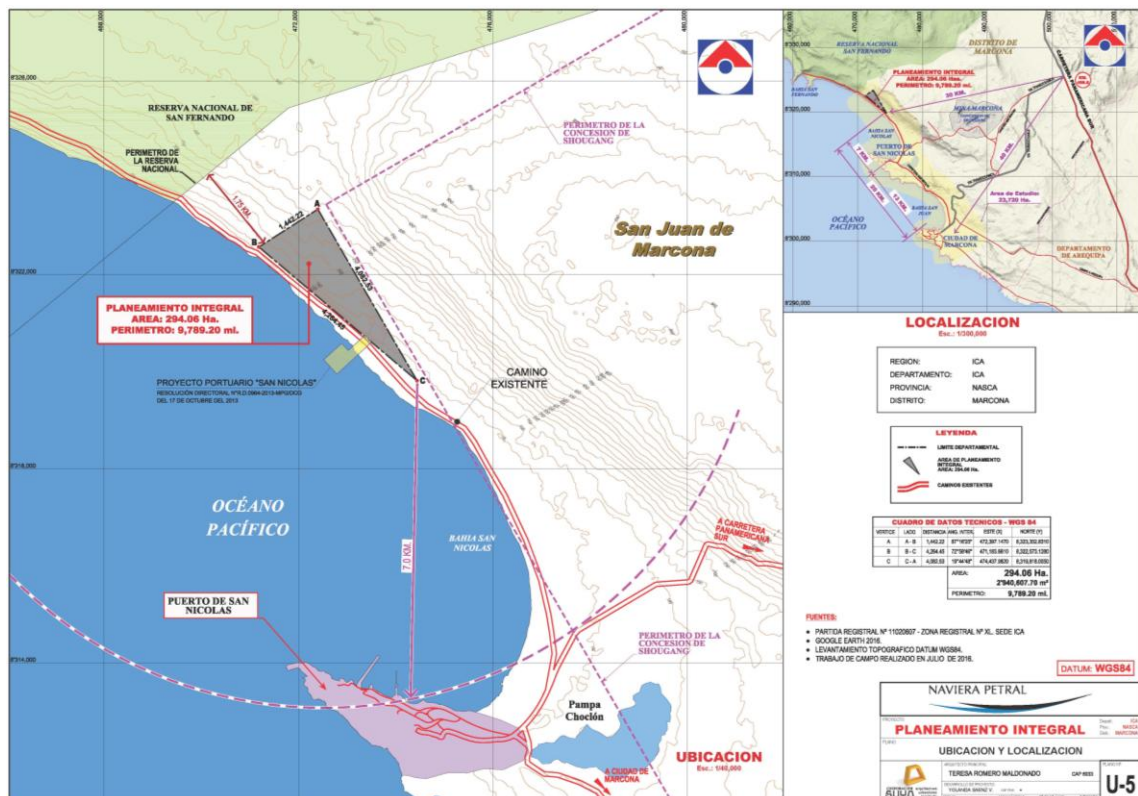
La globalización impulsa nuevas dinámicas económicas, sociales, políticas y culturales. Este creciente fenómeno de la globalización puso de relieve la necesidad de que las ciudades mejoren su estructura interna con el objeto de ampliar su

⁽¹⁾ Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de San Juan de Marcona

participación en la economía internacional. Es así que las tendencias globalizadoras y descentralizadoras, así como el desplazamiento del Estado de Bienestar, han dado paso a nuevos enfoques del desarrollo, donde se fundamenta el valor una redefinición del rol territorial.

En razón a ello, en distrito de Marcona se han localizado inversiones en la magnitud a las potencialidades existentes en su territorio, muchas de ellas aún no aprovechadas como las playas, áreas de desarrollo industrial pesado, entre las principales.

El objetivo del presente estudio es elaborar la propuesta del Planeamiento Integral sobre el área identificada en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona 2015-2025, como “Megaproyecto de Desarrollo Territorial que impactan en dicha ciudad”. Esta propuesta de Planeamiento Integral propone la **anexión al área urbana y asignación de zonificación** del tipo **USOS ESPECIALES (OU)**, de conformidad con el DS. 022-2016-VIVIENDA, el RNE que establece los usos compatibles, al área materia de la propuesta, acordes con el **Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de San Juan de Marcona** donde se describe como: **Área de Estudio para Planta Desalinizadora**.



II. MARCO NORMATIVO URBANO

2.1 CONSTITUCION POLITICA DEL PERU

Artículo 192º, Ítem 2, señala, con relación a las atribuciones y competencias de las entidades del Estado en materia de planificación urbana, que las Municipalidades tienen competencia para: planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones y ejecutar los planes y programas correspondientes.

2.2 LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES – LEY 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 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.

Arts. 9º, 10º y 20º, sobre las Atribuciones del Concejo Municipal, de los Regidores y del Alcalde; del Art. 73º, inc. a), b), d), 1) y Art. 79º, sobre Competencias y Funciones Específicas de los Gobiernos Locales en materia de Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo y los Art. 88º y siguientes sobre Uso de la Propiedad en Armonía con el Bien Común.

2.3 REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE D.S. 022-2016-VIVIENDA

Marco normativo nacional para los procedimientos que deben seguir las municipalidades en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano propicia:

- La ocupación racional y sostenible del territorio.
- La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad y el interés social.
- La coordinación de los diferentes niveles de gobierno nacional, regional y local para facilitar la participación del sector privado.
- La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo.
- La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.

2.4 Ley N° 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.

2.5 EL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES.

RNE de fecha 23/05/08 en el capítulo V artículos del 37 al 42 establece “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. En las localidades que carezcan de Plan de Desarrollo Urbano, el Planeamiento integral deberá proponer la Zonificación y Vías”.

Norma G.040 DEFINICIONES DEL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES

Planeamiento Integral.- Es el que comprende la organización del **Uso del Suelo, la zonificación y vías** de uno o varios predios rústicos cuyo Objetivo es establecer las características que deberán tener los proyectos de Habilitación

2.6 LEY Nº 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.

2.7 DECRETO SUPREMO Nº 008-2013-VIVIENDA “REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIONES URBANAS Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN.

Decreto supremo que aprueba la Reglamentación de la ley 29090, que tiene como 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.

2.8 PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE SAN JUAN DE MARCONA

Elaborado por INFODEM el año 1999, el mismo que se encuentra vigente.

III. UBICACIÓN DEL TERRENO

El área materia de la presente propuesta tiene una superficie de 294.06 Has. Está constituida por el Predio San Nicolás I. Colinda con áreas de terreno eriazo, cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritos en la PE. 11020607 del Registro de Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona Registral Nº IX, Sede Ica y se describen de la siguiente manera:

Linderos y Medidas Perimétricas:

Por el Norte: Con terrenos Eriazos del estado, con una línea recta de 1,442.22 metros lineales.

Por el Este: Con terrenos Eriazos del estado, con una línea recta de 4,082.53 metros lineales.

Por el Oeste: Con terrenos eriazos del estado y el Océano pacifico, con una línea recta de 4,264.45 metros lineales.

Las medidas encierran un área de 294.06 Has ó 2'940,607.70 m². (Dos millones novecientos cuarenta mil seiscientos siete punto setenta metros cuadrados).

El perímetro asciende a 9,789.20 metros lineales.

IV. DE LA PROPUESTA DE ANEXIÓN AL AREA URBANA

El predio materia de estudio, se encuentra identificado como área de estudio para Planta Desalinizadora, dentro del listado de Megaproyectos de Desarrollo Territorial que impactan en la ciudad de San Juan de Marcona, de conformidad con la propuesta del Plan de Desarrollo Urbano, además en el área materia de estudio se encuentra el **Proyecto Portuario “San Nicolás” que cuenta con Resolución Directoral de la Marina de Guerra del Perú N° R.D. 0964-2013-MPG/DCG de fecha 17 de Octubre del 2013.**

El acceso desde Lima es a través de la vía nacional Panamericana Sur (Km 488.6) con dirección a Nazca y tomando como desvío con dirección oeste por la Vía Transoceánica o Ruta 026 se llega a la ciudad de San Juan de Marcona. La vía para llegar a Marcona se encuentra asfaltada.

Siendo así, la principal vía de comunicación la constituye la Panamericana Sur calificada como vía nacional, la cual permite el acceso al casco urbano. Se accede al terreno desde la zona urbana a través de la prolongación (hacia el norte) de una vía afirmada, propuesta en el presente Planeamiento Integral y que se articula con el centro de la ciudad de San Juan de Marcona, accediendo a los principales ejes comerciales del sector y áreas de servicio.

Otro acceso futuro podría proyectarse a partir del terreno materia de la presente propuesta de Planeamiento Integral en dirección este hacia la Vía Nacional Panamericana Sur.

En el entorno inmediato se observan áreas de terreno eriazo. El casco urbano de la ciudad se encuentra a 20Km hacia el sur. Sin embargo el terreno se encuentra a 7Km del puerto de San Nicolás y cercano a áreas destinadas a megaproyectos calificados como Área de estudio para Termoeléctrica.

El área de estudio se encuentra ubicada a 30Km de la antigua Panamericana Sur. Colindante a dicha vía se propone en el Plan de Desarrollo Urbano áreas para la ubicación de megaproyectos, además de las Termoeléctricas, se ubican: Marcobre, un área de 1000Has para crecimiento urbano que se consolidarán con una estructura vial local de integración al sistema vial metropolitano, así como usos complementarios que propiciarán el desarrollo urbano sostenible.

La ciudad de San Juan de Marcona forma parte del sistema urbano de la región Ica, políticamente se enmarca dentro del ámbito territorial del distrito de Marcona, provincia de Nazca y departamento de Ica. La población de la ciudad de Marcona según el censo del 2007 concentra una población de 12,795 habitantes.

El área materia del Planeamiento Integral con fines de Anexión Urbana, por su ubicación cuenta con accesibilidad vial, actualmente no asfaltada que comunica y articula el terreno con el casco urbano de San Juan de Marcona.

La Anexión al Área Urbana que se propone, se define de conformidad a la legislación vigente y al urbanismo tendencial que se desarrolla en la zona, considerando que el **terreno ha sido identificado como Área de Estudio para Planta Desalinizadora en el Plano de Megaproyectos de Desarrollo Territorial que impactan en la ciudad de San Juan de Marcona**, tal como lo establece el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad.

Esta iniciativa urbanística posibilitará un crecimiento planificado cuyos usos serán concordantes con las actividades que se desarrollarán en la zonificación de Usos Especiales (OU), teniendo en cuenta la capacidad de soporte del suelo (físico y ambiental) y los propósitos de la actual gestión municipal vinculados al crecimiento económico competitivo, equidad social y sustentabilidad ambiental. Con ello se confirma que **el crecimiento formal es el vehículo, más seguro y rápido para alcanzar una sociedad más digna en una ciudad con perspectiva de desarrollo sostenible.**

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

ZONIFICACION	USOS	AREA MINIMA DE LOTE	FRENTE MINIMO DE LOTE	ALTURA DE EDIFICACION	AREA LIBRE	APORTES GRATUITOS	
						Parques Zonales	Otros Fines
Usos Especial es OU	Locales de infraestructura de servicios como terminales terrestres, ferroviarios, marítimos,(que incluyan almacenaje de materiales a granel líquidos como Ácido Sulfúrico, derivados de Petróleo etc., y sólidos como concentrados de mineral, hierro y cobre). Instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros.	Según proyecto	Según Proyecto	Según Proyecto	Según Proyecto	(*)	(*)

La Propuesta de zonificación para la Anexión del terreno es la que se indica en los cuadros precedentes que se muestran de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA y de los lineamientos normativos del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona 2015 - 2025.

Al respecto el **Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona 2015- 2025** considera en la descripción de usos comprendidos por la Zonificación OU- Usos Especiales de Actividades a aquellos de servicios, apoyo y complementarios al uso residencial en los diferentes sectores. Estos locales están relacionados con la actividad político-administrativa e institucional, locales de infraestructura de servicios como cementerio, camal, planta de tratamiento de relleno sanitario, etc.

El **DS. N° 022-2016-VIVIENDA** que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, considera a la zonificación OU-Usos Especiales como el Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros.

La **ley Portuaria N° 27943** en su Art 95, considera que dentro de las zonas portuarias se desarrollaran zonas de actividades logísticas en las que están permitidas las actividades de almacenamiento, embalaje, reembalaje, precintado, empaquetado, rotulado, pesaje, control de calidad, fraccionamiento o lotización y redistribución.

Sobre el uso específico a desarrollarse en la zona de estudio, este corresponde a suelo portuario de ingreso y salida de carga, almacenamiento de productos líquidos a granel incluyendo productos químicos combustibles, Ácido Sulfúrico y derivados de Petróleo etc., y sólidos a granel como minerales: hierro y cobre, además de su manipulación, su maniobrabilidad carga, descarga incluyendo zonas de uso exclusivo portuario.

El terminal contará con un muelle espigón, además de una zona portuaria adyacente en tierra para el almacenamiento temporal de carga y otras actividades portuarias.

b) **APORTES REGLAMENTARIOS**

En concordancia con el Art. 5 de la norma TH. 030 del RNE, donde señala el cuadro de los aportes reglamentarios para las habilitaciones urbanas con Usos Especiales (OU), **se dispone dejar como aporte para Parques Zonales el 1% y para Otros Fines el 2%.**

5.2 DEL SISTEMA VIAL

5.2.1 NORMATIVIDAD VIAL EN EL AREA DE ESTUDIO:

Acorde con el Plan Urbano de la ciudad de San Juan de Marcona, el sistema vial urbano está conformado por vías con diferente función y jerarquía, las cuales se

han agrupado y clasificado normativamente, considerando lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones:

▪ **Vía Nacional:**

Corresponde a la Carretera Panamericana Sur, que forma parte del Sistema Nacional de Carreteras, la misma que integra a la ciudad de Marcona con ciudades principales como Lima.

Esta vía articula las actividades de mayor escala principalmente productivas; estando destinada funcionalmente para el transporte interdepartamental de pasajeros y de carga.

▪ **Vía Transoceánica:**

Denominada igualmente Ruta 026, en ejecución, unirá el Puerto de San Nicolás con la República Federativa de Brasil.

▪ **Vía Regional**

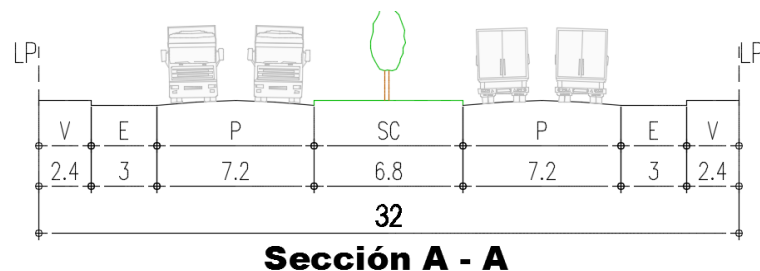
Es la carretera que nace en la ciudad de Marcona que por su posición, jerarquía y magnitud permiten vincular a la ciudad de Marcona con otras ciudades y centros poblados de la Provincia de Nazca y de la Región Ica, conectándola con Arequipa.

▪ **Anillo Vial Circunvalatorio**

Corresponde a una vía de evitamiento, que interrelacionaría en forma circunvalatoria a los Sectores Urbanos de la ciudad de Marcona entre sí. Llevaría apreciables volúmenes de vehículos, a velocidad media de circulación, sin ingresar a la ciudad.

5.2.2 PROPUESTA VIAL

La principal propuesta vial, a nivel de planeamiento, está relacionada con la vía de 32.00m denominada Sección A-A, que bordea el terreno y articula el área de la propuesta con la vía regional y la vía transoceánica, y éstas a su vez logran la interconexión con la trama urbana existente del casco urbano de San Juan de Marcona hacia el oeste y hacia el este con el acceso directo a la vía nacional Panamericana Sur que conexión con el norte y sur del país.



La propuesta se encuentra enmarcada y desarrollada sobre el área del terreno de propiedad de Naviera Petral S.A. el cual se encuentra fuera de los límites de la zona de dominio restringido por la Ley N° 26856 (Ley de Playas), la Reserva Nacional San Fernando y del perímetro y área ocupada por la Concesión de Shougang.

5.3 INTEGRACION URBANA

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

La integración al entorno urbano existente se da a través del sistema vial existente y de la vía proyectada, así como de los usos compatibles en el territorio.

El concepto básico es asignar la zonificación al área de terreno identificada como Planta Desalinizadora en el Plan de Desarrollo Urbano de Marcona al 2015-2025 y **Proyecto Portuario “San Nicolás” que cuenta con Resolución Directoral de la Marina de Guerra del Perú N° R.D. 0964-2013-MPG/DCG, de fecha 17 de Octubre del 2013**, conformando de esta manera un área territorial de desarrollo urbanístico en armonía con la vocación natural de la zona, respetando la normatividad vigente y los lineamientos estratégicos de la actual gestión municipal.

El área de terreno sobre el cual se desarrolla el Planeamiento Integral se encuentra ubicado a 7Km del Puerto San Nicolás y a 20 Km de la ciudad de Marcona. La integración con el área urbana es a través de la propuesta de una vía local que se articula con la vía Transoceánica y la vía Regional, las cuales forman parte del sistema vial urbano de la Ciudad de San Juan de Marcona, accediendo así a los principales ejes comerciales y de servicios de la región.

Del mismo modo, tanto la vía transoceánica como la vía regional, se conecta con la vía nacional Panamericana Sur, a la altura del Km 488.6, que articula el sector al norte y sur del país. Es necesario precisar además que la vía Transoceánica unirá el Puerto San Nicolás con la República Federativa de Brasil. Y por último hacia el lado oeste y sur, se articula con la Av. Cincunvalatoria que conecta al terreno con el casco urbano de la ciudad y con la vía costanera.

VI. CONCLUSIONES

- La **Anexión al Área Urbana propuesta 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 convenientemente los recursos físicos y ambientales del territorio urbano.

- La propuesta de Planeamiento Integral propone la **anexión al área urbana y asignación de zonificación** del tipo **USOS ESPECIALES (OU)**, de conformidad con el DS. 022-2016-VIVIENDA, el RNE que establece los usos compatibles, al área materia de la propuesta, acordes con **el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de San Juan de Marcona donde se describe como: Área de Estudio para Planta Desalinizadora.**
- La **Anexión al área urbana y asignación de zonificación**, permitirá en el marco de la normatividad vigente, **facilitar la aprobación de los siguientes proyectos de habilitación urbana y de edificación** en esta importante área del sector.
- Así mismo, **desalentará la ocupación informal** y dará la oportunidad al sector privado para **invertir de manera planificada y moderna** en beneficio de la población de la ciudad de Marcona, y de sus autoridades municipales que percibirán los tributos correspondientes para su respectiva administración.
- El Proyecto propuesto como **promotor del desarrollo urbano sostenible, es concordante con** la capacidad de soporte del suelo (físico y ambiental) y los propósitos de la actual gestión municipal vinculados al crecimiento económico competitivo, equidad social y sustentabilidad ambiental.
- La propuesta de Planeamiento Integral es consecuente con **las normas urbanísticas vigentes** a nivel nacional como el Reglamento Nacional de Edificaciones RNE (Norma GH. 020, TH.030, TH. 040), el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible DS.022-2016-VIVIENDA, así como con las normas de nivel provincial y local emitidas por la Municipalidad Provincial de Nazca y Distrital de Marcona.

VII. RELACION DE PLANOS

La propuesta del Planeamiento Integral comprende los siguientes Planos que acompañan a la presente memoria descriptiva:

Plano N° 1: Accesibilidad Nacional Multimodal

Plano N° 2: Ubicación y Localización

Plano N° 3: Perimétrico y Topográfico

Plano N° 4: Zonificación Vigente y Ubicación del Predio

Plano N° 5: Sistema Vial Vigente y Ubicación del Predio

Plano N° 6: Ocupación del Suelo

⁽¹⁾ Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de San Juan de Marcona

Plano N° 7: Accesibilidad Vial Intermodal

Plano N° 8: Satelital y Entorno Urbano

Plano N° 9: Planeamiento Integral

Plano N° 10: Zonificación Propuesta

Plano N° 11: Sistema Vial Propuesto

Plano N° 12: Integración Urbana - Fotografía Satelital-Google Earth 2016

Plano N° 13: Perspectivas