

PLAN DE DESARROLLO URBANO 2020-2030

Documento de Proyecto (Versión Final)

Ciudad de Santa María del Mar
URVIA Corporación Andina de Urbanistas

Lima, marzo del 2020

PLAN URBANO DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR 2020-2030

INDICE del CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

PRIMERA PARTE: CONSIDERACIONES GENERALES DEL PLAN

1.0 ANTECEDENTES

- 1.1 Antecedentes Institucionales
- 1.2 Antecedentes Técnicos

2.0 FINALIDAD Y OBJETIVOS

- 2.1 Finalidad
 - 2.1.1 En el aspecto técnico normativo
 - 2.1.2 En el aspecto político-institucional y administrativo
 - 2.1.3 En el aspecto social-participativo
- 2.2 Objetivos
 - 2.2.1 Generales
 - 2.2.2 Específicos

3.0 ALCANCES Y LIMITACIONES

- 3.1 Alcances
 - 3.1.1 Territorial
 - 3.1.2 Temporal
 - 3.1.3 Técnico
- 3.2 Limitaciones
 - 3.2.1 De carácter técnico
 - 3.2.2 De carácter presupuestal

4.0 BASE LEGAL - NORMATIVA

- 4.1 Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972
- 4.2 Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible DS N° 022-2016-VIVIENDA
- 4.3 Ordenanza N° 1862-MML, que Regula el Proceso de Planificación del Desarrollo Territorial-Urbano del Área Metropolitana de Lima.

SEGUNDA PARTE: MARCO NORMATIVO URBANO-METROPOLITANO

5.0 PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE LIMA-CALLAO A 1980

6.0 PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE LIMA-CALLAO AL 2010

- 6.1 Propuesta de Acondicionamiento Territorial Metropolitano
- 6.2 Propuesta de Actualización del Sistema Vial Metropolitano
- 6.3 Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana correspondiente al Distrito de Santa María del Mar -como instrumento técnico-normativo del Plan de Desarrollo Metropolitano al 2010
 - 6.3.1 Antecedentes.
 - 6.3.2 Ordenanza 1862-MML que regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del área metropolitana de Lima.

7.0 PLAN DE ORDENAMIENTO DE LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA METROPOLITANA AL AÑO 2010

- 7.1 Imagen Objetivo de Largo Plazo de los Balnearios del Sur
- 7.2 Propuestas de Ordenamiento de los Balnearios del Sur
 - 7.2.1 Propuesta general de organización territorial
 - 7.2.2 Propuesta específica de ordenamiento y manejo ambiental
 - 7.2.3 Propuesta específica de seguridad física ante desastres
- 7.3 Propuesta general de organización territorial
- 7.4 Propuesta específica de ordenamiento y manejo ambiental
- 7.5 Propuesta específica de seguridad física ante desastres

8.0 PLAN INTEGRAL DE DESARROLLO DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR 2005-2015

- 8.1 Postulados esenciales del Plan Integral
 - 8.1.1 Ocupar plena y permanentemente el territorio distrital
 - 8.1.2 Revalorizar el patrimonio paisajístico y ambiental
 - 8.1.3 Ensanchar la base económica
- 8.2 Logros y Falencias del Plan de Desarrollo Integral 2005-2015
 - 8.2.1 Respecto a los postulados del plan
 - 8.2.2 Respecto al poblamiento del distrito
 - 8.2.3 En referencia a los lineamientos de utilización del suelo
 - 8.2.4 Los proyectos catalizadores y los proyectos estratégicos (prioritarios)

TERCERA PARTE: PROBLEMÁTICA TERRITORIAL DE SANTA MARÍA DEL MAR

9.0 SINTESIS DE LA PROBLEMÁTICA TERRITORIAL-URBANA DE LOS BALNEARIOS DEL SUR

- 9.1 Situación de los balnearios del sur en el contexto metropolitano
- 9.2 Características de la estructura urbana actual de los balnearios
- 9.3 Problemas urbano-territoriales de los balnearios

10.0 SINTESIS DE LA PROBLEMÁTICA TERRITORIAL DEL DISTRITO DE SANTA MARÍA DEL MAR

- 10.1 Caracterización del territorio distrital de Santa María del Mar
- 10.2 Situación del distrito de Santa María del Mar
 - 10.2.1 Identificación de los factores del entorno
 - 10.2.2 Identificación de los factores internos
- 10.3 Problemas territoriales específicos del distrito
 - 10.3.1 Otorgamiento de terrenos eriazos del estado a particulares en el distrito
 - 10.3.2 Desintegración territorial de la jurisdicción distrital

CUARTA PARTE: PROPUESTAS DEL PLAN URBANO DISTRITAL

11.0 ORIENTACIONES PARA EL DESARROLLO URBANO DISTRITAL

- 11.1 Consideraciones de base
 - 11.1.1 Los instrumentos técnicos vigentes
 - 11.1.2 Proceso de cambios en el distrito
 - 11.1.3 Enfoque del nuevo plan urbano
- 11.2 Lineamientos específicos de desarrollo urbano distrital
 - 11.2.1 Concepción
 - 11.2.2 Visión
 - 11.2.3 Objetivo global
 - 11.2.4 Rol dentro de la Metrópoli
 - 11.2.5 Estrategia territorial y funcional
 - 11.2.6 Políticas territoriales

12.0 PROPUESTAS GENERALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO DISTRITAL

- 12.1 Organización territorial distrital
- 12.2 Clasificación del suelo por condiciones generales de uso

13.0 PROPUESTAS ESPECÍFICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO DISTRITAL

- 13.1 Sistema vial para Santa María del Mar
 - 13.1.1 Consideraciones de base
 - 13.1.2 Objetivos de la propuesta
 - 13.1.3 Condicionantes básicas para la formulación de la propuesta
 - 13.1.4 Sistema vial distrital
 - 13.1.5 Prioridades de intervención del sistema vial Metropolitano-Distrital
- 13.2 Escenarios de poblamiento futuro en el distrito
 - 13.2.1 Consideraciones de base
 - 13.2.2 Crecimiento poblacional, situación actual y proyecciones
 - 13.2.3 Escenarios del Plan Integral de Desarrollo 2005-2015
 - 13.2.4 Aproximaciones recientes a partir del plan vigente y las perspectivas al mediano y largo plazos
 - 13.2.5 Escenarios a considerar en el estudio del nuevo Plan 2030-2030
 - 13.2.6 Conclusiones
 - 13.2.7 Recomendaciones
- 13.3 Reajuste Integral de Zonificación Distrital de los Usos del Suelo
 - 13.3.1 Consideraciones de base
 - 13.3.2 Objetivos de la propuesta
 - 13.3.3 Condicionantes básicas para formular la propuesta
 - 13.3.4 Reajuste específico de las Áreas de Tratamiento Normativo de Lima Metropolitana
 - 13.3.5 Propuesta específica del reajuste integral de zonificación distrital de usos del suelo

QUINTA PARTE: IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN URBANO DISTRITAL

14.0 METAS PROGRAMADAS SEGÚN PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

- 14.1 Metas a Corto y Mediano Plazo
 - 14.1.1 Metas de Administración Urbana
 - 14.1.2 Metas de Habilitación Urbana
 - 14.1.3 Metas de Infraestructura Vial y de Transporte
 - 14.1.4 Metas de Equipamiento Urbano
 - 14.1.5 Metas de Saneamiento Integral
 - 14.1.6 Metas de Seguridad Física
- 14.2 Metas a Largo Plazo

15.0 PROPUESTA DE PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN E INVERSIÓN URBANA

- 15.1 Finalidad
- 15.2 Objetivo
- 15.3 Proyectos de Inversión Urbana
 - 15.3.1 Programa I: Administración Urbana
 - 15.3.2 Programa II: Habilitación Urbana
 - 15.3.3 Programa III: Infraestructura Vial y de Transporte
 - 15.3.4 Programa IV: Equipamiento Urbano
 - 15.3.5 Programa V: Saneamiento Integral
 - 15.3.6 Programa VI: Seguridad Física

INDICE de LÁMINAS Y GRÁFICOS

LÁMINA 1.-	LOCALIZACIÓN DE ÁREAS PARA RECREACIÓN EXTRAURBANA (Esquema Director 1968/1980)
LÁMINA 2.-	PROPUESTA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (1992)
LÁMINA 3.-	CLASIFICACIÓN DEL SUELO MET. POR CONDICIONES GENERALES DE USO
LÁMINA 4.-	PROPUESTA DEL SISTEMA VIAL PO-07
LÁMINA 5.-	ÁREAS DE TRATAMIENTO NORMATIVO DE LIMA METROPOLITANA
LÁMINA 6.-	ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I y IV / PLANO N° 01
LÁMINA 7.-	BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA METROPOLITANA
LÁMINA 8.-	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO PO-01
LÁMINA 9.-	PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO DE SANTA MARÍA Y SAN BARTOLO PO-09D
LÁMINA 10.-	PROPUESTA DE ORDENAMIENTO, MANEJO Y SEGURIDAD FÍSICA PO-05
LÁMINA 10A.-	FENÓMENOS AMBIENTALES Y DESASTRES NATURALES
LÁMINA 11.-	PROTECCIÓN DE CUENCAS INACTIVAS EN EL ÁMBITO DE LOS BALNEARIOS DEL SUR
LÁMINA G-04	PID / ESQUEMA GENERAL DE ZONAS Y VÍAS
LÁMINA G-03	PID/ IMAGEN OBJETIVO DE LA NUEVA CIUDAD
GRÁFICO 01	(PID 2005)
LÁMINA 12.-	GEOGRAFÍA DEL DISTRITO DE SANTA MARÍA DEL MAR
LÁMINA 13.-	PREDIOS ESTATALES – DISTRITO DE SANTA MARÍA DEL MAR P-01
LÁMINA 14.-	PLANO N° 012-95-MLM/DMDU-ZGLM
LÁMINA 15.-	PROBLEMÁTICA DISTRITAL / DESINTEGRACIÓN FÍSICO – ESPACIAL DEL TERRITORIO DISTRITAL
LÁMINA 16.-	ESQUEMA DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL DISTRITAL
LÁMINA 17.-	CLASIFICACIÓN DEL SUELO POR CONDICIONES GENERALES DE USO DISTRITAL
LÁMINA 18.-	PROPUESTA: SISTEMA VIAL METROPOLITANO DEL DISTRITO
LÁMINA 18A.-	SECCIONES VIALES DEL SISTEMA SECUNDARIO DISTRITAL
LÁMINA G-02	SECTORES Y SUPERFICIES DE SUBSECTORES (PID 2005)
LÁMINA 19.-	ÁREAS DE TRATAMIENTO NORMATIVO DE LIMA METROPOLITANA
LÁMINA 20.-	PROPUESTA PRELIMINAR DE REAJUSTE DE ZONIFICACIÓN DE USOS DE SUELO DE SMDM

INDICE de CUADROS

CUADRO N° III.	2.1 ÁREAS DE ORDENAMIENTO Y MANEJO AMBIENTAL DE LOS BALNEARIOS DEL SUR (2002)
CUADRO 02	PLAN URBANO INTEGRAL 2005 (PID)
CUADRO 03	POBLAMIENTO DE DISTRITO: OPCIÓN OPTIMISTA
CUADRO 04	POBLAMIENTO DE DISTRITO: OPCIÓN INTERMEDIA OPTIMISTA
CUADRO 05	POBLAMIENTO DE DISTRITO: INTERMEDIA CONSERVADORA
CUADRO 06	POBLAMIENTO DE DISTRITO: OPCIÓN DE ÁREAS REALES Y BAJA DENSIDAD AL ESTE DEL BALNEARIO

INTRODUCCIÓN GENERAL

El estudio del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Santa María del Mar se ha dividido en cinco partes.

En la primera se hace referencia a los antecedentes, finalidad y objetivos, alcances y limitaciones, así como al marco legal. Todo ello constituye el punto de partida para la formulación del nuevo plan urbano ya que en el período precedente desde el 2005 hasta el presente se produjo situaciones de importancia patrimonial por injerencia del gobierno central tanto como la ineficacia del plan urbano precedente debida a la oscilante gestión distrital –debida quizá a la ausencia del plan metropolitano desde 2010 en adelante –que incorporase los procesos de cambio en el vasto territorio de los balnearios al sur de la provincia de Lima. Y en ausencia de tal plan, las nuevas normas carecieron de la visión futura requerida a la cual instrumentar.

En la segunda parte se hace referencia al marco técnico de estudios, políticas y propuestas técnicas derivados de los planes metropolitanos de 1968-80, 1990-2010 así como el Plan de Ordenamiento de los Balnearios principalmente –ante la ausencia de un plan metropolitano reciente. Además, se consigna los propósitos y propuestas locales contenidos en el Plan Integral de Desarrollo Urbano 2005-2005 –que no fue ratificado por la Municipalidad Metropolitana, pero que mantiene su validez ya que no ha crecido ni cambiado el volumen poblacional del distrito.

En la tercera parte se trata la problemática actual en el territorio de los balnearios del sur y en especial de Santa María del Mar. Allí se incorpora los hallazgos del Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur, así como los factores geográficos de carácter específico para Santa María del Mar. Se hace especial mención al desorden patrimonial, de usos del suelo y gestión pública generado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales al tramitar y dar en concesión terrenos eriazos sin haber consultado previamente con la Municipalidad de Santa María del Mar afectando severamente la gestión pública y la planificación locales.

En la cuarta parte se considera ya los aspectos esenciales, las propuestas generales y específicas el nuevo Plan Urbano 2020-3200. Se resalta el plan para el distrito en su correlación con la zonificación de usos del suelo, para instrumentar los propósitos y políticas esenciales que guiarían la gestión municipal futura. Y entre ellas se resalta la necesidad del nuevo rol distrital dentro del crecimiento metropolitano, el auspicio del poblamiento y ocupación territorial en respuesta a los procesos sociales, económicos y territoriales que se está produciendo al sur de Lima Metropolitana y norte de la provincia de Cañete.

Finalmente, en la quinta parte del documento se propone las inversiones de interés local y metropolitano para implementar el nuevo plan –especialmente del sistema vial, la zonificación de usos del suelo y del equipamiento urbano, de modo que se constituyan en atractores y facilitadores del crecimiento y desarrollo sostenible del Distrito. Asimismo, se esboza una agenda de gestión pública local, señalando las prioridades de inversión requeridas.

PLAN URBANO DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR 2020 – 2030

PRIMERA PARTE: CONSIDERACIONES GENERALES DEL PLAN

1.0 ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes Institucionales

La Municipalidad del Distrito de Santa María del Mar de la Provincia y Departamento de Lima, a cargo del Señor Raúl Abugattás, Alcalde de la misma en el período 2003-2006, el año 2005 impulsó y propició la elaboración del Plan Integral de Desarrollo de Distrito de Santa María del Mar, que fue aprobado mediante la Ordenanza N° 065-MDSMM del año 2005.

La Autoridad Municipal del distrito de Santa María del Mar el año 2005 tomó conciencia de la necesidad de tener una Visión de su futuro desarrollo, que considere tanto las particularidades territoriales, paisajísticas y poblacionales existentes y las situaciones que genere el crecimiento poblacional y urbano de Lima Metropolitana.

El Plan en mención, entre otros, tuvo como propósito contribuir a impedir las invasiones de asentamientos humanos adyacentes a la Autopista Panamericana Sur y la Antigua Carretera Panamericana Sur.

Sin embargo, en el tiempo transcurrido hasta la fecha, no se ha podido lograr la preservación de la integridad del territorio distrital, dado que más del 50% de sus terrenos, al ser eriazos, se encuentran bajo la administración del Gobierno Central, a través de la Superintendencia de Bienes Nacionales del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

La Superintendencia de Bienes Nacionales, viene entregando extensas áreas de terrenos a entidades diversas, públicas y privadas, sin respetar los alcances, propósitos y extensión superficial que el Plan Integral elaborado y aprobado por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar el año 2005, y sin considerar el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Santa María del Mar aprobado mediante la Ordenanza N° 1086 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, publicada el 26 de octubre de 2007, vigente, específicamente sobre los terrenos reservados para el Gran Parque Metropolitano “Santa María del Mar” de 280 Has aproximadamente.

1.2 Antecedentes Técnico - Normativos

La denominación “Plan Integral de Desarrollo del Distrito de Santa María del Mar” fue asumida por la Municipalidad Distrital, en su oportunidad, con el propósito de elevar el nivel de contenidos técnicos orientados a un mejor tratamiento urbano de su jurisdicción territorial, en la medida que la normativa vigente en aquel entonces, sobre el Plan Urbano Distrital establecía aspectos técnicos muy limitados, además haciendo una diferencia normativa con el Plan de Desarrollo Urbano, como se expresa en el Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA publicada el 06/10/03, que aprobó la primera versión del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de la Ley Orgánica de Municipalidades-Ley N° 27972.

Dicho Reglamento establecía en su Capítulo III que, *“El Plan de Desarrollo Urbano es el instrumento técnico-normativo para promover y orientar el desarrollo urbano de cada asentamiento poblacional del ámbito provincial, en concordancia con el Plan de Acondicionamiento Territorial...”*

Mientras que en el Capítulo V del mismo Reglamento se establecía que, *“El Plan Urbano Distrital es el instrumento técnico-normativo mediante el cual se desarrollan disposiciones del Plan de Acondicionamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Urbano”*.

Sin embargo, y de acuerdo con ello, el Plan Urbano Distrital (Art. 22°) solo consideraba los aspectos siguientes:

- a) La compatibilidad del Índice de Usos para ubicación de actividades urbanas en las zonas residenciales, comerciales e industriales del distrito.*
- b) La localización del comercio de nivel C 1.*
- c) Los retiros de las edificaciones*
- d) La dotación de estacionamientos en zonas comerciales y residenciales.*
- e) Las disposiciones relativas al ornato y mobiliario urbano.*
- f) Identificación de las áreas públicas aptas para la inversión privada”.*

La Municipalidad Metropolitana de Lima a través de la Ordenanza N° 620 publicada el 04/04/04, como Ordenanza Reglamentaria del Proceso de Aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, de Planes Urbanos Distritales y Actualización de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana (PLAM de Lima), adecuó el Decreto Supremo antes mencionado según lo establecido en su Primera Disposición Transitoria.

En dicha Ordenanza se consideró los mismos aspectos de aquel Decreto, además de *“La Vialidad y el Tránsito Vehicular...”* y, *“La identificación de Zonas de Reglamentación Especial (ZRE)...”* (Art. 20°).

En tal sentido, la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar y ante las limitaciones establecidas en la normativa vigente, consideró que el Plan Integral de Desarrollo Distrital debía servir como una guía para localizar nuevos emprendimientos turísticos, recreacionales y habitacionales, así como también establecer las características específicas del acondicionamiento ambiental para cada zona y proyecto en su jurisdicción.

Toda ello, enmarcado dentro del mejor aprovechamiento económico del territorio, así como de la preservación de su calidad de vida, su orden urbanístico, su paisaje natural, flora y fauna, sustentado en tres ejes:

- i) El fortalecimiento de la base económica distrital,
- ii) La valorización del ambiente y su patrimonio paisajístico, y,
- iii) El aumento poblacional que genere mayor renta y control urbanos.

2.0 FINALIDADES Y OBJETIVOS

2.1 Finalidades

Son las siguientes:

2.1.1 En el Aspecto Técnico-Normativo

- a) El Plan Urbano Distrital deberá ser un instrumento orientador de inversiones en áreas de intervención prioritarias, que permitan canalizar adecuadamente la inversión privada y la optimización del gasto público.
- b) El Plan Urbano Distrital, en concordancia con la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana vigente, y en función de las políticas urbanas de dicho Plan, deberá ser un instrumento técnico-normativo que oriente y promueva la localización de nuevas actividades urbanas, así como el ordenamiento y el tratamiento óptimo del uso del suelo en el distrito-balneario.

2.1.2 En el Aspecto Político-Institucional y Administrativo

- a) El Plan Urbano Distrital deberá constituirse en un instrumento de concertación de decisiones y acciones entre la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad de Santa María del Mar.
- b) El Plan Urbano Distrital deberá orientar la promoción de los mecanismos de gestión con fines de implementación y ejecución de los proyectos urbanos prioritarios y estratégicos del mismo.

2.1.3 En el Aspecto Social-Participativo

El Plan Urbano Distrital deberá ser un instrumento promotor y facilitador de la participación organizada de los vecinos en general, así como de las instituciones públicas y privadas residentes en el distrito de Santa María del Mar.

2.2 Objetivos

Son los siguientes:

2.2.1 Objetivos Generales

- a) Elaboración del Plan Urbano Distrital dirigido a promover acciones orientadas a establecer las bases para la construcción del nuevo rol y funciones de Santa María del Mar en el largo plazo dentro del Área Metropolitana de Lima.
- b) Elaboración del Plan Urbano Distrital dirigido a promover un uso y acondicionamiento óptimo del territorio de la jurisdicción de Santa María del Mar, que sea técnicamente apropiado, económicamente viable, socialmente aceptable y que no degrade el medio ambiente, por las potencialidades y ventajas competitivas que tiene el territorio distrital, ante el nuevo contexto de infraestructura económica futura que puede generarse por la implementación de inversiones estratégicas para el desarrollo urbano distrital y metropolitano, debido a la localización de los Parques Científico-Tecnológicos de la Universidad Particular Cayetano Heredia y de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

2.2.2 Objetivos Específicos

2.2.2.1 Del Planeamiento Urbano

- a) Caracterización de la problemática urbana del distrito, en concordancia con la dinámica urbana del área sur de Lima Metropolitana.
- b) Sistematización y caracterización de la problemática medio ambiental y de riesgo físico, así como de la Propuesta de Manejo Ambiental y de Seguridad Física, referido al distrito de Santa María del Mar, en el contexto de la Propuesta de Ordenamiento Territorial-Am-

biental de las Cuencas de Lurín y Chilca, del Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur, vigente, del cual forma parte la jurisdicción de dicho distrito.

- c) Elaboración de las Orientaciones y Propositiones del Plan Urbano Distrital, estableciendo criterios y condicionantes que permitan la organización y estructuración urbana funcional, así como el acondicionamiento y tratamiento de su territorio respectivo.
- d) Identificación y Propuestas de Programas de Intervención Urbana y priorización de Proyectos de Inversión Urbana de nivel metropolitano, interdistrital y distrital.

2.2.2.2 Del Planeamiento de Usos del Suelo

- a) Evaluación de la Zonificación de los Usos del Suelo, con relación a la dinámica urbana de Lima Metropolitana, los Balnearios del Sur y específicamente del distrito de Santa María del Mar, así como en función de las actividades urbanas existentes y futuras de dicho distrito.
- b) Elaboración de la Propuesta de Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, correspondiente al distrito de Santa María del Mar, según lo establecido en el Artículo 20° de la Ordenanza N° 1862 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, vigente.

3.0 ALCANCES Y LIMITACIONES

3.1 Alcances

Son los siguientes:

3.1.1 Alcance Territorial del Plan

El ámbito territorial del Plan está circunscrito a la jurisdicción del distrito de Santa María del Mar, el mismo que limita por el norte con el distrito de San Bartolo y por el sur con el distrito de Pucusana, de la Provincia y Departamento de Lima, por el este con el distrito de Chilca de la Provincia de Cañete del Departamento de Lima, y por el oeste con el Océano Pacífico.

El distrito de Santa María del Mar se encuentra localizado territorialmente entre la Antigua Carretera Panamericana Sur, la Autopista Panamericana Sur y el mar; ubicado entre los km 53 y 58 de la Autopista Panamericana Sur, y tiene una superficie de 910 Has. Aproximadamente.

3.1.2 Alcance Temporal del Plan

El Plan Urbano Distrital de Santa María del Mar, de acuerdo con la normativa vigente, está planteado en un horizonte temporal de diez (10) años, es decir, entre los años 2020 y 2030. En esta perspectiva se consideran los horizontes temporales adecuados a los períodos de gestión municipal (04 años), siguientes:

- Corto Plazo : 02 años: 2020 – 2022
- Mediano Plazo: 06 años: 2020 – 2026
- Largo Plazo : 10 años: 2020 - 2030

La implementación del Plan Urbano Distrital como proceso permanente a realizarse durante los diez años que se establecen de acuerdo a ley, a partir de su aprobación por la Municipalidad Distrital y su ratificación por la Municipalidad Metropolitana de Lima, y, teniendo en cuenta las debilidades y fortalezas del distrito, se han considerado dos (02) etapas de desarrollo para su gestión y ejecución como son:

- 1ra. Etapa: Corto y Mediano Plazo (2020 – 2026)

Etapa prevista para el desarrollo de las regulaciones urbanas y la elaboración de estudios y proyectos estructurantes identificados como prioritarios, orientados a generar sinergias importantes para el desarrollo territorial-urbano del distrito.

- 2da. Etapa: Largo Plazo (2020-2030)

Etapa prevista de consolidación de la Visión de Desarrollo Urbano Distrital establecida, en base a las propuestas técnicas y proyectos estratégicos ejecutados del Plan Urbano Distrital.

3.1.3 Alcance Técnico del Plan

El Plan Urbano Distrital de Santa María del Mar es un instrumento técnico-normativo de planificación urbana, cuyo alcance técnico está dirigido a orientar, con oportunidad, las adopciones de decisiones de inversión relacionada con el desarrollo urbano y con el acondicionamiento físico-ambiental del territorio distrital, así como el ordenamiento de los usos del suelo y el tratamiento urbanístico del mismo distrito.

3.2 Limitaciones

3.2.1 De carácter Técnico

El Plan Urbano Distrital de Santa María del Mar debe ser el corolario de un proceso de investigación específica previa, en los diferentes aspectos de base que constituye la sustentación de su concepción y la estructuración de sus contenidos técnicos que permitan un mejor afianzamiento de las propuestas que la sustentan.

Ello, en la medida que forma parte de la gran Área Metropolitana de la ciudad-capital, cuyo territorio del cual forma parte el distrito, constituido por las Pampas del Sur de Lima Metropolitana, aún no ha sido planificada en el que se defina el rol que debe cumplir ésta, por constituirse en la expansión urbana futura del sur de Lima Metropolitana, y que, actualmente viene ocupándose irregularmente sin ningún tipo de orientación, con lo que viene causando un impacto negativo en el crecimiento urbano futuro de los Balnearios, y por ende del Distrito-Balneario de Santa María del Mar, al constituirse en un territorio contiguo a las Pampas del Sur en mención.

3.2.2 De Carácter Presupuestal

El Plan Urbano Distrital de Santa María del Mar, teniendo en consideración las limitaciones antes expresadas, y de acuerdo con el Presupuesto asignado ha sido concebido cumpliendo las condicionantes normativas, y en base a los estudios generales y específicos que se han elaborado para los Balnearios del Sur de Lima Metropolitana y del distrito en mención.

4.0 BASE LEGAL - NORMATIVA

4.1 Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972

La Ley Orgánica de Municipalidades, en su Título Preliminar, respecto a la Planeación Local (Art. IX) establece:

“El proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos. En dicho proceso se establecen las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales”.

Dentro del marco de las competencias y funciones específicas establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades, según el Artículo 73°, el rol de las municipalidades provinciales comprende:

“(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”

“(b) Promover, permanentemente la coordinación estratégica de los planes integrales de desarrollo distrital. Los planes referidos a la organización del espacio físico y uso del suelo que emitan las municipalidades distritales deberán sujetarse a los planes y las normas municipales provinciales generales sobre la materia.”

“(c) Promover, apoyar y ejecutar proyectos de inversión y servicios públicos municipales que presenten, objetivamente, externalidades o economías de escala de ámbito provincial; para cuyo efecto, suscriben los convenios pertinentes con las respectivas municipalidades distritales”.

“(d) Emitir las normas técnicas generales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, así como sobre protección y conservación del ambiente”.

Según el Artículo 79° de la misma Ley, en materia de Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo, relacionadas con las Funciones Específicas Exclusivas de las Municipalidades Provinciales, tienen como competencia:

“1.2 Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.”

Según el Artículo 79°, inciso 3), relacionadas con las Funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales, tienen como competencia:

“3.1 Aprobar el plan urbano o rural distrital, según corresponda, con sujeción al plan y a las normas municipales provinciales sobre la materia.”

Según el Artículo 88°, sobre el Uso de la Propiedad Inmueble establece:

“Corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro del territorio de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común”.

Según el Artículo 89°, sobre Destino de los Suelos Urbanos establece:

“Las tierras que son susceptibles de convertirse en urbanas solamente pueden destinarse a los fines previstos en la zonificación aprobada por la municipalidad provincial, los planes reguladores y el Reglamento Nacional de Construcciones”.

Así mismo, la Ley Orgánica de Municipalidades señala que la Capital de la Republica tiene régimen especial de conformidad con el Artículo 198° de la Constitución Política del País.

De acuerdo con ello, son atribuciones del Concejo Metropolitano de Lima, según el Artículo 157°, inciso 6) de aquella, entre otras:

“Aprobar y evaluar el Plan Regional de Desarrollo Concertado y los Planes Directores de los Distritos;”

4.2 Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, DS N° 022-2016-VIVIENDA.

El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, reemplaza en su aplicación al Reglamento de dichas materias aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, constituyéndose en la tercera versión de dicho Reglamento de la Ley N° 27972.

Las orientaciones normativas del mencionado reglamento, entre otras relacionadas con la planificación urbana, establecen la función planificadora de los gobiernos locales (Art. 3°):

“Los Gobiernos Locales tienen la función de planificar el desarrollo integral de sus circunscripciones, en concordancia con los planes y las políticas nacionales, sectoriales y regionales, promoviendo las inversiones, así como la participación de la ciudadanía, conforme al presente Reglamento.”

Además, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, en su Título II, Capítulo Único, en primer lugar, regula normativamente la Organización Físico-Espacial de los Centros Poblados del País, para lo cual ha constituido el Sistema Nacional de Centros Poblados (SINCEP), clasificando las ciudades por Unidades Espaciales para la Planificación Territorial, Categoría, Rango jerárquico y Tamaño Poblacional en nueve (09) Rangos de carácter urbano. El Primer Rango corresponde a la Metrópoli Nacional, y el Noveno Rango corresponde a la “Villa” como Centro Poblado Urbano con una población concentrada entre 2,501 y 5,000 habitantes.

También se ha clasificado dos (02) Centros Poblados Rurales, como son los denominados “Pueblo”: con una población concentrada entre 1,001 a 2,500 habitantes “Caserío”: con una población concentrada de 500 a 1,000 habitantes.

Así mismo, dicho Reglamento, en materia de Planes de Desarrollo Urbano y Rural, clasifica como Planes Urbanos: el Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM), el Plan de Desarrollo Urbano (PDU), propiamente dicho; y, el Esquema de Ordenamiento Urbano (EU).

Esta última tipología de Plan (EU), presenta las normas siguientes:

Artículo 42°. - Definición y alcances del EU

42.1 “Es el instrumento técnico-normativo que sirve para promover y orientar el desarrollo urbano de las villas y/o centros poblados rurales de un subsistema, con arreglo a la categorización asignada en el SINCEP”

42.2 “Se elabora en concordancia con el PAT y/o el PDM, según corresponda y, con el SINCEP, estableciendo las condiciones básicas para el desarrollo, incluyendo las áreas urbanizables.”

42.3 “Forma parte del Plan Distrital de Desarrollo Concertado, al que hace referencia la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y se constituye en su componente físico-espacial.”

Artículo 43°. - Ámbito de Aplicación del EU

“El ámbito de aplicación del EU está constituido por todos los centros poblados urbanos y rurales hasta 5,000 habitantes.”

Artículo 44°. - Marco Normativo Aplicable al EU

“Las Propuestas contenidas en los EU se enmarcan en el Plan de Desarrollo Regional Concertado y demás instrumentos de desarrollo territorial nacional y regional, incluyendo en el PDM de la jurisdicción a la que pertenece, en caso corresponda.”

Artículo 45°. - Contenido del EU

“1. El diagnóstico urbano del ámbito de actuación y/o de intervención, considerando sus interrelaciones físicas, sociales, económicas y políticas con su entorno inmediato y mediano.”

“2. La clasificación del suelo para orientar las intervenciones urbanísticas.”

“3. El esquema de zonificación y vías primarias, incluyendo la localización y dimensionamiento del equipamiento de recreación, salud, educación y otros usos.”

“4. La clasificación vial establecida en el RNE para las vías primarias: Expresas, Arteriales y Colectoras, se aplica según corresponda.”

“5. Las medidas de prevención y reducción del riesgo; así como para la recuperación, conservación y defensa del medio ambiente.”

“6. El Programa de Inversiones Urbanas e identificación de oportunidades de negocios.”

Artículo 88°. - Limitaciones legales al uso del suelo, subsuelo y sobresuelo urbano.

“Son limitaciones legales al uso del suelo, subsuelo y sobresuelo urbano las siguientes:

- 1. Las normas de zonificación, de habilitación urbana y de edificación.*
- 2. Las normas que regulan los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de las Nación.*
- 3. Las demás que se establezcan por leyes especiales.”*

4.3 Ordenanza N° 1862 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, que Regula el Proceso de Planificación del Desarrollo Territorial-Urbano del Área Metropolitana de Lima

La Ordenanza N° 1862 elaborada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, es el instrumento normativo mediante el cual se adecuó los dispositivos en materia de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Reglamento del mismo nombre, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA publicado el 17 de junio de 2011.

El Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA ha sido derogado por el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA. La Municipalidad Metropolitana de Lima no ha adecuado este último Decreto Supremo, por lo que la Ordenanza N° 1862-MML mantiene su vigencia en la Provincia de Lima.

La Finalidad de la Ordenanza N° 1862-MML, como instrumento normativo, es:

“... establecer los procesos, acciones, procedimientos técnicos y administrativos en materia de planificación territorial a cargo de la Municipalidad Metropolitana de Lima y el conjunto de entidades, municipalidades distritales, organismos y empresas públicas, en el ejercicio de sus competencias, funciones y atribuciones en materia de planificación y gestión del desarrollo urbano en la ciudad de Lima.”

En su Artículo 4°, sobre la función planificadora, establece:

“La planificación del desarrollo urbano-territorial, es un proceso permanente constituido por un conjunto de principios, normas y procedimientos técnicos orientados a organizar el territorio y la ciudad, así como las actividades económicas y los usos del suelo, con la previsión para la ejecución de actuaciones integradas en aquellos terrenos que se pretende urbanizar con la dotación de servicios.”

Además, en su Artículo 6°, sobre los principios orientadores del desarrollo urbano, señala:

- a. *“Principio de prevalencia del bien común sobre el interés particular. – Las normas urbanísticas y ambientales son de orden público. Es nulo todo pacto o disposición en contrario. El bien común es un concepto superior y global, que conforme a lo prescrito en el Título VI de la Ley General del Ambiente, Ley N° 28611, prevalece sobre el interés individual o particular. Las normas y disposiciones de la planificación territorial y urbana no confieren derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.”*
- b. *“Principio de participación y consulta ciudadana. – Esta participación ciudadana se garantiza, entre otros, mediante el control urbano y el acceso a la información urbana y ambiental.”*
- c. *“Principio de sostenibilidad. – A partir de la sostenibilidad se asegura la integración equilibrada de los aspectos sociales, ambientales y económicos del desarrollo urbano de la metrópoli.”*
- d. *“Principio de calidad de vida. – A través de este principio se enfatiza el derecho de las poblaciones a contar con una vivienda digna y segura, es decir, con acceso y provisión del equipamiento social y a redes de servicios básicos, con calidad y recuperación ambiental, así como la modernización y eficiencia de sistema de comunicaciones y tránsito.”*

En tal sentido, la Ordenanza en mención ha establecido la regulación específica para el Plan Urbano Distrital, cuyos alcances normativos son:

Artículo 26°. - Definición

“El Plan Urbano Distrital-PUD, es un instrumento técnico y de gestión local mediante el cual se promueven y desarrollan acciones de tratamiento y de regulación urbana local con sujeción a las disposiciones del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano y la normativa respectiva; es formulado y aprobado por la correspondiente Municipalidad Distrital.”

Artículo 27°. - Contenidos del Plan Urbano Distrital

27.2 El Plan Urbano Distrital orientará sus acciones a los aspectos siguientes:

“a. El tratamiento de áreas urbanas locales del distrito, con fines de renovación urbana.”

“b. El Sistema Vial y el tránsito vehicular local.”

“c. El control, la protección y conservación ambiental de áreas distritales.”

“d. El equipamiento de educación, salud, recreación y seguridad a nivel local.”

“e. La priorización de programas y proyectos de inversión urbana distrital.”

“f. La identificación de áreas públicas distritales aptas para la inversión privada.”

La misma Ordenanza, en su Capítulo II sobre Control y Fiscalización, establece:

Artículo 37°. - Control Urbano Ambiental Territorial

“El Control Urbano Ambiental Territorial corresponde tanto a la Municipalidad Metropolitana de Lima, como a las Municipalidades Distritales del ámbito Metropolitano, para lo cual se tendrá en cuenta las consideraciones siguientes:”

“37.1 La Municipalidad Metropolitana de Lima y las Municipalidades Distritales de la Provincia de Lima controlan el uso de las tierras, con arreglo a las disposiciones de la Ley N° 27972-Ley Orgánica de Municipalidades, y el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano, en especial de las áreas agrícolas, las áreas costeras, las áreas reservadas para equipamiento urbano y otros fines urbanos y las áreas y zonas de riesgos”.

“37.2 Declárese de prioritario interés metropolitano las acciones de control territorial-urbano y ambiental en el ámbito de Lima Metropolitana”.

Artículo 38. - Perfeccionamiento del Sistema de Control Urbano

“Las acciones de control urbano y ambiental que realicen las Gerencias Municipales de Fiscalización y Control, Gerencia de Desarrollo Urbano y la Gerencia del Ambiente –(actualmente Gerencia de Servicios a la Ciudad y Gestión Ambiental)- de la Municipalidad Metropolitana de Lima y las gerencias que hagan sus veces en las municipalidades distritales, deberán consistir en la detectación y tipificación de las infracciones y la aplicación de las sanciones, debiendo evaluar, además, la eficacia de los sistemas, de los planes y de las normas y de formular, en consecuencia, las medidas correctivas necesarias a fin de garantizar su desarrollo urbano sostenible. Corresponderá a dichos órganos de líneas, de acuerdo a las materias de sus competencias y funciones proponer al Concejo Municipal correspondiente la tipificación de las infracciones, así como las sanciones correspondientes por el incumplimiento de la normativa urbana y ambiental pertinente”.

Artículo 39°. - Objetivos del control urbano ambiental territorial

“Las acciones de control urbano ambiental territorial que desarrollen, de manera permanente la Municipalidad Metropolitana de Lima y las municipalidades distritales de la provincia de Lima, incidirán, entre otros, en lo siguiente:

- a. Señalización preventiva, comunicación, fiscalización y supervisión de la preservación de las áreas agrícolas, Centro Histórico de Lima, área costera, recursos naturales (paisaje) y la reserva ambiental;*
- b. Identificación y sanción de los usos no conformes con la zonificación y la normati-*

- dad vigente;
- c. *Identificación de las transgresiones a las normas y los reglamentos de conservación del patrimonio cultural (zonas monumentales), natural (paisaje), habilitación urbana y edificación;*
 - d. *Uso indebido de los derechos de vía, márgenes de los ríos y lugares peligrosos por construcciones de cualquier tipo y uso;*
 - e. *Identificación y sanción y/o regularización según el caso, de construcciones ejecutadas sin la correspondiente licencia;*
 - f. *Vertimientos o disposición de residuos sólidos y líquidos, no autorizados;*
 - g. *Ubicación de instalaciones o elementos agresivos al ambiente y el paisaje;*
 - h. *Uso indebido de espacios públicos. Verificación y sanción y/o desocupación de los espacios públicos; y*
 - i. *Destrucción y deterioro de áreas verdes;*
 - j. *Otros que defina el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano”.*

SEGUNDA PARTE: MARCO NORMATIVO URBANO METROPOLITANO

5.0 PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE LIMA-CALLAO A 1980

El Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima-Callao a 1980 (PLANDEMET), estableció tres (03) principios básicos para orientar la organización físico-espacial del territorio, y con ello, programar y regular las acciones del desarrollo urbano del Área Metropolitana de Lima-Callao, siendo los siguientes:

- Primer Principio: Nuevos Asentamientos Periféricos en Zonas de Extensión
- Segundo Principio: Ejes Preferenciales de Expansión
- Tercer Principio: Región metropolitana Integrada

Respecto de este último Principio, El PLANDEMET precisó lo siguiente:

“La idea de Región Metropolitana Integrada permite una visión mucho más completa y dinámica del fenómeno de desarrollo urbano y con ello una mejor interpretación de las interrelaciones de actividades que se producen, no solamente dentro del casco urbano sino en sus áreas de influencia que conforman la región metropolitana”

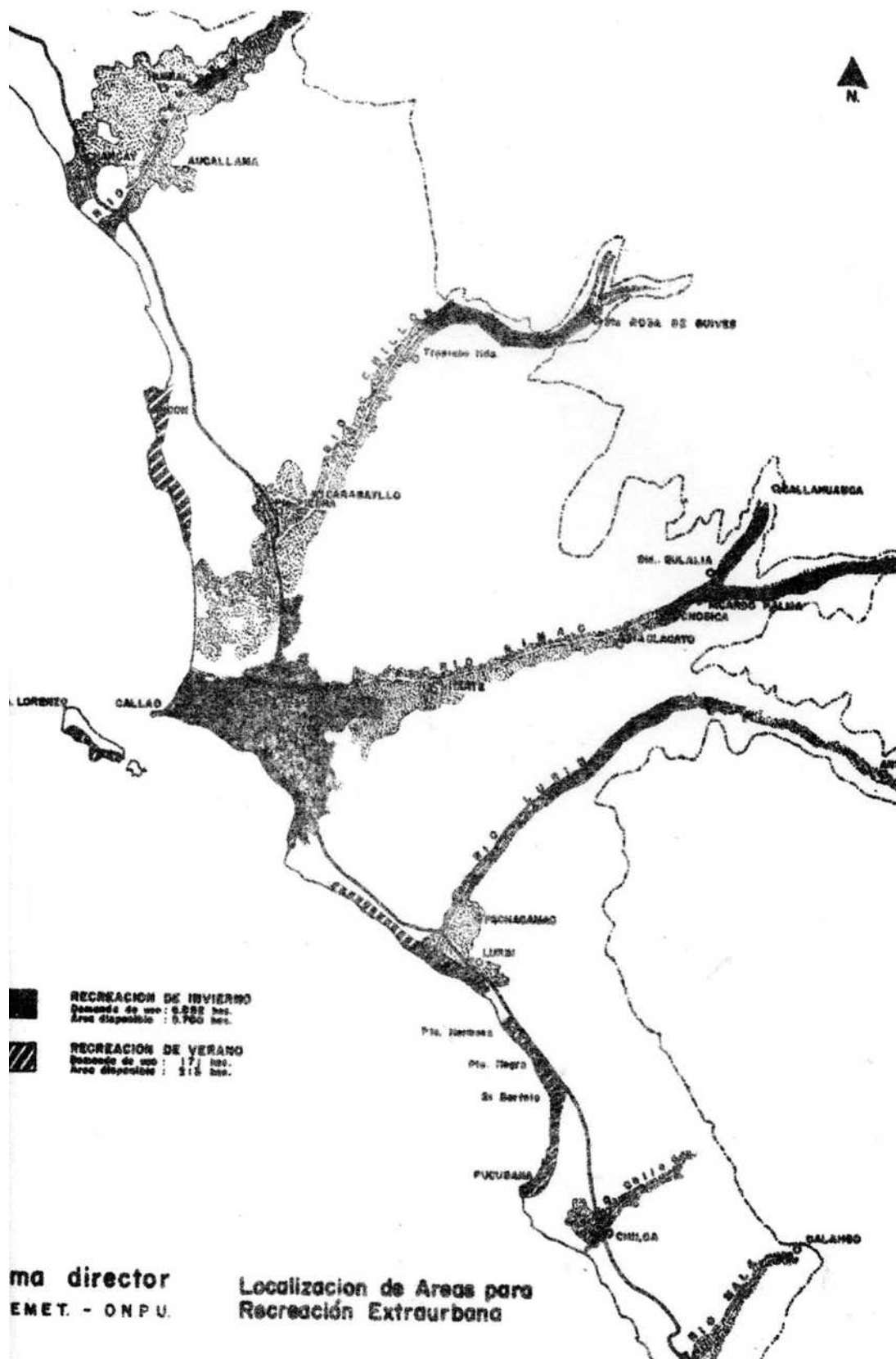
El PLANDEMET definió como parte de sus orientaciones la Vocación Funcional del Área Metropolitana, en la cual el Área Sur, conformado por el Valle de Lurín, las Pampas de San Bartolo y los Balnearios fue concebida como un espacio urbano-rural.

Para los Balnearios del Sur (Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar y Pucusana), el PLANDEMET planteó su desarrollo como Área Recreacional de Verano.

El Estudio de “Recreación Extra Urbana de Verano e Invierno” del PLANDEMET, en cuanto se refiere a la recreación de verano, reguló normativamente la utilización de las tierras ribereñas al mar en una franja de 400 m paralela a la línea de alta marea, en tres (03) zonas:

- 1ra. Zona: 50 m consideradas desde la línea de alta marea hacia el interior del continente (zona de arena).
- 2da. Zona: 100 m siguientes; para el equipamiento de servicios necesarios: vestuarios, servicios higiénicos, restaurantes, quioscos, malecones, lozas deportivas, etc.
- 3ra. Zona: 250 m o más siguientes; para usos afines a la recreación como clubes, bosques, bungalós, etc.

LÁMINA 1



6.0 PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE LIMA-CALLAO A 2010

El Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima-Callao 1990-2010 (PLAN MET) aprobado mediante el Acuerdo de Concejo N° 287 del 21.12.1989 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, ha sido prorrogada su vigencia hasta la aprobación del nuevo Plan de Desarrollo Metropolitano, mediante la Ordenanza N° 1702-MML publicada el 20 de marzo de 2013.

El PLAN MET vigente, establece como imagen objetivo en el largo plazo el Ordenamiento Urbano del Área Metropolitana, entendido como el proceso social y técnico orientado a conformar un escenario urbano-territorial en el que exista fluidez de vínculos para el desarrollo de las actividades sociales y económicas, que deben promoverse en un escenario de equilibrio, donde los elementos dinamizadores de la ciudad interactúen con el menor grado posible de conflictos y fricciones espaciales, contribuyendo con ello a elevar la calidad de vida de la población de la Metrópoli, a la eficiencia funcional y productiva de la ciudad-capital, así como a mejorar las condiciones del hábitat y del entorno ecológico en general.

6.1 Propuesta de Acondicionamiento Territorial Metropolitana

La Propuesta de Acondicionamiento Territorial Metropolitana del PLAN MET, está dirigida a orientar la organización físico-espacial de las actividades en los ámbitos urbano y rural del territorio metropolitano, estableciendo consideraciones técnicas en cuanto al tipo de ocupación territorial y a los usos del suelo, e identificando áreas y tipos de acciones susceptibles de implementarse por áreas.

La Propuesta de Acondicionamiento Territorial Metropolitana se estructura en base a dos (02) criterios principales:

- Las Unidades Territoriales de Planificación Metropolitana y
- Las Condiciones Generales de Uso del Suelo o del Territorio Metropolitano

a.- Unidades Territoriales de Planificación Metropolitana (UTPM)

Los Balnearios del Sur de Lima Metropolitana, del cual forma parte el distrito de Santa María del Mar, dentro de la UTPM están considerados como Áreas Extra Urbanas, que comprende:

- Áreas de Recreación Metropolitana; Son aquellas áreas destinadas al uso y preservación de las playas y de las márgenes de los ríos de la Provincia de Lima, como áreas de uso público irrestricto y además para proyectos especiales de habilitación recreacional.
- Áreas Agrícolas **Intangibles**; Son aquellas áreas destinadas al uso agrícola de los Valles de los ríos Chillón, Rima y Lurín.

- Áreas de Protección Ecológica y Reservas; son aquellas áreas periurbanas propuestas para la localización de proyectos de forestación, protección de cuencas y quebradas, áreas arqueológicas, áreas para plantas mayores de producción de servicios públicos y áreas agrícolas a preservar, mediante reglamentación especial.
- Áreas no Aptas para Fines Urbanos; son aquellas áreas, por lo general, constituidas por los cerros destinados preferencialmente a la explotación minera, y, a la eventual localización de industria pesada de alto nivel de peligro y contaminación.

b.- Condiciones Generales de Uso del Suelo

La Clasificación del Suelo según Condiciones Generales de Uso considera los siguientes:

- **Suelo Urbano.** Está constituido por las áreas actualmente ocupadas del Área Central Metropolitana y las Áreas Territoriales Inmediatas. Las áreas urbanas que conforman los Balnearios del Sur, del cual forma parte el distrito de Santa María del Mar, se encuentran comprendidas dentro de las Áreas Territoriales Inmediatas.
- **Suelo Urbanizable.** Está constituido por aquellas tierras declaradas por el Plan como áreas de expansión de corto, mediano y largo plazo.
- **Suelo No Urbanizable.** Está constituido por aquellas áreas clasificadas como extraurbanas. Estas áreas pueden comprender tierras agrícolas, cerros, playas, márgenes de ríos y quebradas. Están destinadas a la protección de los recursos naturales y a la preservación del medio ambiente en general.

La Clasificación del Suelo Metropolitano por Condiciones Generales de Uso, fue complementada mediante la elaboración del Plano correspondiente, aprobado mediante la Ordenanza N° 228-MML publicada el 30/08/99, que establece:

Artículo 1°. - “La presente Ordenanza consolida el Plano de Clasificación del Suelo Metropolitano por Condiciones Generales de Uso (Plano CSM-01-99-MML/IMP) que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo A, el mismo que permite orientar adecuadamente la localización de las actividades económicas y sociales en el territorio de la Provincia de Lima, considerando la previsión de área para el futuro crecimiento de la Metrópoli, y procurando el logro de mejores condiciones en términos de seguridad física y equilibrio ambiental, en el marco del desarrollo sostenible”

Así mismo, en su Artículo 2° señala:

“El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza es el territorio de la Provincia de Lima, cuya jurisdicción corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima”. “La Municipalidad Metropolitana de Lima, de acuerdo a Ley, es la Autoridad competente en materia de planificación urbana y rural y en zonificación y urbanismo; consiguientemente, es la única responsable de la regulación de los usos del suelo a través del Plan de Desarrollo Metropolitano y la Zonificación General de Lima Metropolitana”.

El Plano de Clasificación del Suelo Metropolitano por Condiciones Generales de Uso contiene la delimitación del Área Urbana y del Área de Expansión Urbana.

El Área de Expansión Urbana comprende tres (03) Sub-Áreas:

- a) **“Crecimiento Urbano;** es aquella que está definida en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima-Callao 1990-2010 vigente como Suelo Urbanizable al corto, mediano y

largo plazo, y que no está considerada en el Plano de Zonificación General de Lima Metropolitana vigente. Esta Sub Área se destinará a los usos del suelo urbano que se definan en los estudios urbanos y/o ambientales específicos que sean aprobados mediante Ordenanza”.

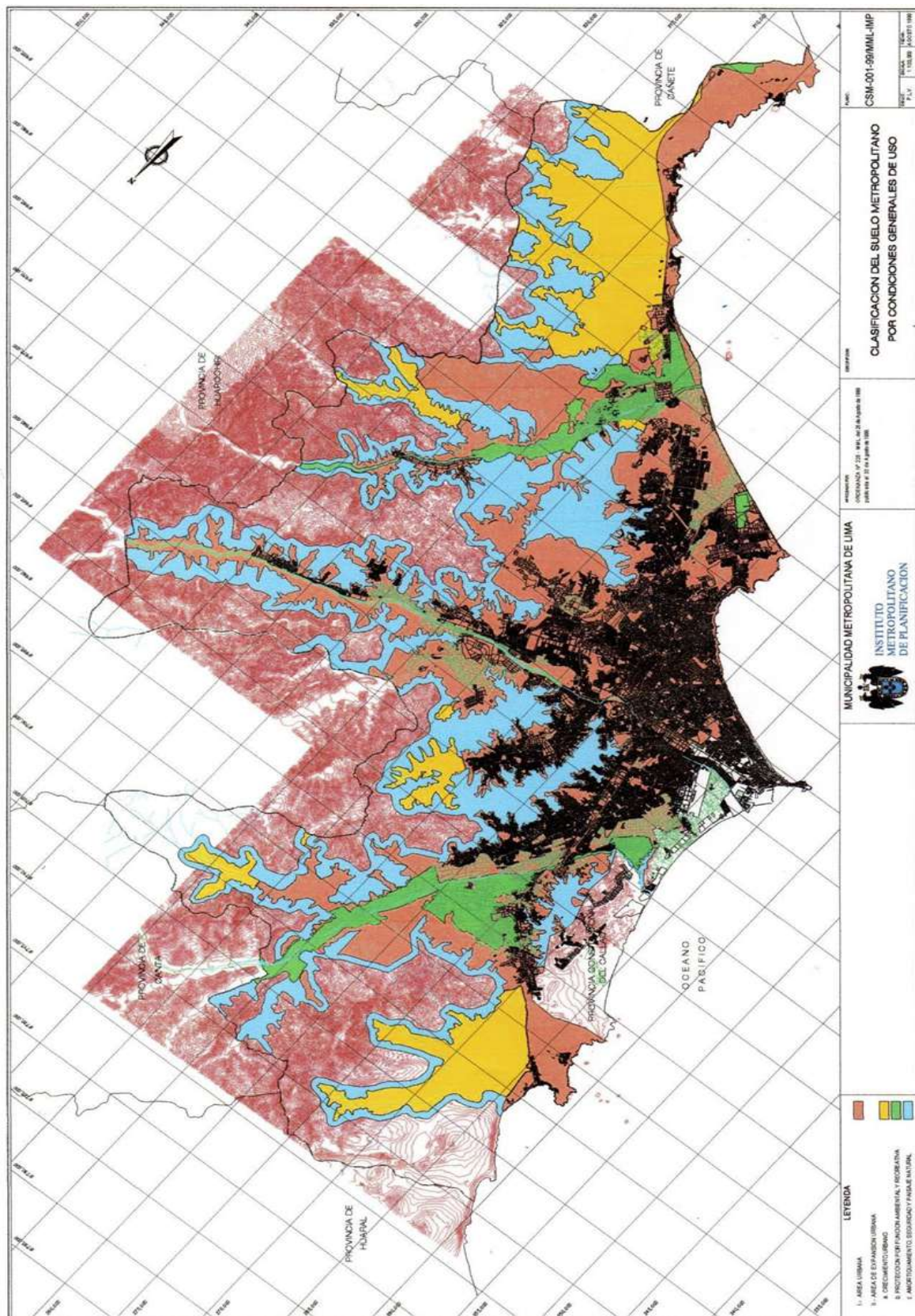
- b) **“Protección por Función Ambiental y Recreativa;** es aquella perteneciente a los ecosistemas de los valles de los ríos Chillón, Rímac y Lurín de la Provincia de Lima, que actúan como fuente de oxigenación y recarga del acuífero. Esta Subárea se destinará para fines agrícolas, pecuarios, forestales, recreativos, culturales, de investigación, paisajistas y aquellos que se definan en los estudios urbanos y/o ambientales específicos que sean aprobados mediante Ordenanza”*
- c) **“Amortiguamiento, Seguridad y Paisaje Natural;** es aquella franja que bordea el Área Urbana y de Crecimiento Urbano de Lima Metropolitana, que tiene por objeto proteger dichas áreas y a la población de los efectos contaminantes en el suelo, sub suelo, aire o agua, y del riesgo físico a que pudieran estar sometidas por su colindancia, por lo que solo se podrán destinar a arborización, paisajismo, turismo y obras de defensa con fines de protección física y control de eventos de geodinámica externa”.*

Esta Sub Área de Amortiguamiento, Seguridad y Paisaje Natural perteneciente al Área de Expansión Urbana de la Clasificación del Suelo Metropolitano por Condiciones Generales de Uso, es la base técnica-conceptual y normativa de la Tipología de la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, vigente.

La Ordenanza N° 1086-MML, que Aprueba el Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Santa María del Mar, entre otros de los Balnearios del Sur, que forman parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y IV de Lima Metropolitana, en su Artículo 8° sobre la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, establece:

“Prohibir la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como de las áreas calificadas como Riesgo Geotécnico RG y las declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física”.

LÁMINA 3



6.2 Propuesta de Actualización del Sistema Vial Metropolitano

La Municipalidad Metropolitana de Lima, con el propósito de mejorar el ordenamiento y eficiencia de la administración urbana de Lima Metropolitana, consideró necesario actualizar el Sistema Vial Metropolitano teniendo en cuenta estudios complementarios a la Propuesta Específica del Sistema Vial contenida en el PLAN MET, los nuevos proyectos viales, la clasificación vial y las secciones viales actualizadas.

En tal sentido, mediante la Ordenanza N° 341-MML publicada el 06/12/2001 se aprobó el Plano del Sistema Vial Metropolitano conformado por una estructura vial, la clasificación vial, los intercambios viales y/o pasos a desnivel (puentes, túneles) y las secciones viales actualizadas, vigente a la fecha, cuyas modificaciones son aprobadas mediante las adendas correspondientes.

La clasificación vial se estructuró de la manera siguiente:

- a) Vías Metropolitanas:** Vías Expresas, Vías Arteriales y Vías Colectoras.
- b) Vías Distritales:** Vías Locales

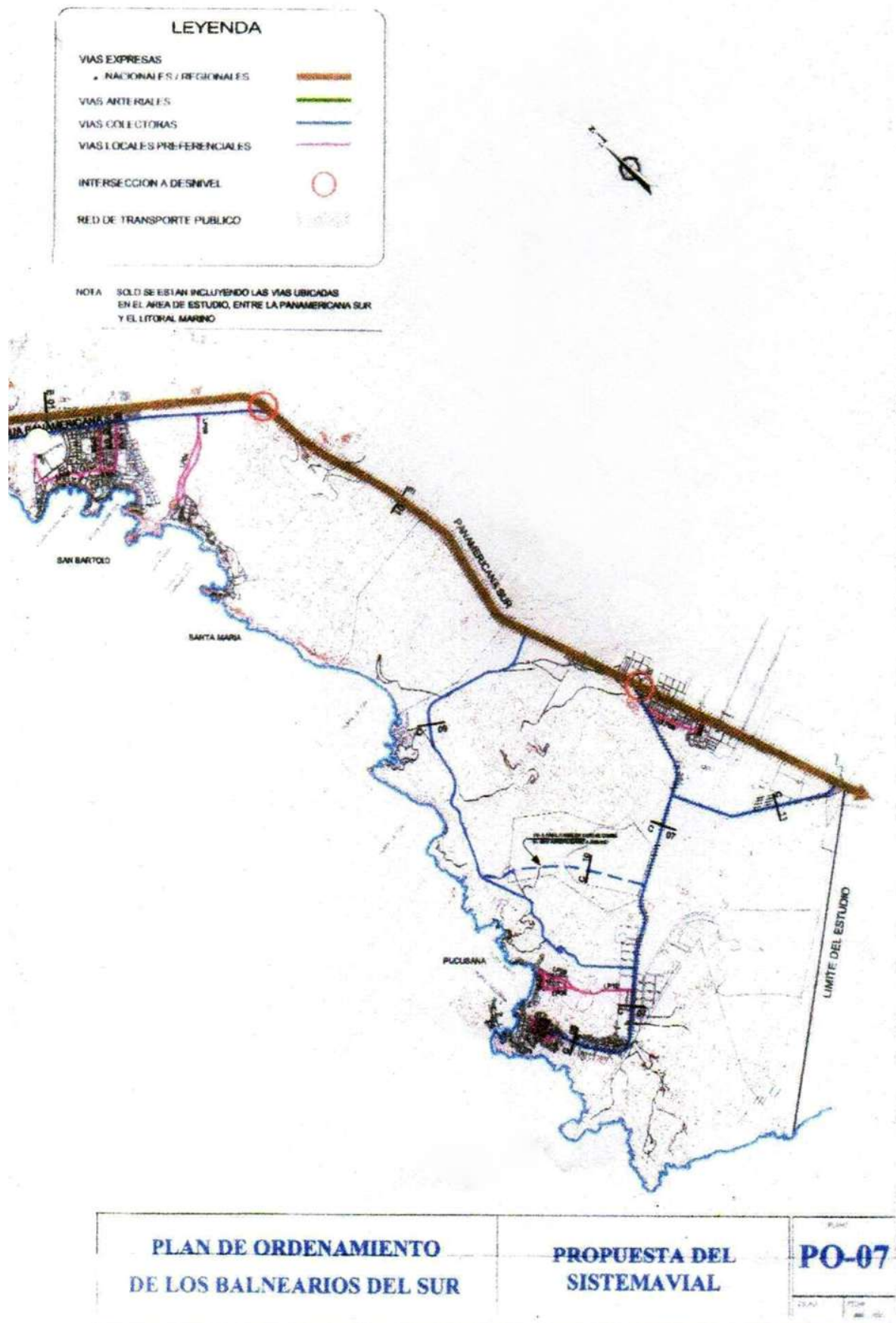
La mencionada Ordenanza, entre otros artículos, establece:

Artículo Quinto. - “En el marco especial establecido por la legislación y reglamentación sobre la materia y las prescripciones del Sistema Vial Metropolitano de Lima, corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima, la definición y aprobación de las Secciones Viales Normativas y los Derechos de Vías de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras; de los Intercambios Viales y de las Vías Locales del Cercado de Lima; en tanto que corresponderá a las Municipalidades Distritales la definición y aprobación de las Secciones Viales Normativas y los Derechos de Vía de las Vías Locales”.

Artículo Duodécimo. - “Todos los proyectos y las edificaciones que se efectúen en Lima Metropolitana deberán respetar el alineamiento del Derecho de Vía normado”.

6.3 Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, correspondiente al Distrito de Santa María del Mar.- Instrumento Técnico-Normativo del Plan de Desarrollo Metropolitano a 2010

LÁMINA 4



6.3.1 Antecedentes

- a) Programa para la Actualización de la Zonificación General de Lima Metropolitana 1990-1996, aprobado mediante el Decreto de Alcaldía N° 092-90-MLM del 07/05/90.

En el marco de este Programa se elaboró el Plano de Zonificación General del Distrito de Santa María del Mar 1990-1996, aprobado mediante la Resolución N° 375-91-MLM-AM-SMDU de julio de 1991.

- b) Ordenanza Reglamentaria de Actualización y Reajuste del Plano de Zonificación General de Lima Metropolitana, Ordenanza N° 134-MML publicada el 25/12/97.

En el marco de esta Ordenanza se elaboró el Reajuste del Plano de Zonificación General del Distrito de Santa María del Mar 1998-2002, aprobado mediante la Ordenanza N° 187-MML publicada el 05/11/98.

- c) Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur de Lima Metropolitana aprobado mediante la Ordenanza N° 418-MML publicada el 06/12/02.

En concordancia con las orientaciones y proposiciones del Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima-Callao 1990-2010, del Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur y la Zonificación General de Lima Metropolitana, se elaboró la Propuesta Específica de Zonificación de los Usos del Suelo al 2010.

- d) Ordenanza Reglamentaria del Proceso de Aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, de Planes Urbanos Distritales y Actualización de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, Ordenanza N° 620-MML publicada el 04/04/04.

En el marco de esta Ordenanza se elaboró el Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana (Plano, Reglamento e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas), condicionando el proceso de actualización a la adecuación de la normativa vigente en aquella oportunidad, a la nueva estructura normativa de Zonificación contenida en la Ordenanza N° 620MML.

En concordancia con ello, se elaboró el Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo de los Balnearios del Sur, del cual forma parte el distrito de Santa María del Mar, en base a la Propuesta de Zonificación Específica del Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur, vigente, aprobado mediante la Ordenanza N° 1086-MML publicada el 26/10/07.

La Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Santa María del Mar está considerada dentro del Área de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana, de carácter especial normativamente.

LÁMINA 5

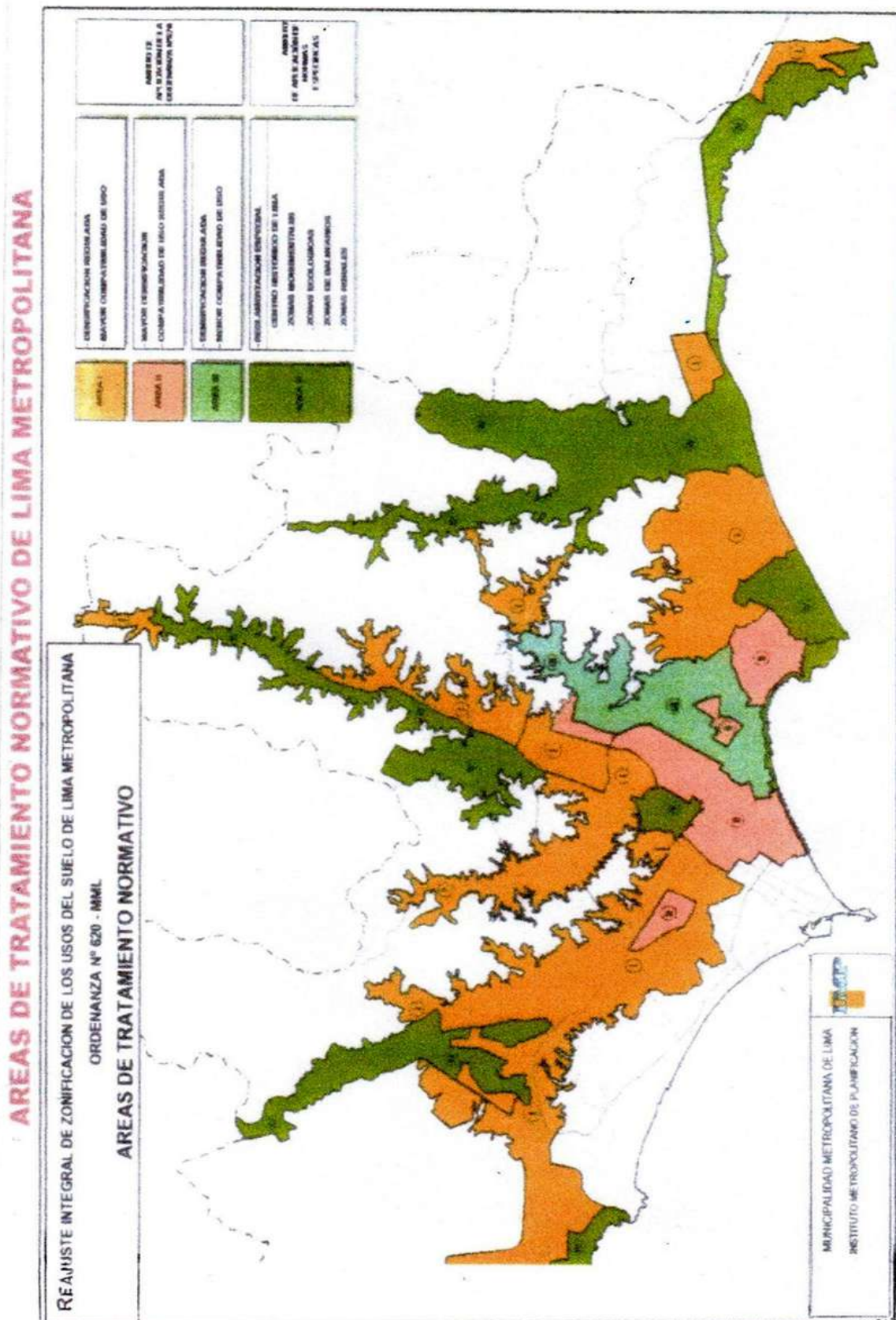
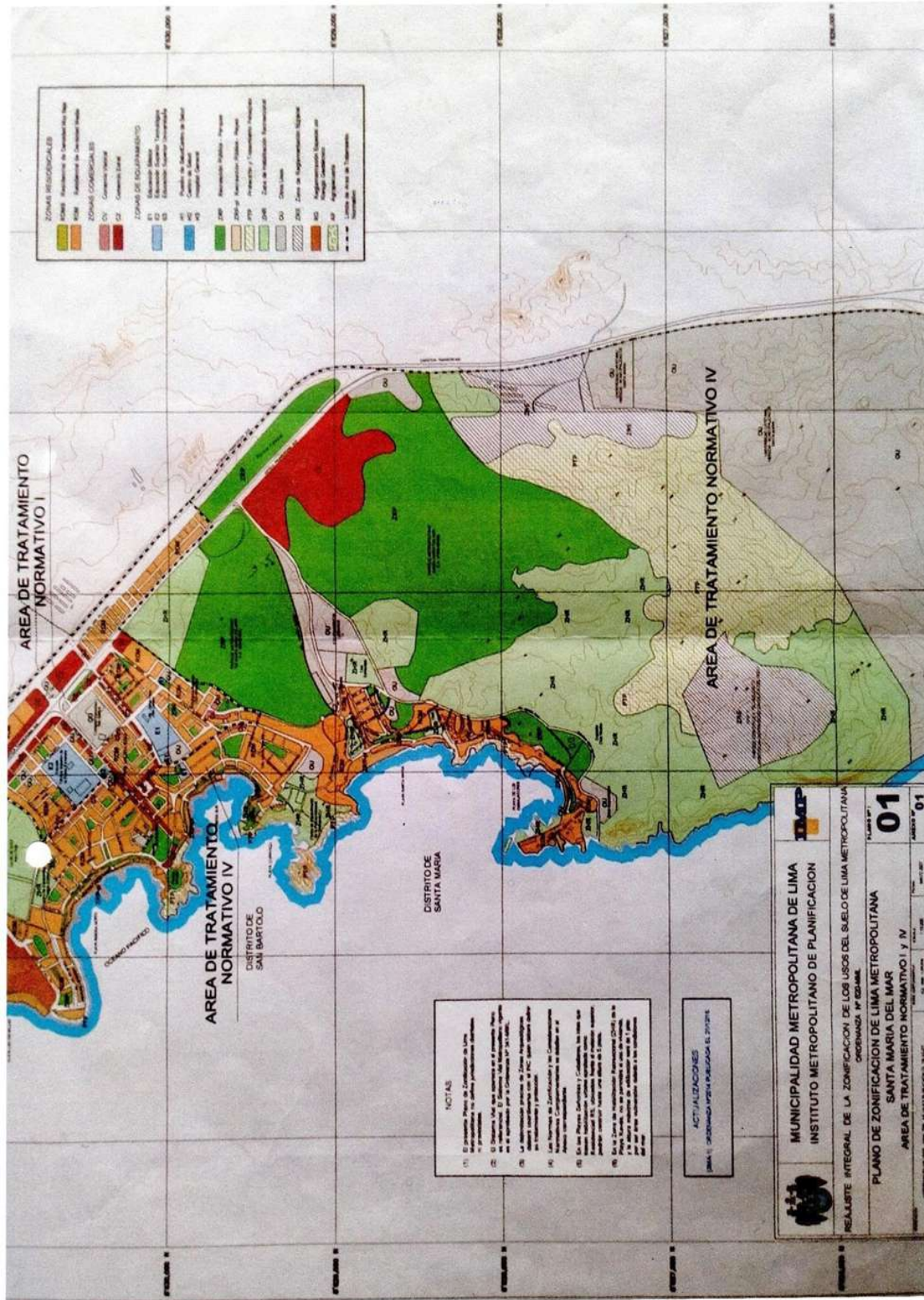


LÁMINA 6



NORMAS LEGALES

6.3.2 Ordenanza que Regula el Proceso de Planificación del Desarrollo Territorial Urbano del Área Metropolitana de Lima – Ordenanza N° 1862-MML publicada el 28/12/14.

De acuerdo con esta Ordenanza, entre otros artículos, establece:

Artículo 20°. - Aprobación del Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo y los Planos de Zonificación Distrital

“El Reajuste Integral de la actual Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, su Reglamento, el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y los consecuentes Esquemas o Planos de Zonificación Distrital, consiste en el proceso técnico de racionalizar la actual calificación que presentan estas normas, adecuándola a la realidad urbanística, constructiva y funcional que hoy en día registra la ciudad metropolitana, incorporando su dinámica y tendencias, así como, obligatoriamente, la nueva tipología de Zonificación del Uso del Suelo de Lima que se precisa en la presente Ordenanza y en el PMDU” - (Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano).

“Cada Municipalidad Distrital, de acuerdo con lo establecido por el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano vigente – (Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima-Callao 1990-2010 prorrogado), elaborará la Propuesta de Reajuste de Zonificación de su jurisdicción distrital, donde corresponda”.

“Las propuestas de Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo que presenten las Municipalidades Distritales deberán contener como mínimo los siguientes requisitos y componentes:

- *Objetivos y Lineamientos.*
- *Situación del Área de estudio donde se precise un marco normativo e institucional y la descripción del área y su entorno haciendo énfasis a los temas de equipamiento, infraestructura, evaluación de peligros y vulnerabilidad.*
- *Orientaciones de planes y/u otros estudios.*
- *Análisis e investigaciones del área de estudio en el aspecto económico, social y ambiental según los reajustes planteados.*
- *Propuesta de ordenamiento y estructuración urbana del área de estudio y su integración vial con el entorno inmediato.*
- *Propuesta de zonificación del uso del suelo y la reglamentación especial ad hoc que corresponda.*
- *Propuesta de Gestión para su aplicación y control.”*

7.0 PLAN DE ORDENAMIENTO DE LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA METROPOLITANA AL 2010¹

La conformación territorial-urbana de los Balnearios del Sur está considerada dentro de las orientaciones y proposiciones del Plan de Desarrollo Metropolitano vigente, prorrogada mediante la Ordenanza N° 1702-MML, que en su Artículo Segundo señala lo siguiente:

¹ Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur de Lima Metropolitana al 2010. Instituto Metropolitano de Planificación. Municipalidad Metropolitana de Lima, 2002, pp. 31-69.

“Precisar que los estudios y planes complementarios aprobados oficialmente con posterioridad al Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima-Callao 1990-2010, mantienen su vigencia”.

El Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur comprende territorialmente el área comprendida entre la Autopista Panamericana Sur y el mar, y entre el río Lurín y el límite entre las provincias de Lima y Cañete. Elaborado como uno de los Planes Urbanos establecido en el Reglamento de la Ley N° 23853 (LOM), aprobado por el Decreto Supremo N° 007-85-VC del año 1985, define la imagen objetivo y las orientaciones y proposiciones de desarrollo urbano de las ciudades.

En relación con ello, se trazan los objetivos, las políticas, las estrategias y las propuestas de carácter físico-espacial, las mismas que se instrumentan técnica y normativamente a través de la Zonificación de los Usos del Suelo.

Con respecto a los Balnearios del Sur, su conformación territorial-urbana está definida por la presencia de los balnearios propiamente dichos, cuyo uso es de carácter mayoritariamente temporal, y los asentamientos humanos existentes, de carácter permanente. Ambas conformaciones deben constituir un hábitat sostenible para beneficio de su población actual y futura.

7.1 Imagen Objetivo de Largo Plazo de los Balnearios del Sur

Para conseguir este nuevo escenario urbano de los Balnearios del Sur el Plan de Ordenamiento plantea lo siguiente:

a) La creación de una Imagen Futura

“La generación y consolidación de una nueva imagen para los Balnearios del Sur requiere crear equipamientos e infraestructuras diversas relacionadas con la actividad turística, recreacional y deportiva dirigidas a un mercado diversificado, además de reforzar y potenciar la calificación de los bienes y servicios que presta. En síntesis, se busca ofrecer un producto de calidad basado en un recurso natural que se caracteriza por su fragilidad”.

LÁMINA 7

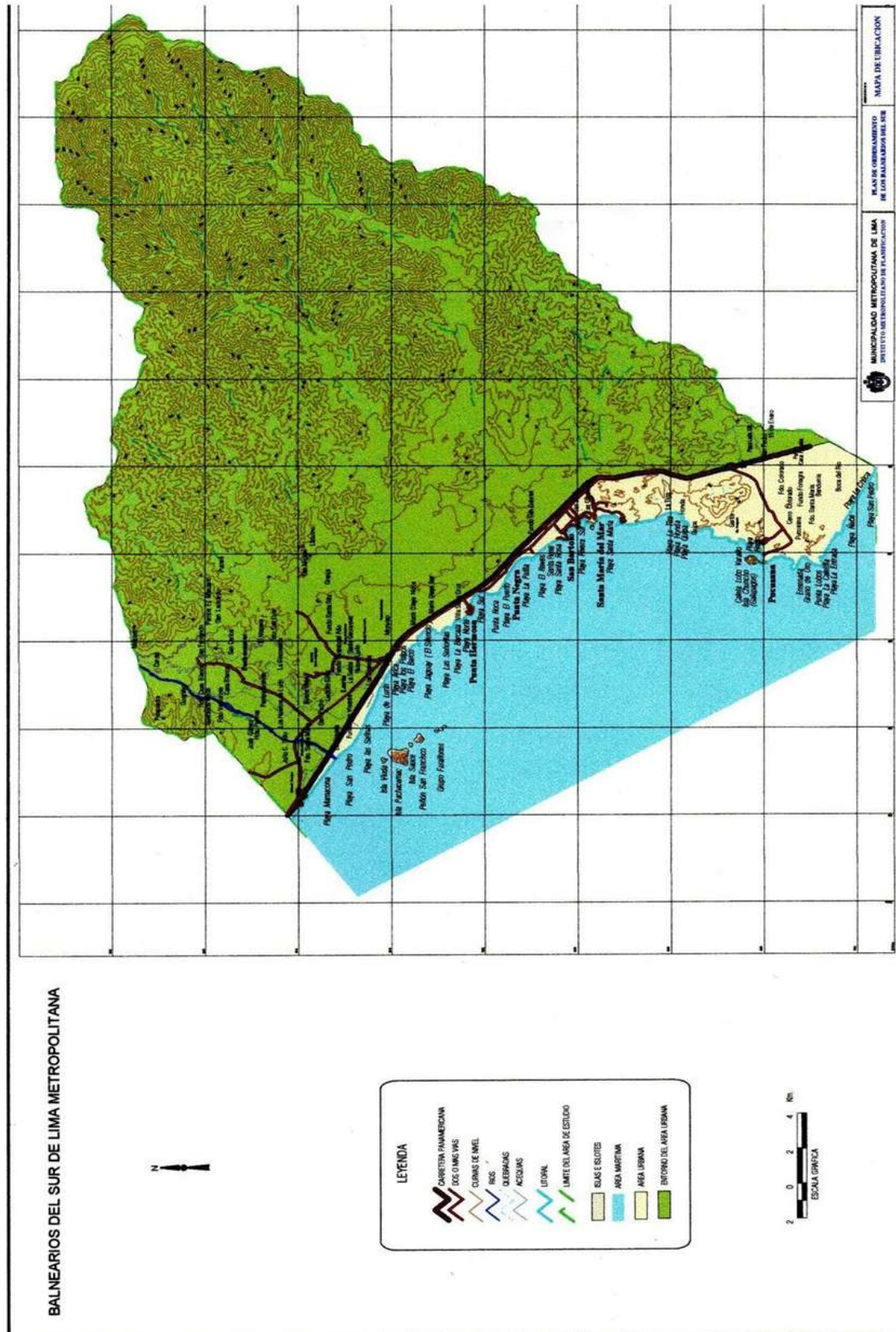
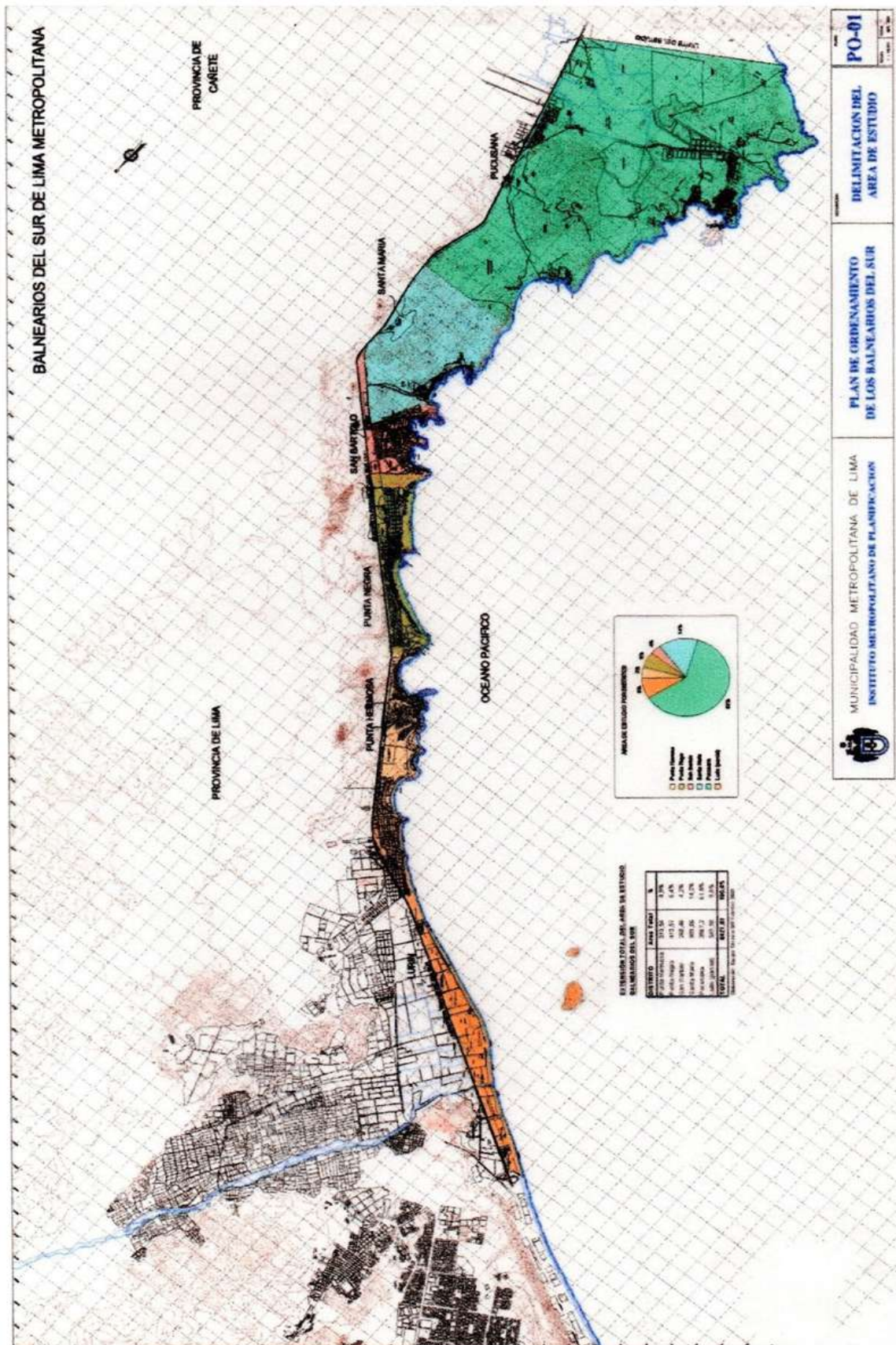


LÁMINA 8



En la construcción de esta nueva imagen, debe tenerse presente que el espacio litoral, como un bien público de gran valor, requiere conservarse, protegerse, y explotarse sin debilitar o poner en riesgo los ecosistemas y actividades humanas existentes.

Así mismo, se deberá proporcionar instalaciones que ofrezcan servicios aprovechando las peculiaridades ambientales de su territorio, para promover actividades urbanas más permanentes en un territorio que presenta períodos ociosos en gran parte del año”.

b) La especialización de la oferta de servicios de calidad

“Se busca el reconocimiento de la oferta de servicios de calidad para satisfacer la calificación de la demanda por turismo, recreación y deportes. Esta oferta debe ser capaz de atraer consumidores de servicios de diversos grupos socioeconómicos.

En este sentido, se debe incentivar la promoción del suelo para propiciar la formación de una oferta consecuente con las bondades físico ambientales, a fin de crear las condiciones básicas requeridas para satisfacer adecuadamente la demanda”.

c) Las acciones inductoras de mejora y optimización del escenario urbano.

“El aprovechamiento óptimo del recurso que poseen los Balnearios del Sur exige una estructura y un ambiente urbano adecuados a la calidad de los servicios especializados que ofertará, más aún cuando tendrá que competir con espacios urbanos con actividades ya establecidas en la Metrópoli.

En ese sentido, se deberá propiciar una inversión pública de base como exigencia previa para la inversión privada a fin de lograr los efectos desencadenantes en el medio de su influencia.

Así mismo, se deberá orientar actuaciones hacia sectores subutilizados, deteriorados o inaccesibles, a fin de revertir progresivamente su situación, y propiciar una oferta física y ambientalmente segura”.

7.2 Propuestas de Ordenamiento de los Balnearios del Sur

El Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur de Lima Metropolitana al 2010 considera una Propuesta General y cuatro (04) Propuestas Específicas. Además, contiene la Propuesta del Programa de Inversiones y la Propuesta de Estrategias para la Acción al 2005. Estas propuestas están dirigidas a orientar la ejecución de acciones para el ordenamiento de dicho territorio en el largo plazo, y son:

a) Propuesta General de Organización Territorial

b) Propuestas Específicas:

- Propuesta Específica de Ordenamiento y Manejo Ambiental
- Propuesta Específica de Seguridad Física ante Desastres
- Propuesta Específica del Sistema Vial
- Propuesta Específica de Zonificación de los Usos del Suelo

A continuación, se resumen los alcances técnicos y normativos de algunas propuestas como marco orientador para el planteamiento de acciones por considerar en el tratamiento urbano del distrito de Santa María del Mar en estudio, dada la vigencia de dicho Plan.

7.2.1 Propuesta general de organización territorial

La Propuesta General de Organización Territorial de los Balnearios del Sur, concebida en concordancia con la imagen objetivo planteada, los lineamientos orientadores para el ordenamiento urbano y ambiental, y en función de sus objetivos y condicionantes básicas, se sustenta en la conformación de cinco áreas con funciones y tratamientos diferentes. Cabe señalar que estas están ligadas a la recreación, el turismo y la residencia, que se articulan entre sí con el Área Metropolitana a través de la autopista Panamericana Sur.

Las cinco áreas diferenciadas que conforman la propuesta general antes señalada, de acuerdo con sus funciones específicas, son:

- Área I: Recreacional y Turística
- Área II: Urbana Temporal y Permanente
- Área III: De Uso Temporal Exclusivo
- Área IV: Urbano-Rural
- Área V: Marítima-Litoral

Respecto del Área III, de uso temporal exclusivo, esta comprende a los balnearios de los distritos de Santa María del Mar y Pucusana, sobre los cuales se han establecido las orientaciones siguientes:

“Función

Area recreacional del tipo club y residencial exclusivamente de uso temporal.

Finalidad

Consolidar el área con el uso exclusivo de balneario aprovechando las ventajas que le proporciona el litoral marino, promocionando la inversión privada en la habilitación de las áreas disponibles con el uso de recreación tipo club.

Propuesta

Organización del territorio en base al uso recreacional en el litoral marino, con núcleos urbanos – recreacionales articulados directamente a la Autopista Panamericana Sur y relacionados entre sí por dicho litoral y su función recreativa.

LÁMINA 9



Estrategia

Promocionar la inversión privada para la generación de proyectos de habilitación recreacional tipo club con vivienda temporal, aprovechando las características del entorno, la topografía, el paisaje y la presencia del litoral marino.

Acciones

- *Consolidar el Balneario de Santa María con el uso exclusivo de residencia temporal de densidad media y alta, incorporando las áreas aledañas a este uso.*
- *Promocionar las habilitaciones tipo club con vivienda temporal en la zona del litoral marino y zonas adyacentes y de acantilados, entre las Playas La Honda y la Quipa y el Balneario de Naplo aprovechando las ventajas paisajísticas de los acantilados existentes.”*

7.2.2 Propuesta específica de ordenamiento y manejo ambiental

El texto siguiente ha sido citado del Resumen Ejecutivo del Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur de Lima Metropolitana (pp. 6-7), aprobado por Ordenanza N° 418MML el 21/11/2002:

“El marco sobre el cual se inserta la propuesta de Ordenamiento y Manejo Ambiental son las unidades ecovocacionales del Litoral y cuencas de influencia entre Lurín y Pucusana.

Objetivos

- *Conservación de la calidad ecorecreativa del litoral*
- *Conservación de la calidad, potencial y diversidad hidrobiológica del mar adyacente*
- *Ocupación Urbana ambientalmente sustentada*
- *Preservación de la calidad natural de los Balnearios del Sur garantizando el bienestar y salubridad de la población*

Concepción de la Propuesta

Adecuación en la ocupación de las estructuras e infraestructuras urbanas nuevas y existentes, así como las actividades recreativas y pesqueras a la soportabilidad ecológica del litoral

Se plantea el ordenamiento en tres sistemas ecológicos distintos pero funcionalmente integrados:

- **Sistema Marítimo**
- **Sistema Balnearios**
- **Sistema del Entorno a los Balnearios**

Sistema Marítimo

- **Ordenamiento y Manejo Ambiental del Mar Pelagial**
Desarrollo sustentable de pesca de altura y conservación del mar y recursos hidrobiológicos

- **Ordenamiento y Manejo del Mar Costero**

Desarrollo sustentable de pesca artesanal y recreación náutica. Conservación de la calidad del mar

- **Ordenamiento y Manejo del Mar Litoral**

Litoral Arenoso: Desarrollo sustentable de pesca bentónica artesanal y recreativa

Ensenadas: Potenciación de uso recreativo y deporte náutico

Altos Pedregosos: Usos de Surfing. Conservación de calidad de mar y de la marea

Litoral Rocoso: Potenciación de Maricultura y pesca bentónica. Uso recreativo y turístico

- **Ordenamiento y Manejo de las Islas e Islotes**

Usos turísticos y servicios náuticos recreativos y pesquero artesanales

Sistema Balnearios

- **Ordenamiento y Manejo de las Playas**

Uso recreativo, balneario y servicios. Control de calidad ambiental

- **Ordenamiento y Manejo del Borde Paisajístico**

Borde de Terrazas: Zona forestada paisajista con servicios livianos y recreativos

Taludes Terrazas: Estabilización y forestación de taludes.

Acantilados de Colinas: Conservación de escenario morfológico

Puntas: Conservación morfológica. Uso de balcones y miradores.

- **Ordenamiento y Manejo del Balneario Recreativo**

Desarrollo de infraestructura urbana recreativa. Tratamiento de residuos, control de transporte y calidad atmosférica.

- **Ordenamiento y Manejo del Balneario Paisajístico**

Desarrollo de infraestructura turística de escala. Forestación de laderas

- **Ordenamiento y Manejo de los Ecosistemas**

Conservación de ríos y bosques ribereños. Embellecimiento forestal paisajístico.

- **Ordenamiento y Manejo de los Cauces de Huaycos**

Intangibilidad de cauces de huaycos, encauzamiento y seguridad hidráulica.

- **Ordenamiento y Manejo de los Drenes Agrarios**

Encauzamiento de drenes y reuso [sic] de aguas para forestación

- **Ordenamiento y Manejo de Colinas Paisajísticas** *Conservación paisajista y usos deportivos.*

CUADRO III.2.1.

INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACION
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

**CUADRO N° III.2.1
AREAS DE ORDENAMIENTO Y MANEJO AMBIENTAL DE LOS BALNEARIOS
DEL SUR**

SISTEMA	AREA		CODIGO	ORDENACION Y MANEJO
MARITIMO	MAR PELAGIAL		1.1	Desarrollo sustentable de la pesca de altura y conservación del mar y los recursos hidrobiológicos.
	MAR COSTERO		1.2	Desarrollo sustentable de la pesca artesanal y recreación náutica; conservación de la calidad del mar y los recursos hidrobiológicos. Prohibida la disposición de residuos.
	MAR LITORAL	Litoral Arenoso Abierto	1.3a	Desarrollo sustentable de la pesca bentónica artesanal y recreativa. Conservación de la calidad del mar. Prohibida la disposición de todo tipo de residuos, inclusive tratados.
		Ensenadas	1.3b	Potenciación del uso recreativo y deporte náutico; pesca artesanal bentónica. Conservación de la calidad del mar. Prohibida la disposición de todo tipo de residuos, inclusive tratados.
		Altos Pedregosos	1.3c	Usos de Surfing. Conservación de muestras bentónicas intangibles. Conservación de la calidad del mar. Prohibida la disposición de todo tipo de residuos, inclusive tratados.
		Litoral Rocoso	1.3d	Conservación de la diversidad biológica marítima litoral (flora y fauna). Potenciación de la maricultura y pesca bentónica. Usos recreativos y turísticos. Caza submarina, demostración biológica submarina. Conservación de la calidad del mar. Prohibida la disposición de todo tipo de residuos, inclusive tratados.
	ISLAS E ISLOTES		1.4	Usos turísticos y servicios náuticos recreativos y pesqueros artesanales. Conservación del paisaje natural.

Continúa...

CUADRO III.2.1. (Continuación)

INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACION
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Continuación Cuadro Nº VI 2.1a

BALNEARIOS	PLAYAS		2.1	Uso recreativo de las playas para baño y servicios recreativos livianos. Control estricto de la calidad ambiental de las playas. Prohibida la disposición de todo tipo de residuos; saneamiento e higiene pública permanente.
	BORDE PAISAJISTICO	Borde de Terrazas	2.2a	Formación de una zona forestada paisajista de amortiguamiento, con servicios livianos recreativos y deportivos. Manejo y reuso de residuos.
		Taludes de Terrazas	2.2b	Estabilización geotécnica y forestación de taludes. Conservación de la morfología escénica. Servicios paisajísticos. Saneamiento ambiental.
		Acentillados de Colinas	2.2c	Conservación del escenario morfológico paisajístico. Refugios de avifauna marítima. Intervención restringida en zonas muy estables. Prohibida la disposición de todo tipo de residuos.
		Puntas	2.2d	Conservación morfológica. Usos restringidos para balcones, miradores, monumentos. Prohibida la disposición de todo tipo de residuos e infraestructura portuaria.
	BALNEARIO RECREATIVO		2.3	Desarrollo de infraestructura recreativa y turística. Embellecimiento forestal. Ordenamiento del transporte, control de la calidad atmosférica por gases, humos, ruidos e insectos. Saneamiento y evacuación de los residuos sólidos y líquidos, fuera de los balnearios. Tratamiento óptimo de residuos en el sector continental.
	BALNEARIO PAISAJISTICO		2.4	Desarrollo de infraestructura turística de escala. Forestación de laderas. Manejo, tratamiento y reuso de residuos sólidos y líquidos in situ.
	RIOS		2.5	Conservación del río y bosque ribereño, con seguridad frente a desastres. Prohibido residuos de todo tipo. Embellecimiento forestal paisajístico.
	CAUCES DE HUAYCOS		2.6	Intangibilidad de los cauces de huaycos; encauzamiento y seguridad hidráulica. Prohibido residuos de todo tipo. Embellecimiento forestal paisajístico.
	DRENES AGRARIOS		2.7	Encauzamiento de los drenes y reuso de las aguas en la forestación de los balnearios.
ENTORNO	COLINAS PAISAJISTICAS		2.8	Conservación paisajística y usos en infraestructura de comunicaciones; miradores, etc. Captación de neblinas y forestación.
	CAMPOS AGRICOLAS		3.1	Desarrollo de cultivos agroecológicos; control biológico.
	CUENCAS DE INFLUENCIA		3.2	Seguridad física y saneamiento ambiental del entorno; control de insectos plaga, gases, olores, humos.

LÁMINA 10A

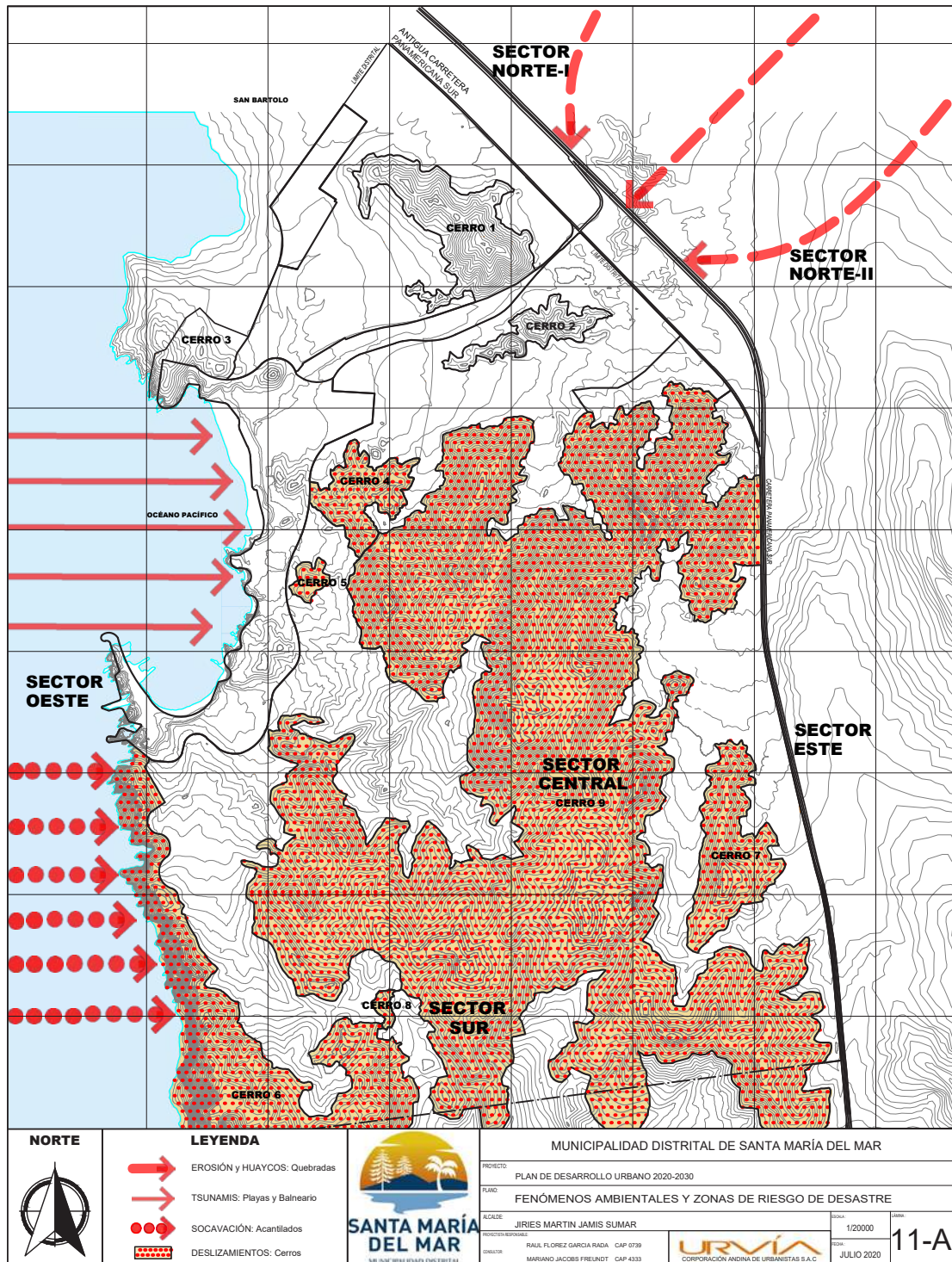
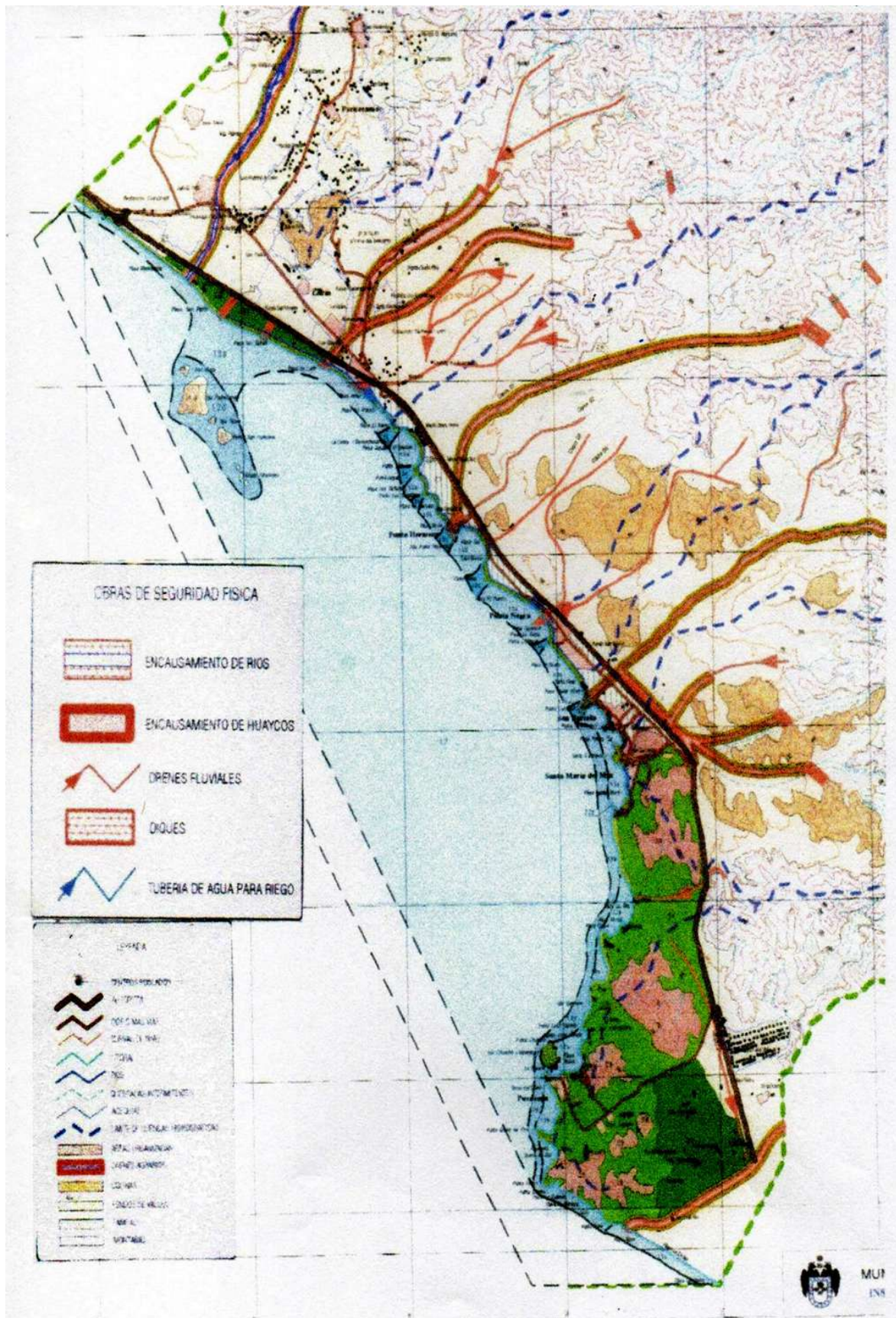


LÁMINA 11



Sistema Entorno de Balnearios

- **Campos Agrícolas**
Desarrollo de cultivos agroecológicos
- **Cuencas de Influencia**
Seguridad Física y Saneamiento Ambiental del Entorno.”

7.2.3 Propuesta específica de seguridad física ante desastres

El texto siguiente ha sido citado del Resumen Ejecutivo del Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur de Lima Metropolitana (pp. 7-8), aprobado por Ordenanza N° 418MML el 21/11/2002:

“Los Balnearios del Sur se localizan en zonas de alto riesgo siendo los principales factores de riesgo:

- *Dstrucción por altas crecidas de los ríos Lurín y Chilca*
- *Dstrucción por flujos de barro y huaycos que descienden por quebradas secas*
- *Dstrucción por socavamientos marinos*
- *Dstrucción por sismos*
- *Dstrucción por tsunamis*
- *Afectación por el arenamiento eólico*

Objetivos

- *Lograr la seguridad de los Balnearios del Sur frente a los desastres esperados*
- *Evitar las pérdidas de vidas humanas e infraestructura urbana*

Concepción de la Propuesta

Medidas de seguridad para el control y manejo de las cuencas hidrográficas costaneras así como el diseño geotécnico de la infraestructura urbana.

Se definen medios de tratamiento:

- *Cauces de ríos*
- *Cauces de flujos de barro en quebradas secas*
- *Puntas y Acantilados de socavamiento marino*
- *Suelos deleznales urbanizados*

Áreas de Tratamiento

Seguridad de Cauces de Ríos [sic]

- **Seguridad en el Río Lurín**
Remodelación y encauzamiento del río
- **Seguridad en el Río Chilca**
Encauzamiento del río Chilca y acondicionamiento de la infraestructura de riego.

Seguridad de Cauces de Flujos de Barro

- **Encauzamiento de la Quebrada Malanche**
Encauzamiento para proteger los balnearios de Lurín a Punta Negra y la Autopista Panamericana Sur.
- **Encauzamiento de la Quebrada Cruz de Hueso**
Encauzamiento para la protección del Balneario Santa Rosa, Playa Revés, Punta Cascajal y la Panamericana sur
- **Encauzamiento de la Quebrada Chozá**
Encauzamiento para la protección de los balnearios de Santa María y San Bartolo y la Panamericana Sur.
- **Encauzamiento de las Quebradas Lúcumo y Pucará**
Encauzamiento para la protección de las pampas de Lurín, la planta de SEDAPAL, el balneario de Arica y la Panamericana Sur.

Seguridad en Puntas y Acantilados

Estabilización de taludes y protección de acantilados y puntas de socavamiento y oleaje.

Seguridad Frente a Tsunamis y Maretaños

Establecer zonas de seguridad a lo largo del litoral, así como zonas y rutas de evacuación rápida y sistemas de alerta y emergencia.”

8 PLAN INTEGRAL DE DESARROLLO DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR 2005 - 2015

El distrito es parte inseparable del continuo urbano de los balnearios del sur. Empero, tiene características singulares desde el punto de vista de su planeamiento, historia, gestión municipal, poblamiento e infraestructura de servicios.

Hace 15 años se esbozó los lineamientos necesarios para implementar cabalmente su futuro urbanístico acorde con el desarrollo de la Metrópoli Nacional, de la manera siguiente:

“Santa María del Mar contribuiría a plasmar cabalmente la concepción metropolitana del PLANMET si, (i) se le asignase el rol de subcentro de desarrollo, (ii) se admitiese la localización de actividades económicas permanentes, (iii) se apoyase su gestión empresarial-municipal a través de los recursos territoriales, técnicos y administrativos convenientes y; (iv) se le designase como ‘modelo de gestión comunal desconcentrada’.”
(Plan de Desarrollo Integral 2005-2015, p.4)

8.1 Postulados esenciales del Plan

La finalidad del Plan Integral de Desarrollo fue conseguir un desarrollo urbano sostenible.

Ello fue discutido con las autoridades municipales, a través del alcalde Raúl Abugattás, así como entre los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano, entre abril y junio del 2005.

Como corolario de ello, el 25 de abril se aceptó los postulados básicos que proponía el equipo del plan, a manera de 'ideas-fuerza' -referidas a (i) el poblamiento gradual y permanente del distrito, (ii) la revalorización patrimonial y ambiental, tanto como (iii) la ampliación de la base económica².

8.1.1 Ocupar el territorio distrital, plena y permanentemente

Este propósito se sustentaba en tres consideraciones: la provisión y mantenimiento de la calidad de los servicios públicos a costo razonable; la vigilancia directa de los vecinos en defensa del territorio distrital y; el gobierno municipal que permitiese adoptar decisiones político administrativas eficaces.

Se aludía además que el distrito debiese tener un volumen poblacional de tal envergadura y nivel económico que permitiese mejorar gradualmente la calidad de vida con más emprendimientos turísticos, recreacionales y comerciales, elevar el valor patrimonial, preservar la calidad paisajístico-ambiental y brindar seguridad a los cerca de 700 propietarios en Villa Mercedes y el Balneario mismo –en un amplio y accidentado territorio tan grande como Miraflores o San Isidro.

8.1.2 Revalorizar el patrimonio paisajístico y ambiental

Este otro objetivo fue establecido a partir de cinco acciones: protección del territorio, su paisaje y el ambiente; difusión de Santa María como modelo de ordenamiento territorial, orden, planificación urbana y modernidad; gestión desconcentrada del crecimiento residencial a través de condominios y emprendimientos de diverso uso, más autónomos y nucleares; provisión de seguridad física a los usuarios y residentes, inmuebles y bienes y; promoción de su exclusividad distrital dentro de la categoría de balneario-tipo-club.

8.1.3 Ensanchar la base económica

Se constata que la actividad turística en la temporada de verano es la única fuente de recursos productivos. En consecuencia, la gestión municipal depende en gran medida del impuesto predial y las transferencias del gobierno central.

Se propuso aprovechar los recursos turísticos y recreacionales permanentes durante todo el año, así como atraer otros segmentos socioeconómicos y etarios. Más aún que las parejas jóvenes y de adultos mayores fijasen su residencia permanente en Santa María, mediante la gestión pública y privada para el establecimiento de cunas, colegios, locales universitarios, centros de salud y clínicas.

Sin embargo, no se consideró el amplio potencial de los terrenos adyacentes a la antigua carretera Panamericana ni tampoco aquellos ubicado más al sur enfrente de la autopista, donde se podría instalar zonas comerciales, de industria liviana y usos mixtos incluyendo vivienda de media densidad.

² ver “Plan Desarrollo Integral Santa María del Mar”, Informe Final, volumen 1 por Flórez G-R R. y Jacobs F. M., junio/julio 2005, pgs.3-5

8.2 Logros y falencias del Plan de Desarrollo Integral 2005-2015

8.2.1 Respecto a los postulados del Plan

En los postulados del Plan 2005 se respetó los propósitos del Esquema Director 1967- 1980, del PLANDEMET 1986, del Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima-Callao 1990-2010 PLANMET y, del Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur de Lima Metropolitana al 2010 (2001).

Ello se manifiesta en lo siguiente:

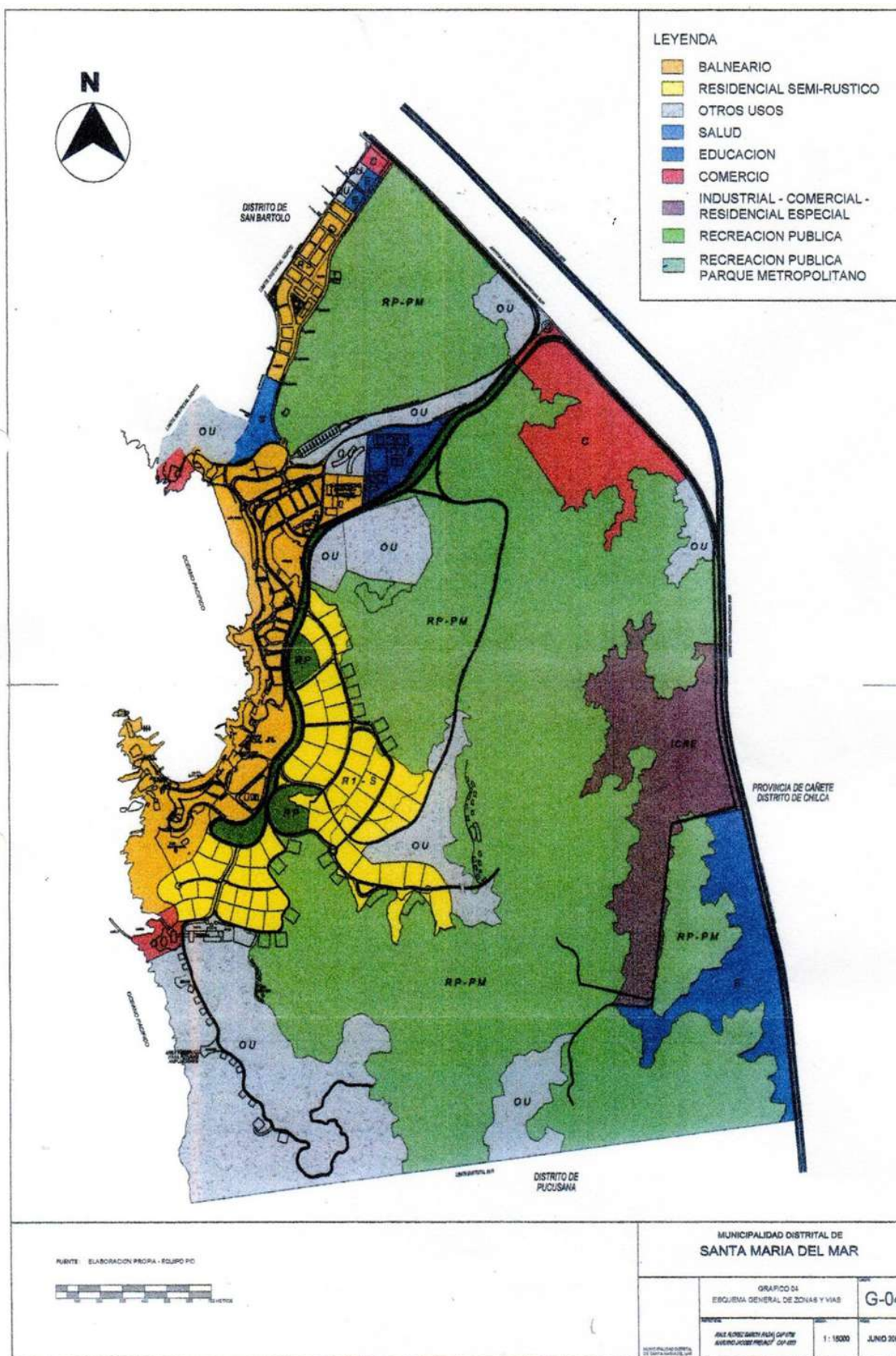
“...el desarrollo urbano de los balnearios del sur debe estar orientado a la generación de un proceso social que contribuya a elevar la calidad de vida de la población... sustentado en el desarrollo de una base económica ligada al turismo, la recreación y a los deportes de mar...”³

Encontramos muy apropiados consecuentemente, que el poblamiento gradual y permanente del distrito, la revalorización patrimonial y ambiental, tanto como la ampliación de la base económica fuesen considerados como postulados de base. Y en tal sentido sería acertado mantenerlos como ‘ideas-fuerza’ en el Plan Urbano Distrital 2020-2030.

8.2.2 Respecto al poblamiento del distrito

En el apartado anterior se validó la pertinencia de este postulado en términos conceptuales. Sin embargo, será necesario ahondar en el volumen poblacional necesario, basado tanto en la magnitud del impuesto predial requerido, el costo de los servicios urbanos básicos a ser cubiertos por los arbitrios municipales, el volumen de inversiones que permita financiar los proyectos prioritarios del nuevo Plan al corto, mediano y largo plazos –vgr. de infraestructura vial, de protección ambiental, de difusión de los valores urbanísticos, sociales y paisajísticos distritales; así como en cuanto a la promoción y gestión de iniciativas público-privadas para generar una base económica sostenible en el mediano plazo, cuando menos.

³ Municipalidad Metropolitana de Lima –IMP, “Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur de Lima Metropolitana”. Diciembre del 2002.



8.2.3 En referencia a los lineamientos de utilización del suelo

En los apartados precedentes se señaló que el Plan 2005 privilegió la protección, mantenimiento y revalorización del paisaje y el ambiente sobre la ocupación habitacional o de actividades urbanas complementarias al este del Balneario, incluyendo el sector este adyacente a la autopista. Este propósito es muy importante pero costoso –tanto en términos de gestión pública y control municipal, como la participación de entidades comprometidas con el ambiente –muchas de ellas de alcance internacional.

La gran cuestión reside en el respeto o defensa de la morfología del paisaje y la compatibilidad de las actividades/ usos del suelo por las administraciones municipales tanto como el manejo de los intereses privados orientados a ello, en una suerte de alianza público/privada en beneficio del entorno físico como bien común.

Esa suerte de estrategia de conciliación, aunada al compromiso de realizar importantes estudios geológicos, paisajísticos, forestales, ambientales y urbanísticos no fue materia del Plan 2005 pese a que en el 2001 el Plan de Ordenamiento de los Balnearios al sur de Lima Metropolitana ya había identificado cursos de huaycos en quebradas próximas al Distrito, suelos con depósitos de arenas susceptibles de desplazamiento por vientos surnorte, la erosión del borde costero e infiltración marina y tsunamis; así como fallas geológicas en el límite sur con el distrito de Pucusana.

8.2.4 Los proyectos catalizadores y proyectos estratégicos (prioritarios)

Los proyectos estratégicos fueron iniciativas o ideas recogidas en la localidad durante el curso del estudio del Plan, sin consideración del grado de avance a nivel de preinversión ni la estimación del costo correspondiente.

Si bien el ‘sondeo de opinión’ realizado paralelamente al Plan contribuyó a fortalecer ciertas ideas de proyectos imaginados por el equipo del Plan, estas ideas no tenían un correlato económico ni de gestión pública (propiedad del suelo). Así, los proyectos con bajo respaldo fueron el ‘centro direccional’ (actual zona agropecuaria Don Bruno) con sus áreas productivas para industria ligera’ (propietarios 8%; todos 13%), una universidad de primer nivel (36%), colegios de alto nivel (50%). En cambio, recibieron más respaldo ideas de proyectos tales como las áreas ecológicas y bosques (propietarios 92%; todos 85%), los estacionamientos en temporada de playa (83%), servicios clínicos especializados (67%), un club exclusivo para propietarios del Balneario (63%) al igual que un Boulevard Comercial.

En síntesis, habría que ampliar el universo de personas consultadas, afuera del Distrito, y confirmar cuán importante resultaría auspiciar el Gran Parque Distrital, los servicios clínicos especializados, el Boulevard Comercial, los colegios de alto nivel y el Centro Direccional más áreas de industria ligera -que consideramos serían los atractivos gravitantes para el asentamiento y poblamiento permanente.

LÁMINA G-03 (PID)



TERCERA PARTE: PROBLEMÁTICA TERRITORIAL-URBANA DISTRITAL

9 PROBLEMÁTICA URBANA –TERRITORIAL DE LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA METROPOLITANA

9.1 Situación de los Balnearios del Sur en el Contexto Metropolitano

La provincia de Lima y El Callao constituida como Área Metropolitana es una unidad urbana, social y económica con una población de más de 10'000,000 de habitantes. (Según el Censo 2017 tenían 9'569,468 Hab.)

El Área Metropolitana de Lima-Callao se ha desarrollado históricamente con un patrón de ocupación extensivo de baja densidad, incorporando los terrenos agrícolas y eriazos cercanos al área urbana, además de la ocupación irregular de las laderas de los cerros que lo circundan.

Producto de este crecimiento urbano, se ha ocupado el valle del Rímac, está por desaparecer el valle del Chillón y ya se está presionando la ocupación del valle de Lurín mediante la urbanización de los mismos.

En cuanto se refiere a las grandes extensiones de terrenos eriazos correspondientes a las Pampas del norte y sur de Lima Metropolitana, las Pampas de Ancón ha sido materia de planificación urbana y de Zonificación del Uso del Suelo por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Las Pampas del Sur, conformado por los distritos-balnearios de la ciudad-capital, a raíz del conflicto de límites territoriales entre las provincias de Lima y Huarochirí de los últimos años, se viene generando tráfico de tierras, como es de conocimiento público, y por tanto, se viene dando una ocupación informal de dichas Pampas lo cual impacta negativamente en la organización territorial, el funcionamiento y el desarrollo urbano de los Balnearios del Sur, adyacentes a aquellas.

Las Pampas del Sur, se constituyen en una de las áreas de mayor importancia para la expansión urbana de Lima Metropolitana, que ya empezó a ocuparse irregularmente con diversos tipos de actividades urbanas, además de la vivienda.

9.2 Características de la Estructura Urbana Actual de los Balnearios del Sur de Lima Metropolitana

Los Balnearios del Sur de Lima Metropolitana, de acuerdo con sus características geomorfológicas del territorio en el cual se han localizado, se estructura en forma lineal a lo largo del litoral marino y la Autopista Panamericana Sur, entre el río Lurín y el río Chilca (Distritos: Lurín, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María y Pucusana).

Este territorio que ocupan los Balnearios del Sur presenta áreas diferenciadas, tanto en su función como en sus actividades y conformación urbana, como se ha señalado en el Estudio: "Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur de Lima Metropolitana al 2010", vigente, que han sido planteados con fines de análisis e intervención, siendo las siguientes:

- i) Área Baja del Valle de Lurín
- ii) Área Urbana Temporal y Permanente

- iii) Área Exclusiva de Balneario
- iv) Área Urbano-Rural
- v) Área Marítima Litoral

En cuanto se refiere al distrito de Santa María del Mar, conjuntamente con parte del distrito de Pucusana (Balnearios La Quipa, La Honda y Naplo), conforman el Área Exclusiva de Balneario, que, según el Plan de Ordenamiento en mención, presenta la caracterización siguiente:

- *“Recursos Potenciales:*
 - *Borde litoral con acantilados y ensenadas con alto atractivo paisajista*
 - *Medio colinoso y quebradas escénicas accesibles*
 - *Cerros altos paisajísticos*
 - *Alta capacidad de ventilación y frescura climática*
 - *Suelos rocosos estables*
- *Calidad Ambiental:*
 - *Óptima natural*
- *Limitaciones y Riesgos:*
 - *Medio árido y carente de recursos hídricos*
 - *Poca accesibilidad*
 - *Socavamiento marino en acantilados*
 - *Arenamiento eólico*
 - *Contaminación atmosférica por industrias pesqueras*
- *Usos:*
 - *Recreación limitada e incipiente*
 - *Vivienda temporal y clubes privados exclusivamente*
- *Consolidación:*
 - *Consolidada con algunos lotes libres rodeada de amplias zonas de posible expansión*
- *Infraestructura Urbana:*
 - *Edificaciones de alta calidad*
 - *Vías y redes de servicios habilitadas*
- *Dinámica:*
 - *Media, con edificios en construcción tanto en Zonas antiguas como nuevas*
- *Articulación:*
 - *Muy débil*
 - *Vías únicas de acceso desde la autopista Panamericana Sur. Presenta tres núcleos urbanos sin articulación entre sí: Santa María, La Honda - La Quipa y Naplo*
- *Equipamiento:*
 - *Sin equipamiento*
- *Base Económica:*
 - *Servicios recreativos débiles.”*

9.3 Problemas Urbano-Territoriales de los Balnearios del Sur

El Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur de Lima Metropolitana al 2010, cuando fue formulado (año 2002), concluyó en los problemas urbano-territoriales, cuya Síntesis presentada en su Resumen Ejecutivo, es la siguiente:

Con Relación al Desarrollo Urbano

- *“Población permanente y temporal en un mismo territorio, pero con diferente uso del mismo.*
- *Población permanente con diferentes necesidades como empleo, servicios y equipamiento urbano.*
- *Base económica insuficiente que genera dependencia con resto de Lima.*
- *Debilidad administrativa, económica y técnica de las municipalidades distritales.*
- *Desarticulación entre las Municipalidades Distritales y con la Provincial.”*

Con Relación al Área Urbana

- *“Desarticulación y desintegración en el conjunto del territorio urbano, con estructura lineal y desintegrada.*
- *Territorio vulnerable a la ocurrencia de fenómenos naturales (huaycos) • Inexistencia de agua potable y fuentes de abastecimiento.*
- *Proceso de consolidación lento en áreas de residencia permanente.*
- *Deficiente calidad en los servicios y equipamientos urbanos, principalmente en salud.*
- *Inexistencia de equipamiento y comercio de mayor nivel de servicio.*
- *Carencia de instrumentos normativos adecuados, generando desorden en la ocupación del territorio.*
- *Carencia de habilitación urbana, principalmente en la zona de residencia permanente.*
- *Incremento de la población usuaria en verano colapsando servicios y playas.*
- *Carretera Panamericana Sur único nexo con la Metrópoli.*
- *Antigua Panamericana, sirve como vía integradora a los diferentes distritos del área de estudio, pero no está acondicionada para este uso.*
- *Problemas de circulación vial, desorden en paraderos de transporte público y carencia de estacionamientos adecuados que se originan principalmente en los fines de semana de la temporada de verano.”*

Con Relación a los Aspectos Ambientales

- *“Escasez de agua.*
- *Extrema aridez ecológica del territorio.*
- *Brisa marina con alta humedad y vientos fuertes.*
- *Deficiente manejo y disposición final de los residuos sólidos.*
- *Contaminación del entorno y del mar por vertimiento de desagües a éste.*
- *La escasez de agua potable genera problemas de saneamiento que inciden en la calidad ambiental urbana.”*

Con Relación a los Aspectos de Seguridad Física

- *“Vulnerabilidad por la presencia de Huaycos.*
- *Riesgo en la infraestructura urbana por Tsunamis y Maretaños.*
- *Cuatro zonas de alto riesgo:*
 - *Desembocadura del Lurín*
 - *Quebrada Malanche entre Arica y Punta Negra*
 - *Quebrada Cruz de Hueso en San Bartolo*
 - *Valle Chilca en Pucusana”*

10 PROBLEMÁTICA URBANA – TERRITORIAL DISTRITAL

10.1 Caracterización del territorio distrital de Santa María del Mar

El distrito de Santa María del Mar ha permanecido como un territorio indómito hasta ahora, pese a que hace algo más de 60 años se proyectó allí una de las primeras habilitaciones urbanas tipo balneario en Lima Metropolitana.

Se calcula que 8.25% de la extensión distrital (75 ha) está ocupada por edificios de vivienda temporal e instalaciones deportivas y recreacionales, y 39.90% es pasible de intervención en el futuro –quedando 51.85% (471.48 ha) sujeta a un tratamiento especial– dada su altura, masa, suelo y límite costero. Y es precisamente este último macizo cuya accidentada morfología ha dificultado su ocupación o construcción permanentes.

El impacto antrópico se ha concentrado sobre su borde costero, el cual ha sido bastante afectado por edificaciones que no respetaron la morfología y que incluso resultó ser muy vulnerable a posibles tsunamis. Se diría que, debido a ello, la identidad y calidad paisajística actual, así como su potencial futuro, dependerán en gran medida de la protección, explotación turística y usos a que se destine los cerros, acantilados e islotes.

Asimismo, otras consideraciones específicas son las siguientes:

- Limitaciones para la expansión física: se dispone de 362.42 *ha* susceptibles de ocupar (39.90%), con pendientes entre 2 y 30%, sin considerar la propiedad del suelo. El resto no es urbanizable para fines habitacionales, aunque sí turísticos o recreacionales
- Intensa actividad turística estacional: 3,000 a 10,000 veraneantes de fin de semana (12 a 40 veces la población residente) sin servicios ni infraestructura suficientes (balneario).
- Restricciones en la infraestructura recreativa: playa de Santa María y Embajadores, áreas verdes públicas escasas. Existen otros clubes y playas privados (uso limitado).
- Alta calidad ambiental en riesgo: desnaturalización del paisaje por bloques de edificios en post-playa y acantilados (pérdida de la perspectiva visual y horizontalidad del paisaje natural), caída de bloques al mar por erosión inducida.

Respecto de la morfología del territorio distrital, este se ha clasificado en (i) macizos o cerros, con potencialidad turística y recreacional; (ii) los bordes, acantilados o vías que son los más explotados actualmente; y (iii) las plataformas o planicies de menor pendiente y con vocación para ser ocupadas permanentemente. Ello permitirá un rápido diagnóstico para visualizar las potencialidades y restricciones que ofrece el territorio distrital.

a. Macizos

La cadena de cerros sur-norte, en forma de herradura muy abierta hacia la carretera Panamericana -que divide el territorio en los sectores este y oeste-, constituye masas protectoras o separadoras entre sectores. Su altura oscila entre 180-220 m s. n. m., lo cual protege al sector oeste de eventuales huaicos. Más hacia el norte, se discontinúa y fractura en dos cerros de 75 m s. n. m. y 110 m s. n. m. respectivamente, entre los cuales discurre la vía de ingreso al distrito.

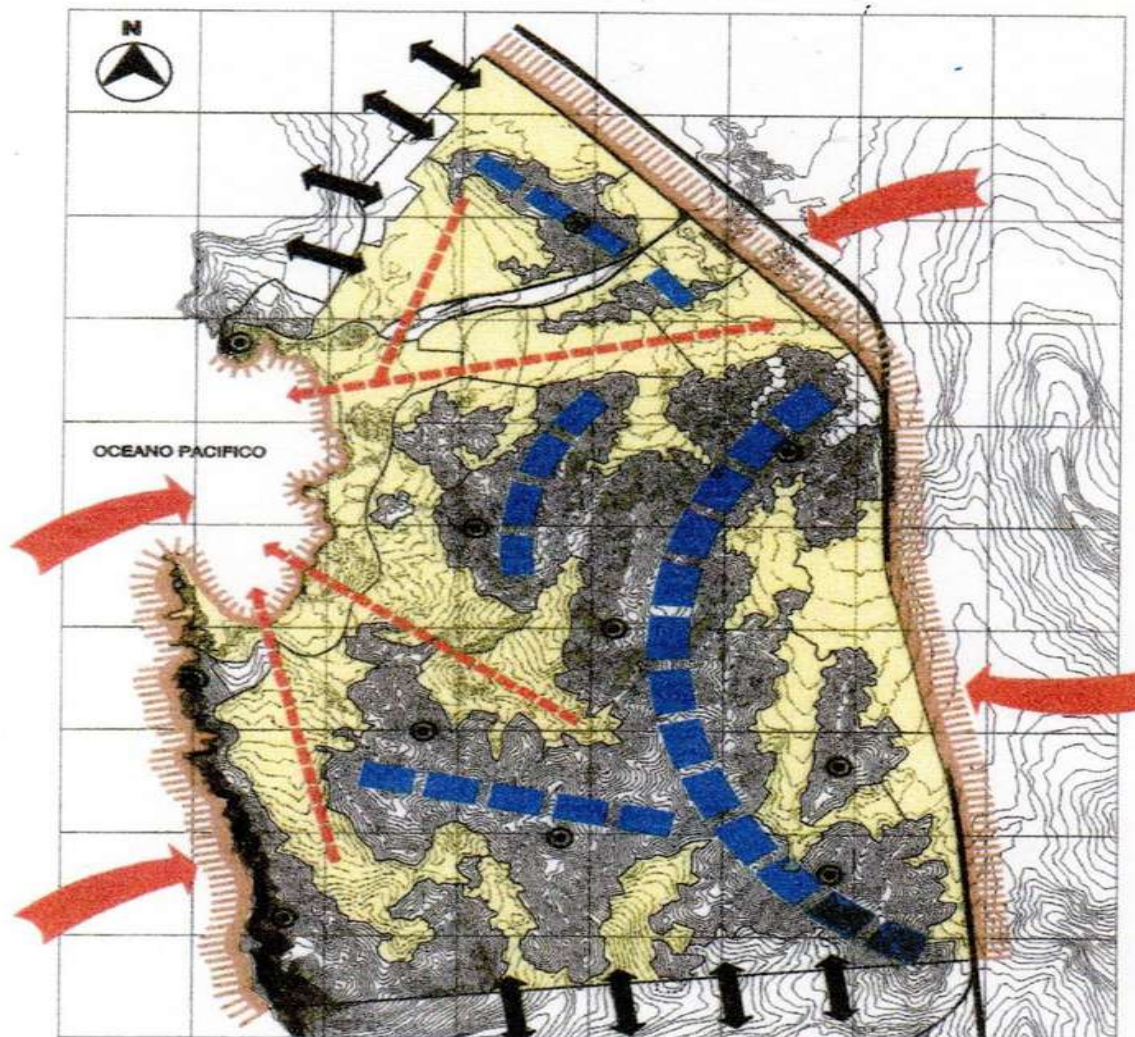
El lado oeste de esta cadena de cerros tiene forma de herradura más cerrada, constituyendo una suerte de gran tribuna o paraninfo semicircular, que delimita y protege varios espacios con alto potencial inmobiliario (recreacional, habitacional). El área ocupada por estos macizos es de 471.48 *ha* (51.85% del territorio).

b. Bordes

El borde costero, con las playas y acantilados hacia el oeste, tiene una longitud de 5,220m, así como altitud variable; y el borde este delimitado por la autopista Panamericana Sur, sujeto a peligros naturales y artificiales (invasiones, huaicos), con una longitud de 5,030m.

GRÁFICO 01 (PID 2005)

GRAFICO 01
SANTA MARÍA DEL MAR:
POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES DEL TERRITORIO

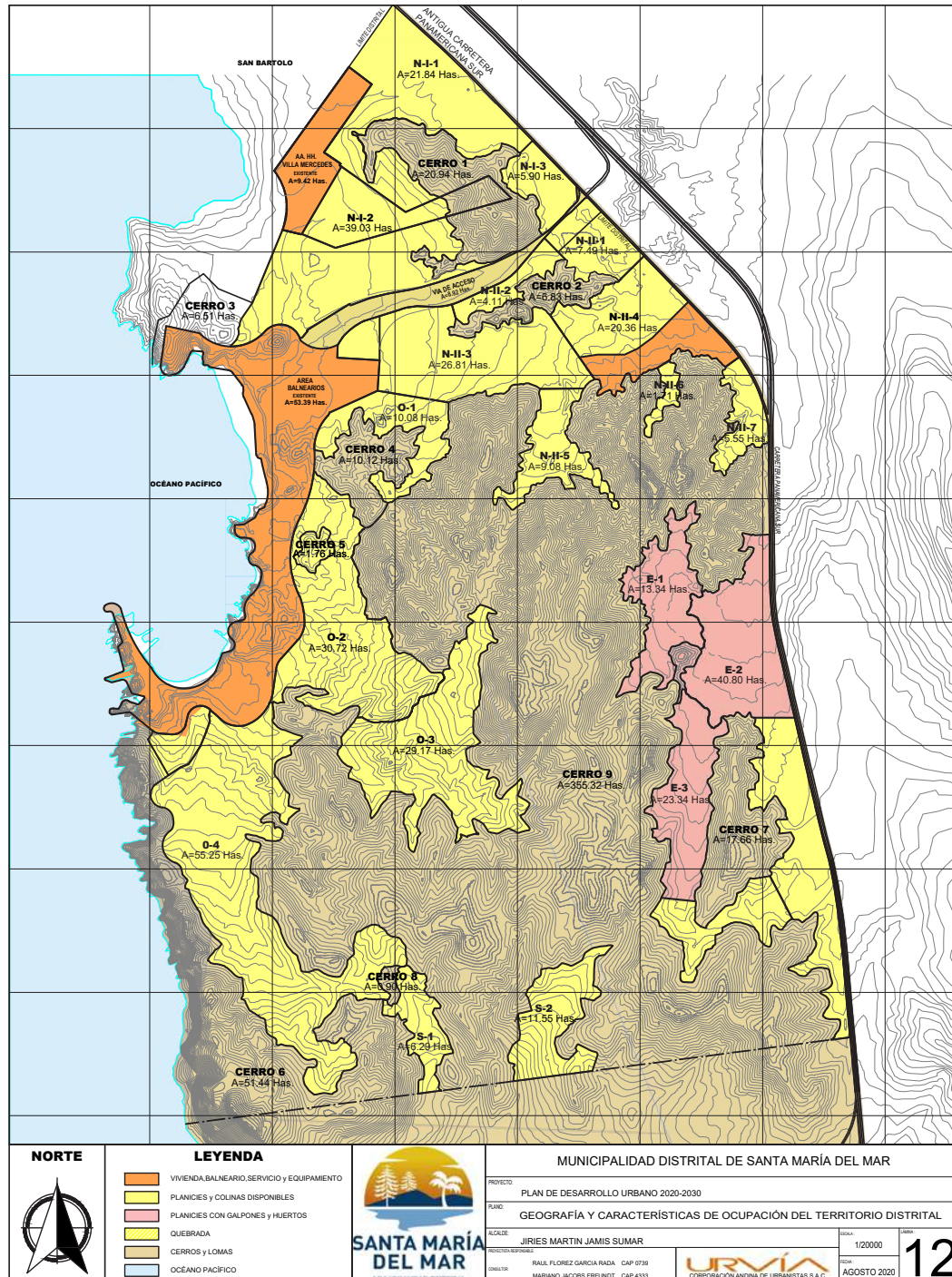


LEYENDA:

	PLANICIES		AMENAZAS
	MACIZOS		VISUALES
	BARRERAS		PUNTOS DE OBSERVACIÓN
	BORDES INDEFINIDOS		

Fuente: Urbe S.A. - Arquitectos consultores
Elaboración propia - Equipo PID

LÁMINA 12



No existen bordes separadores al norte (con San Bartolo) ni al sur (con Pucusana), cuya falta de solución de continuidad hace difícil protegerlos y obliga a una transición urbanística o paisajística cuando menos. Estos están expuestos a lo que se genere en el frente opuesto, lo que obligará a un tratamiento especial.

La franja edificada sobre el borde costero actúa como barrera visual que resta la conectividad deseada desde la segunda fila del futuro desarrollo inmobiliario hacia el mar.

c. Planicies

Caracterizadas por plataformas o terrenos extensos y bastante planos, en una extensión superficial de 437.58 *ha* (362.42 disponibles y 75.16 consolidadas). La mayor parte está en el frente oeste y a diferente altitud; tiene pendiente variable y excelente vista por aprovechar. La resistencia del suelo constituye el problema esencial por resolver, sea por su origen eólico o por ser rocoso tipo pizarra.

Por otro lado, en cuanto a las características saltantes del paisaje y vocación territorial, el borde oeste (sectores O-2 al O-4) es el que presenta las mejores calidades paisajísticas y potencial habitacional-recreacional, en razón de su excelente relación con el mar y la protección de los cerros (macizos), así como su seguridad ante eventuales tsunamis. Adicionalmente, su visibilidad hacia el noroeste, le brinda una excelente orientación y asoleamiento, particularmente en los fríos meses de invierno.

El frente este, aislado completamente del sur y del oeste, contiene hasta cuatro subespacios naturales a manera de anfiteatros medianos, con vista hacia la carretera pero que, debido a su cercanía al macizo, ofrece cualidades naturales para un asentamiento seguro.

El frente sur, constituido por dos sub-espacios o pequeñas cuencas de cierta pendiente (subsectores S-1 y S-2), también está aislado, ya que es muy difícil acceder a él por la excesiva pendiente. Empero, tiene una excelente visibilidad suroeste hacia el mar, quizá para fines recreacionales, pero no para el asentamiento habitacional, pues está expuesto a vientos de 4- 10 nudos/hora desde el mar en forma directa.

Y el frente norte, colindante con San Bartolo, no ofrece mayor interés paisajístico, mas sí desde el punto de vista del asoleamiento norte y protección eólica natural.

10.2 Situación del distrito de Santa María del Mar

El distrito de Santa María del Mar es uno de los 42 distritos que conforman la Provincia de Lima. Se ubica a 53 Km al sur de la ciudad de Lima Metropolitana y tiene una extensión territorial de 909.06 has. y tenía una población según el Censo del año 2017 de 999 habitantes.

El distrito se ha desarrollado en dos sectores urbanos: el Asentamiento Humano “Villa Mercedes”, localizado en el límite norte del mismo, y colindante con el distrito de San Bartolo, con una extensión de 9.42 ha, cuya población tiene residencia permanente; y el sector del Bañero propiamente dicho, cuya población está localizada en el frente costero en una extensión de 53.39 ha.

Las características esenciales del distrito de Santa María del Mar se expresan a través del análisis estratégico practicado (FODA), como parte del diagnóstico de situación de dicho distrito, basado en la identificación y análisis de los factores que sustentan los éxitos y los fracasos.

10.2.1 Identificación de los factores del entorno

En el análisis del entorno se han identificado los factores relacionados con las Oportunidades y las Amenazas, siguientes:

a) Las Oportunidades

- i) Una Administración Municipal decidida por un futuro gobernable y sostenible.
- ii) La buena disposición de los Alcaldes de los distritos vecinos por cooperar en su desarrollo.
- iii) El interés de universidades, instituciones del estado, empresas y clubes de localizarse en el distrito.
- iv) El crecimiento urbano de Lima Metropolitana en general, y de los Balnearios y Pampas del Sur en particular.
- v) Las facilidades de servicios y de equipamiento urbano que presta el distrito de San Bartolo a sus distritos vecinos.

b) Las Amenazas

- i) La indefinición de la propiedad pública de los terrenos eriazos.
- ii) Los denuncios de tierras otorgados por la Superintendencia Nacional de Bienes del Estado (SBN) sin considerar la opinión del Gobierno Local y de los vecinos del distrito.
- iii) La ocupación de terrenos de manera irregular en el territorio de la jurisdicción distrital.
- iv) El progresivo cambio de residencia temporal por permanente en los Balnearios y el crecimiento urbano de los asentamientos humanos en los distritos vecinos.
- v) Construcciones ejecutadas de manera irregular que afectan el paisaje y restan valor al distrito.

10.2.2 Identificación de factores del interno

En el análisis del Interno se han identificado los factores relacionados con la Fortalezas y Debilidades, siguientes:

a) Las Fortalezas

- i) Los 50 años de buena gobernabilidad y gobernanza en beneficio de la población distrital.
- ii) La alta calidad de su paisaje natural, de gran potencial y valor (playas, acantilados y cerros).
- iii) El turismo de playa que crea una demanda selectiva (capacidad limitada).
- iv) La cercanía en tiempo de Lima al distrito y viceversa.
- v) La gran disponibilidad de terrenos para urbanizaciones.

b) Las Debilidades

- i) La incapacidad técnica y económica de la Municipalidad Distrital para prever acciones a favor de su desarrollo y crecimiento urbano futuro.
- ii) El reducido volumen de población que tiene el distrito para ocupar eficiente y rentablemente el territorio de la jurisdicción distrital.
- iii) La conformación social entre veraneantes – de temporada – que habitan 550 departamentos en el Balneario del distrito, y los residentes – en servicios – que habitan en 120 viviendas en el asentamiento de Villa Mercedes.
- iv) El reducido poder institucional de la Municipalidad Distrital en el cumplimiento de sus atribuciones, competencias y funciones, otorgadas a través de la Constitución del País y de acuerdo a Ley.

- v) Santa María del Mar, como tal, se constituye actualmente como un “club de verano” que se inserta en la provincia de Lima como un distrito más.

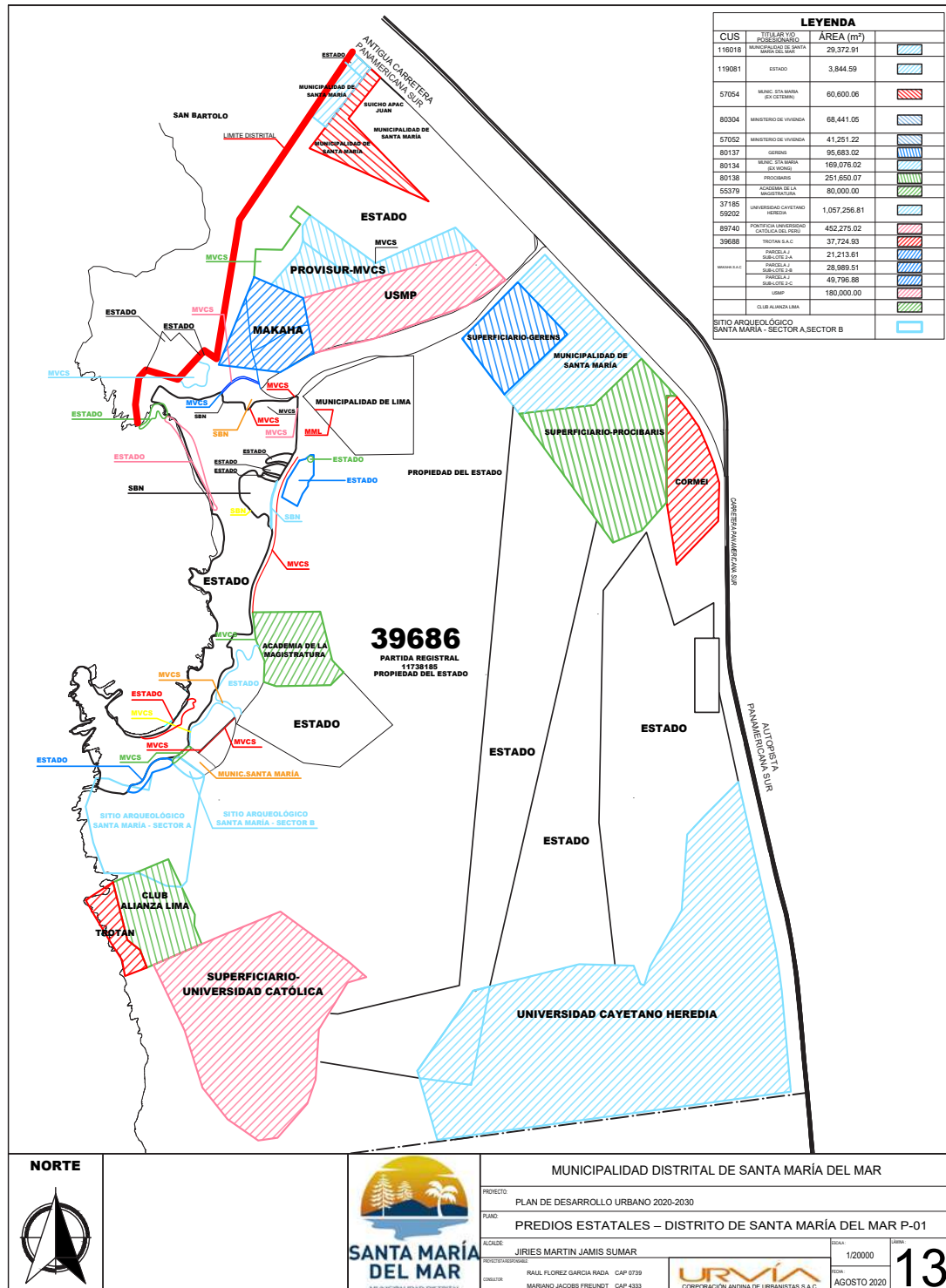
10.3 Problemas territoriales específicos del distrito

10.3.1 Otorgamiento de terrenos eriazos del Estado a particulares dentro del distrito que forma parte del Área Urbana de Lima Metropolitana

Se ha detectado como un tema importante y de mayor impacto en el territorio de la mencionada jurisdicción distrital, que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) ha venido aprobando el otorgamiento oficial de extensas superficies de terrenos a entidades diversas, públicas y privadas, dentro del Área Urbana de Lima Metropolitana sin considerar el Plan de Desarrollo Metropolitano, el Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur, y la Zonificación, vigentes, que regulan la organización del espacio físico y el uso del suelo, así como también la conservación y protección del medio ambiente de Lima Metropolitana.

Las decisiones tomadas por la SBN relacionadas con el otorgamiento de terrenos eriazos del Estado a particulares dentro del Área Urbana de Lima Metropolitana, sin realizar las coordinaciones técnicas pertinentes con la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, colisiona funcionalmente con las responsabilidades propias de las Autoridades de la SBN del Gobierno Central con las de los Gobiernos Locales, Provincial y Distrital, que siempre han existido y debe existir respecto del tema-problema que nos ocupa, al afectarse la implementación y ejecución de las actividades urbanas previstas dentro del ordenamiento urbano metropolitano-distrital planteado a través de los instrumentos técnico-normativos vigentes de la Ciudad-Capital.

LÁMINA 13



Del conjunto de terrenos eriazos del Estado otorgados a particulares por parte de la SBN, en general, sean por trámites de concesión, adjudicación, afectación en uso o venta directa de predios de dominio privado del Estado, dentro del Área Urbana de la jurisdicción del distrito de Santa María del Mar, interesan principalmente aquellos terrenos entregados dentro del área reservada para el denominado “Parque Metropolitano Santa María del Mar”, de 280.00 has. aproximadamente.

El área reservada para el Parque Metropolitano, considerado en el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, correspondiente al distrito de Santa María del Mar, está calificado como Zona de Recreación Pública – ZRP, cuyos antecedentes son los siguientes:

a) Estudio del Sistema Metropolitano de Recreación

Aprobado mediante el Decreto de Alcaldía N°038 de la Municipalidad de Lima Metropolitana, publicado el 29/03/1995.

b) Reajuste del Plano de Zonificación General de Lima Metropolitana correspondiente al Distrito de Santa María del Mar

Aprobado mediante la Ordenanza N° 187-MML publicada el 05/11/1998.

c) Plano de Zonificación del Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur de Lima Metropolitana

Aprobado mediante la Ordenanza N° 418-MML publicada el 06/12/2002.

d) Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo de los Balnearios del Sur de Lima Metropolitana

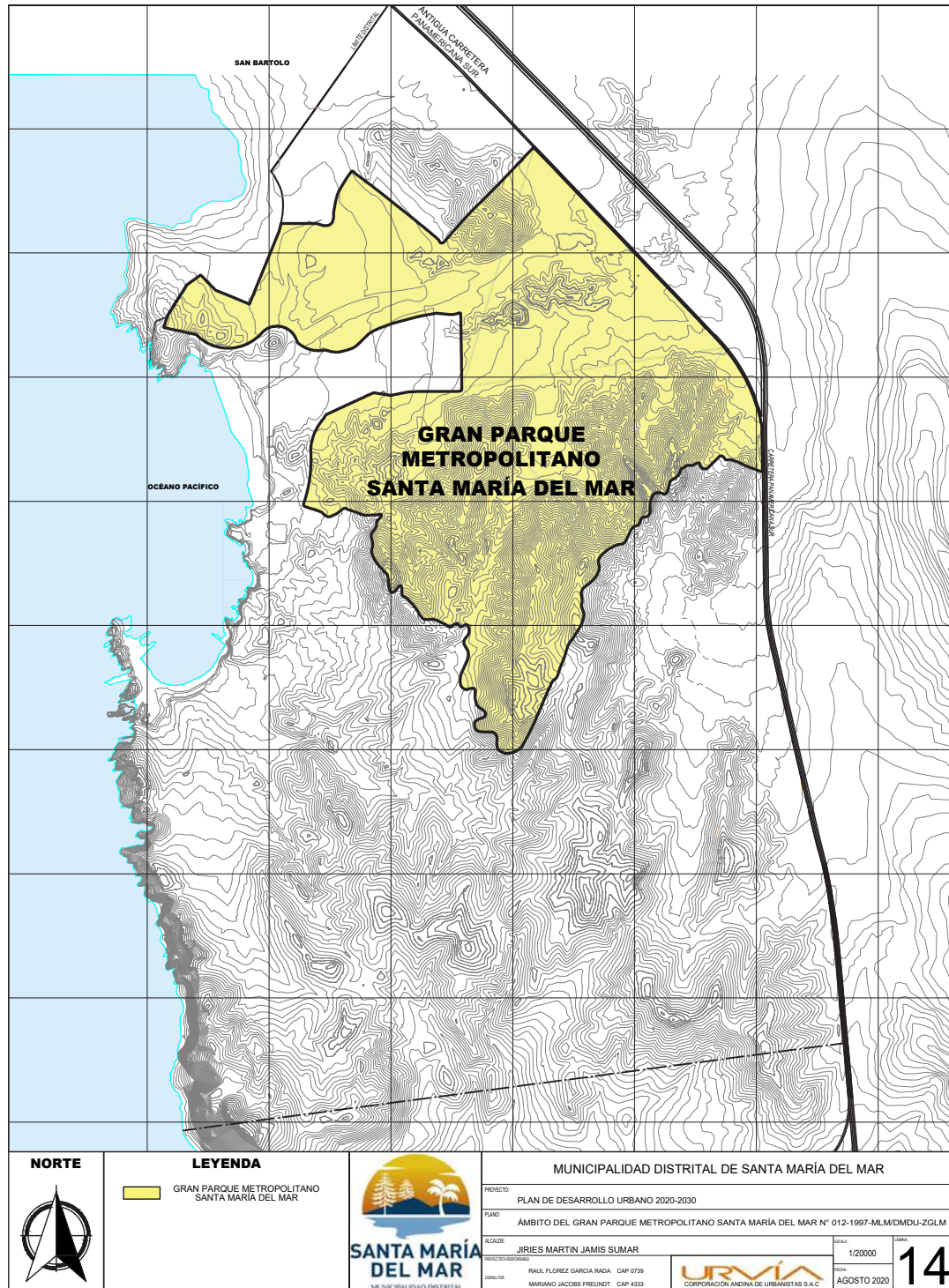
Aprobado mediante la Ordenanza N° 1086-MML publicada el 26/10/2007.

Dentro del límite de dicho Parque Metropolitano, se han identificado la entrega de terrenos a las instituciones siguientes:

- Universidad San Martín de Porres
- Makaha
- Cornei
- Provisur (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento)

Respecto a los otros terrenos eriazos del Estado otorgados por la SBN dentro del territorio del distrito de Santa María del Mar, con excepción del área calificada como Zona de Recreación Pública (ZRP) – Parque Metropolitano antes mencionado, no se tiene conocimiento con precisión sobre los destinos y usos del suelo solicitados por los particulares, y en qué medida dichos pedidos son compatibles con las calificaciones, en general, de la Zona Residencial de Densidad Media (RDM) y la Zona de Habilitación Recreacional (ZHR), consideradas en el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana correspondiente al distrito de Santa María del Mar, con fines de sus procesos de sus habilitación urbana y de edificación correspondiente

LÁMINA 14





MUNICIPALIDAD DE LIMA METROPOLITANA
GOBIERNO DE LIMA PROMOTOR Y RESTAURADOR
Dirección Municipal de Desarrollo Urbano

038

SISTEMA METROPOLITANO DE RECREACIÓN

- 13 -

12. GRAN PARQUE SANTA MARIA DEL MAR

Ubicación : Distrito de Santa María del Mar

Función : Ecológico Turístico Recreacional
Deportivo

Ítem : Parque Ecológico y Recreacional

12. GRAN PARQUE SANTA MARIA DEL MAR

Equipamiento y/o servicios:

Equipamiento para prácticas y espectáculos deportivos:

Estadio

Campos deportivos

Gimnasio/Coliseo

Bicicross

Ciclismo de Montaña

Montociclismo de Montaña

Drosodromo

Velódromo

Autódromo

Kartódromo

Equipamiento para difusión cultural:

Auditorios al Aire Libre

Sala de conferencias y proyecciones

Otros Servicios:

Restaurantes, Cafeterías, Souvenirs

Áreas de estacionamiento, servicios higiénicos, etc.

- Recreación pasiva asociada a la ambientación paisajística

- Alojamiento

En tal sentido, se concluye lo siguiente:

- a) La problemática detectada, relacionada con el otorgamiento de tierras por parte de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales a particulares, en general, dentro del territorio de la jurisdicción del distrito de Santa María del Mar, y principalmente dentro del área reservada para la implementación del Parque Metropolitano Santa María del Mar vulnera las orientaciones y proposiciones de los instrumentos técnico normativos vigentes que regulan el ordenamiento urbano ambiental de la ciudad-capital impulsadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima, afectando áreas que están destinadas a brindar servicios de carácter recreacional y turístico a la población metropolitana y distrital, en el futuro.
- b) El Parque Metropolitano Santa María del Mar, denominado originalmente “Gran Parque Santa María del Mar”, como área reservada para fines recreacionales, turísticos, culturales y deportivos de Lima Metropolitana y el distrito de Santa María del Mar en el futuro, es de conocimiento público desde el año 1995 hasta la fecha. Es decir, desde hace 24 años se encuentra incluido en Estudios Específicos y Planes Urbanos de la Metrópoli y del mencionado distrito, aprobados oficialmente.
- c) No se tiene explicación como la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, adscrita al sector Vivienda, de acuerdo con sus competencias y funciones, haya procedido a otorgar oficialmente terrenos a favor de particulares sin hacer las consultas previas correspondientes a las municipalidades provincial y distrital, más aún cuando el Área Metropolitana de Lima Callao tiene Planes Urbanos desde la década de los años 40 hasta la fecha.
- d) Las disposiciones sobre el control urbano y del medio ambiente establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades, su Reglamento y Ordenanzas Municipales, relacionado con el caso que se presenta, no son de cumplimiento por parte de las instancias de la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, de acuerdo con sus competencias y funciones.

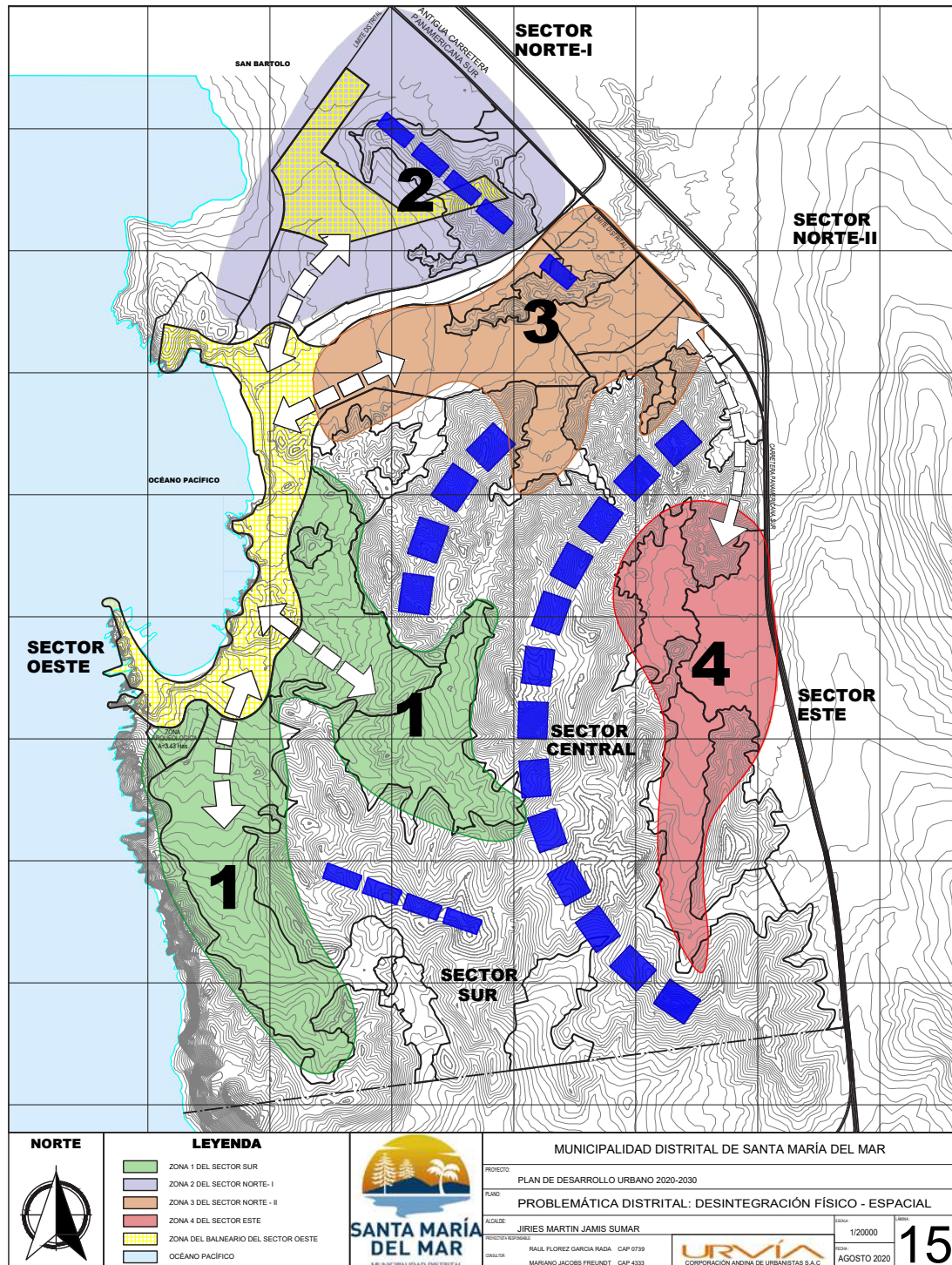
10.3.2 Desintegración territorial de la jurisdicción distrital

El área ocupada del distrito, es bastante reducida si se compara con la extensión territorial que tiene la extensión de dicha jurisdicción distrital (909.06 has.). Los cerros y áreas de difícil acceso constituyen la mitad de la superficie total del distrito.

La particularidad de la conformación geográfica y orográfica del territorio distrital es que los cerros prácticamente dividen la jurisdicción distrital, haciendo inviable la posibilidad de tener un continuo urbano a partir de la ocupación existente, así como una relación física con las áreas de libre disponibilidad con fines de su urbanización.

Esta situación muy característica que presenta el territorio distrital, termina expresando su falta de unidad física, que atenta contra la funcionalidad urbana y por ende de su integración jurisdiccional.

LÁMINA 15



CUARTA PARTE: PROPUESTAS DEL PLAN URBANO DISTRITAL

11 ORIENTACIONES PARA EL DESARROLLO URBANO DISTRITAL

11.1 Consideraciones de base

11.1.1 Los instrumentos técnicos vigentes

El nuevo plan urbano considera como antecedentes de la mayor importancia al Plan de Ordenamiento de los Balnearios del sur de Lima Metropolitana al 2010 (2002), el Plan Integral de Desarrollo del Distrito de Santa María del Mar 2005-2015 - PID (2005) y el Reajuste de la Zonificación de los Balnearios del Sur (2007) –todos vigentes, pues fueron aprobados mediante las respectivas ordenanzas municipales.

En el primero, se señalaba que *“el desarrollo urbano de los balnearios del sur debe estar orientado a la generación de un proceso social que contribuya a elevar la calidad de vida de la población, así como a mejorar las condiciones de su hábitat y su entorno ecológico, sustentado en el desarrollo de una base económica ligada al turismo, la recreación y a los deportes de mar...”*.

Asimismo, en el segundo plan se precisaba que *“... Santa María se está envejeciendo física, económica y socialmente...”* y que las condiciones para revertir ese proceso y acrecentar el valor del distrito podrían ser cinco –tres de las cuales fueron aprobadas el 25 de abril del 2005 por la Comisión de Desarrollo Urbano como ideas-fuerza del plan - referidas a *“... el poblamiento gradual y permanente, la revalorización patrimonial ambiental, y la ampliación de la base económica...”*.

Lamentablemente, este plan de desarrollo urbano distrital no fue ratificado por la Municipalidad Metropolitana de Lima. Pese a ello, durante los cerca de 70 años de ocupación territorial tanto por el Club de Santa María (hoy Esmeralda) como por el distrito-balneario subsiguiente, se evidenció la continuidad del esfuerzo planificador, primero y único entre los distritos ribereños al sur de Lima Metropolitana. Ello constituye un importante valor agregado patrimonial y financiero, así como una sólida base para un desarrollo urbanístico pleno, sostenible e integrado a la Metrópoli Nacional.

11.1.2 Proceso de cambios en el distrito

El Censo de Población y Vivienda del 2017 confirma las características primigenias del balneario ya que en el distrito de Santa María del Mar se mantiene la misma cantidad de residentes (999 propietarios), tanto en Villa Mercedes como en los edificios ribereños del balneario. Ello resulta en un magro ingreso por el impuesto predial, que alcanzó apenas los S/.1,8 millones en el 2018, el segundo menor entre los distritos del sur y uno de los más bajos en la Metrópoli, y que resulta insuficiente para gestionar adecuadamente las cerca de 910 hectáreas de todo el distrito.

Los cambios entre la situación del 2005 a la fecha se están dando en ámbitos tales como la gestión territorial y administrativa. En efecto, el territorio distrital está afectado por las concesiones otorgadas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) del Ministerio de Vivienda, sin correspondencia con la normatividad vigente para el ordenamiento territorial de la municipalidad. Así, se estima que la entrega de tierras por la SBN a terceros, sin coordi-

nación con las municipalidades provincial ni distrital, da lugar a que casi 50% de las 909 Has. de área bruta distrital y alrededor de 45% de las 360Has. previstas para expansión urbana fueron comprometidas después del 2007 por las concesiones otorgadas por la SBN y ministerios. Ello da lugar a que el nuevo plan urbano solamente se circunscriba a 160 ha disponibles para expansión urbana. Todo esto constituye un serio problema en la gestión del territorio.

Ello se explicaría por la oscilante gestión administrativa municipal desde la primera década del siglo, pues las sucesivas gestiones no hicieron respetar las ordenanzas metropolitanas de zonificación y plan distrital (Ordenanza N° 065-2005-MDSM) en términos generales, ni lo referente a la intangibilidad del Gran Parque Santa María del Mar, sobre el cual se ha autorizado usos comerciales e institucionales no afines al plan urbano vigente desde entonces.

Finalmente, el crecimiento de Lima Metropolitana, referido tanto al aumento poblacional desde el 2005 hasta la fecha, así como los desarrollos inmobiliarios y energéticos tanto en Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo y Chilca, acrecientan la presión física y social sobre el territorio distrital, la cual se manifiesta en las solicitudes de suelo eriazos ante la SBN por intereses personales amparados por instituciones educativas, académicas, deportivas y de servicios, dificultando la función planificadora y la búsqueda del bien común⁴.

11.1.3 Enfoque del nuevo Plan Urbano

Las premisas que guían la formulación del nuevo Plan Urbano son las siguientes:

a. Lineamientos estructurales

- Ratificar los postulados del PID 2005-2015.
- Transformar la naturaleza primigenia de balneario a distrito urbano.
- Formular una visión de desarrollo distrital a largo plazo.
- Establecer la gestión pública como eje de implementación del Plan.
- Enfrentar los riesgos institucionales ante la SBN, a corto y mediano plazo.

b. Lineamientos de contingencia

- Incrementar significativamente la población residente en el mediano y largo plazo.
- Integrar los servicios con los del distrito de San Bartolo.
- Establecer la gestión social ad hoc (educación y salud), de infraestructura (nuevas vías), económica (actores académicos, turismo y recreación).
- Establecer un circuito de transporte público y tránsito peatonal (urbanito que integre internamente los servicios del distrito, así como los del distrito de San Bartolo).
- Proteger el paisaje natural y prevenir riesgos por huaicos y tsunamis.
- Implementar el Gran Parque Santa María del Mar como nuevo corazón recreacional.
- Propiciar la investigación científica y tecnológica dentro del ámbito distrital a través de la Universidad Cayetano Heredia y la Pontificia Universidad Católica del Perú.

⁴ Las autoridades municipales de los distritos-balnearios no han implementado ni ejecutado el Plan de Ordenamiento del 2004. Habiendo transcurrido 16 años, era inimaginable la nueva realidad urbana que viene sucediendo en las pampas y balnearios del sur en términos económicos, sociales, políticos y urbanoterritoriales. Asimismo, la problemática encontrada respecto de proyectos propiciados por otras entidades como SBN y sin coordinación municipal en el distrito de Santa María del Mar, exige pensar en un plan distrital más eficaz, mejor coordinado, gestionado e implementado.

11.2 Lineamientos específicos de desarrollo urbano distrital

11.2.1 Concepción

El desarrollo urbano del distrito de Santa María del Mar debe estar orientado a la sostenibilidad del territorio, sustentado en una base económica que contribuya a elevar la calidad de vida de la población y a mejorar las condiciones de su hábitat y entorno ecológico.

11.2.2 Visión

Un hábitat sostenible para beneficio de su población residente actual y futura.

11.2.3 Objetivo global

Generación de una base económica del distrito de Santa María del Mar sustentada en actividades especializadas de investigación científica y tecnológica, complementarias a sus funciones propias de recreación y turismo exclusivas de nivel metropolitano.

11.2.4 Rol

Centro de investigación científica y tecnológica y de recreación y turismo del Área Metropolitana de Lima.

11.2.5 Estrategia

Organizar y estructurar el territorio de acuerdo con su nuevo rol, propiciando aquellas funciones indispensables encaminadas a una gestión pública sostenible, la protección del paisaje natural y la generación de seguridad ambiental. Asimismo, posibilitando la ampliación de su base económica en búsqueda de un pleno desarrollo social.

11.2.6 Políticas urbanas

- Integración del territorio distrital a través de la infraestructura vial propuesta en los planes metropolitano y urbano distrital.
- Gestión de la ocupación ordenada del territorio, estableciendo los usos del suelo ad hoc en las áreas urbanizables de acuerdo con las etapas que establezca el Plan Urbano).
- Protección de las áreas no urbanizables e intangibles según la finalidad y estrategia del Plan Urbano, como gestión de la sostenibilidad ambiental.
- Acondicionamiento recreacional y turístico —forestación y paisajismo— en los cerros no urbanizables de protección ambiental.

12 PROPUESTAS GENERALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO DISTRITAL

12.1 Propuestas de organización territorial distrital

c. Objetivo

Conformación del territorio distrital a partir del fortalecimiento y protección de sus estructuras físicas, naturales y construidas de balneario de recreación exclusiva de verano.

d. Políticas

- Organizar el territorio distrital de acuerdo con las funciones urbanas que se derivan de su nuevo rol, mediante la estructuración y el tratamiento urbano de las áreas que lo conforman.
- Integrar el territorio distrital entre el área de balneario consolidada con las áreas sin ocupación existentes, teniendo en consideración las características propias de su geografía y orografía.
- Revalorizar el patrimonio ambiental y paisajístico del territorio distrital en su condición de balneario de recreación exclusiva y de turismo.

e. Condicionantes para la organización territorial

- Existencia del balneario en funciones consolidado.
- Acceso al balneario y al distrito desde la autopista y antigua carretera Panamericana Sur.
- Articulación vial con el distrito de San Bartolo.
- Existencia de áreas disponibles para fines de su crecimiento urbano.

f. Concepción de la propuesta

El distrito de Santa María del Mar, acorde con sus características geográfica y las condicionantes físicas de su localización dentro de la ciudad capital, y específicamente formando parte del territorio de los balnearios del sur de Lima Metropolitana, así como de su ocupación actual, afianza su organización físicoespacial a través de los ejes siguientes:

- Ejes existentes
 - El litoral, con sus playas de recreación de verano, acompañado de la vía local que corre en paralelo y que bordea el balneario. Esta vía se interconecta con el balneario de San Bartolo y permite integrar áreas sin ocupación adyacente en el sector oeste del distrito.
 - La autopista y antigua carretera Panamericana Sur, que corre en paralelo y adyacente a áreas ocupadas por actividades agropecuarias y otras sin ocupar en el sector este y noreste del distrito.

- Eje futuro

Planteamiento de un eje futuro que corra en paralelo al litoral y a la autopista Panamericana Sur, de norte a sur, atravesando la cadena de cerros que tiene la geografía del distrito. Dicho eje futuro requiere de la implementación y ejecución de la infraestructura vial correspondiente que permita:

- Una integración territorial inter-distrital del distrito de Santa María del Mar con los distritos de San Bartolo y Pucusana.
- Una integración intra-urbana distrital interconectando áreas ubicadas en los sectores oeste y este del mismo.

En conjunto, las áreas sin ocupación deben cumplir funciones acordes con el futuro crecimiento urbano del distrito, siendo estas las siguientes:

- Sector Oeste. Función recreacional complementaria del balneario.
- Sector Norte. Función residencial con actividades recreacionales de carácter público,

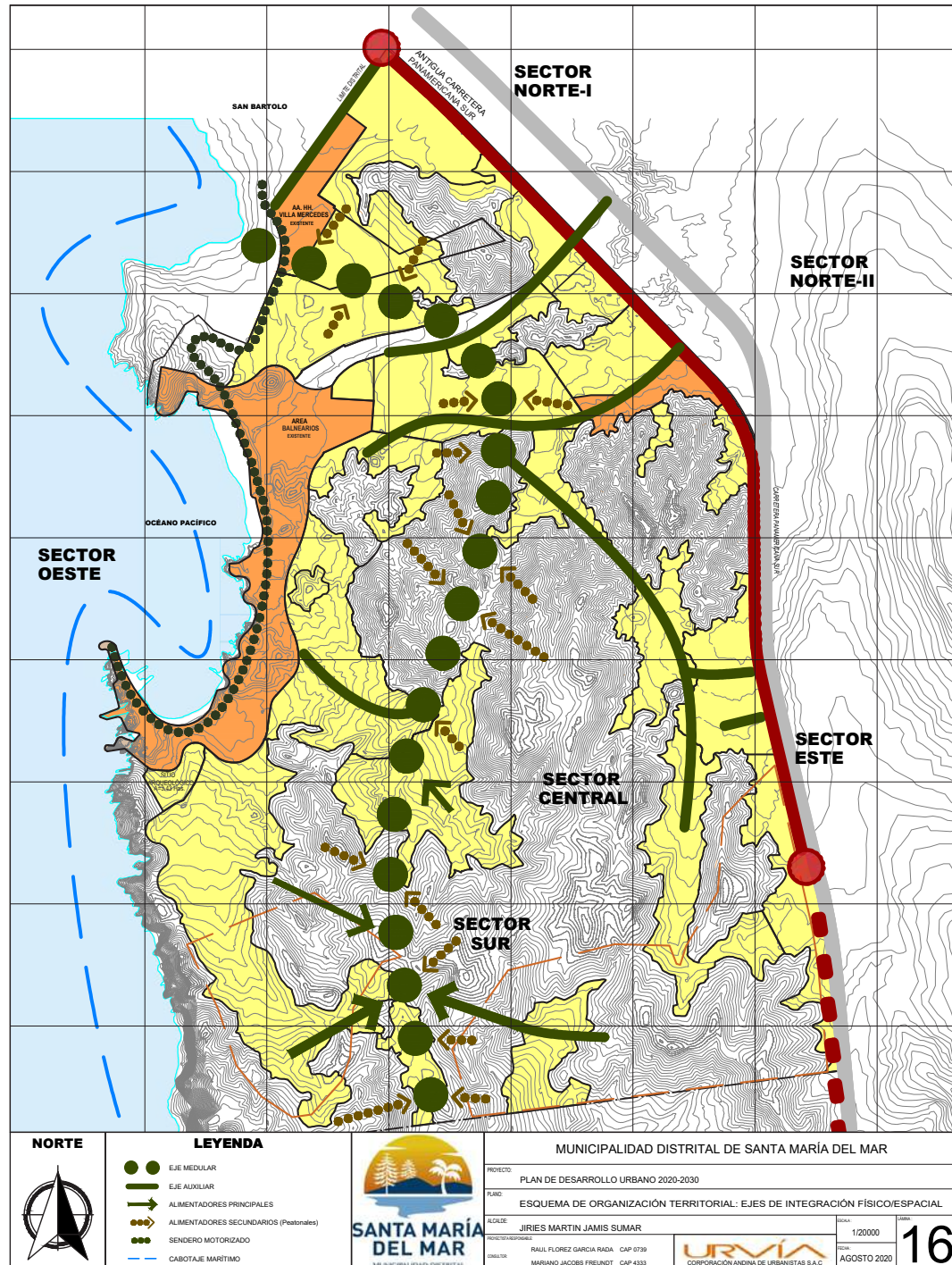
- comercial y de equipamiento urbano.
- Sector Este. Función residencial con actividades comerciales artesanales y de servicios en general.
- Sector Suroeste y Sureste. Función institucional con actividades de investigación y tecnología.

12.2 Propuestas de clasificación del suelo por condiciones generales de uso distrital

La “Propuesta de Clasificación del Suelo por Condiciones Generales de Uso del Suelo del Distrito de Santa María del Mar” se sustenta en los alcances técnicos de la Propuesta de Acondicionamiento Territorial del PLAN MET vigente, y en los alcances complementarios de la Propuesta de dicho plan, establecidos a través de la Ordenanza N° 228-MML del año 1999. De acuerdo con ello, se tienen identificadas las clasificaciones siguientes:

- a. Según el PLAN MET

LÁMINA 16



- Suelo Urbano: constituido por las áreas ocupadas de la ciudad.
- Suelo Urbanizable: constituido por las áreas de expansión urbana de la ciudad.
- Suelo No Urbanizable: constituido por las áreas extraurbanas. Están destinadas a la protección de los recursos naturales y la preservación del medio ambiente.

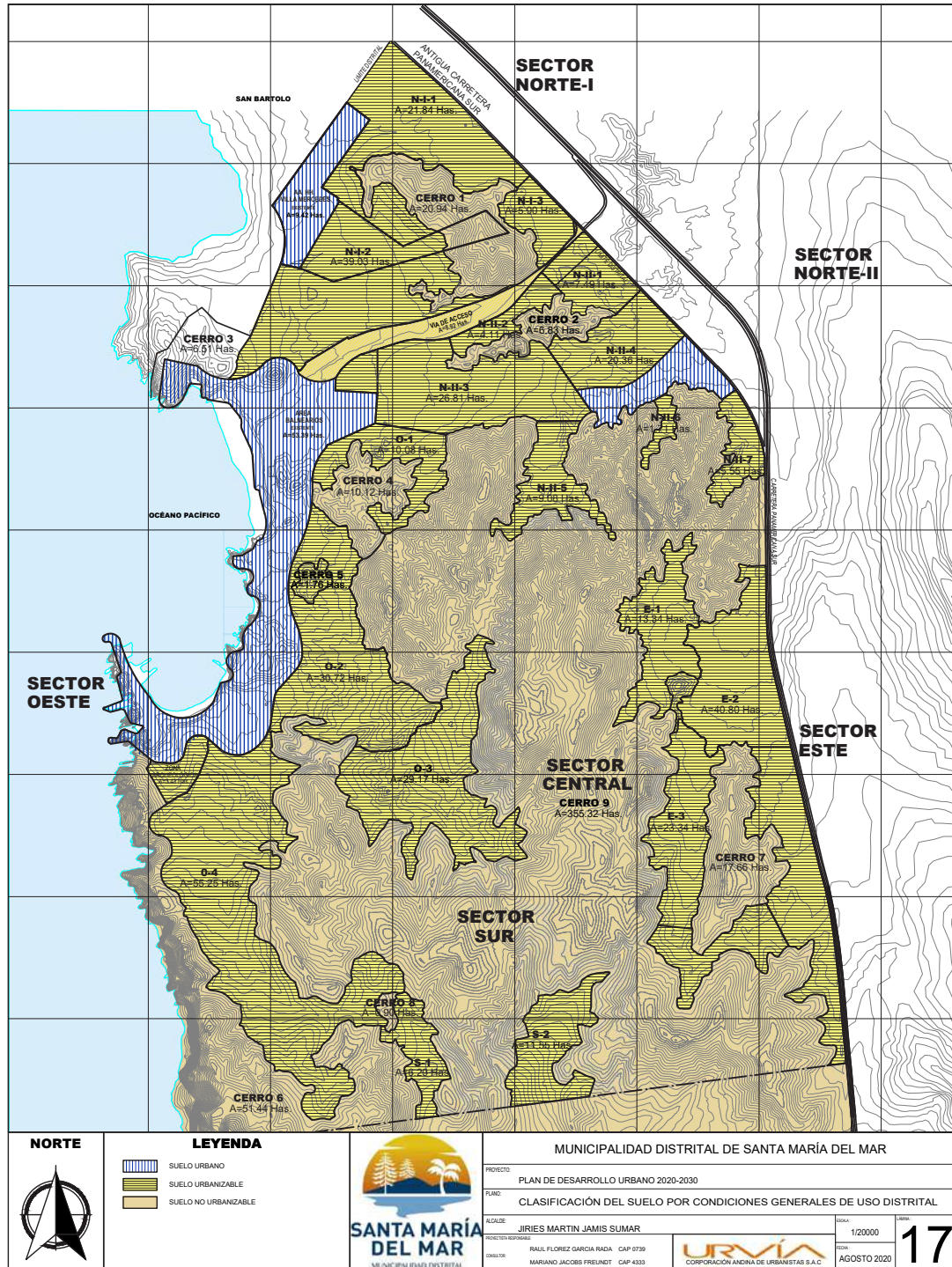
b. Según la Ordenanza N° 228-MML

- Área Urbana: es aquella que está definida como tal en el Plano de Zonificación General de Lima Metropolitana vigente.
- Área de Expansión Urbana: presenta tres subáreas:
 - Crecimiento urbano: constituida por aquella área definida en el PLAN MET como suelo urbanizable.
 - Protección por función ambiental y recreativa: constituida por aquella área que forma parte de los ecosistemas de las cuencas de los ríos Chillón, Rímac y Lurín de la Provincia de Lima.
 - Amortiguamiento, seguridad y paisaje natural: constituida por aquella área que bordea el área urbana y el subárea de crecimiento urbano de Lima Metropolitana.

Con base en lo anterior, se plantea la clasificación del suelo por condiciones generales de uso del suelo del distrito de Santa María del Mar siguientes:

- Suelo Urbano: constituido por el área urbanizada y consolidada con vivienda temporal del balneario distrital y el área urbanizada con vivienda permanente del asentamiento Villa Mercedes.
- Suelo Urbanizable: constituido por las áreas no ocupadas y que presentan condiciones físicas favorables para el crecimiento urbano del distrito en el corto, mediano y largo plazo.
- Suelo No Urbanizable: constituido por los cerros y laderas que presenta la geografía de la jurisdicción distrital que no tienen condiciones favorables para su ocupación, debiendo ser protegidos por su valor natural como paisaje y por la preservación ambiental del distrito.

LÁMINA 17:



13 PROPUESTAS ESPECÍFICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO DISTRITAL

13.1 Propuesta del Sistema Vial Distrital de Santa María del Mar

13.1.1 Consideraciones de base

En principio, el proceso de planificación urbana, conceptual y normativamente, permite organizar y estructurar la ciudad mediante dos sistemas viales interrelacionados entre sí para una mejor funcionalidad de aquella, así como del control y administración de su respectiva infraestructura. En tal sentido, se puede conformar el sistema vial a través de:

- g. Sistema Vial Primario
- h. Sistema Vial Secundario

En el caso específico de la ciudad capital, constituida por el Área Metropolitana de LimaCallao, el PLANMET vigente, a través de su proceso de implementación, emitió la Ordenanza N° 341-MML, mediante la cual se clasificó funcionalmente el Sistema Vial Metropolitano considerando los tipos de vías siguientes:

- Vías Expresas
- Vías Arteriales
- Vías Colectoras
- Vías Locales

De acuerdo con los alcances normativos de dicha ordenanza, las vías locales son de responsabilidad de las municipalidades distritales de la Provincia de Lima.

La clasificación del Sistema Vial Metropolitano vigente, igualmente, ha sido considerada en el proceso de formulación del Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur.

13.1.2 Objetivos de la propuesta

- a. Integración del territorio distrital mediante la estructuración de un sistema vial con vías jerarquizadas.
- b. Mejoramiento de la accesibilidad de los diferentes espacios físicos del distrito, para generar una mejor relación funcional entre ellos.
- c. Implementación óptima de la infraestructura del Sistema Vial Distrital, partiendo por la reserva de las áreas necesarias en función de las secciones viales y derechos de vías respectivos.

13.1.3 Condicionantes básicas para la formulación de la propuesta

- a. El rol de la autopista y antigua carretera Panamericana Sur, como ejes de integración y accesibilidad del Área Metropolitana y los Balnearios del Sur respectivamente, en relación con el distrito de Santa María del Mar.
- b. El rol de integración interna que cumple la vía de ingreso al distrito, que articula la antigua carretera Panamericana Sur con la vía Terramar del balneario.

13.1.4 Propuesta del Sistema Vial Distrital

De acuerdo con la clasificación del Sistema Vial Metropolitano vigente, y teniendo en cuenta el planteamiento de conformación de los sistemas viales primario y secundario, y siendo las vías locales de responsabilidad de las municipalidades distritales, se plantea la clasificación siguiente:

a. Sistema Vial Primario – Sistema Vial Metropolitano

- Vías Expresas
- Vías Arteriales
- Vías Colectoras Interdistritales

b. Sistema Vial Secundario – Sistema Vial Distrital

- Vía Colectora Distrital
- Vía Local Principal
- Calles vehiculares y pasajes peatonales

13.1.5 Prioridad de intervenciones del Sistema Vial Metropolitano-Distrital

Prioridad 1.- Vía lateral de servicio de la autopista Panamericana Sur (lado del distrito) Tramo: Entre la antigua carretera Panamericana Sur y los terrenos de la Universidad Cayetano Heredia.

Horizonte temporal: Corto plazo, 2020-2022.

Prioridad 2.- Nueva vía de acceso al distrito

Tramo: Entre la antigua carretera Panamericana Sur y la vía Terramar.

Intercambio vial a desnivel: Entre autopista Panamericana Sur y vía colectora distrital de acceso al balneario.

Horizonte temporal: Mediano plazo, 2020-2026.

Prioridad 3.- Nueva vía de integración distrital

Tramo: Entre la nueva vía de acceso al distrito y los terrenos Pontificia Universidad Católica del Perú.

Horizonte temporal: Largo plazo, 2020-2030.

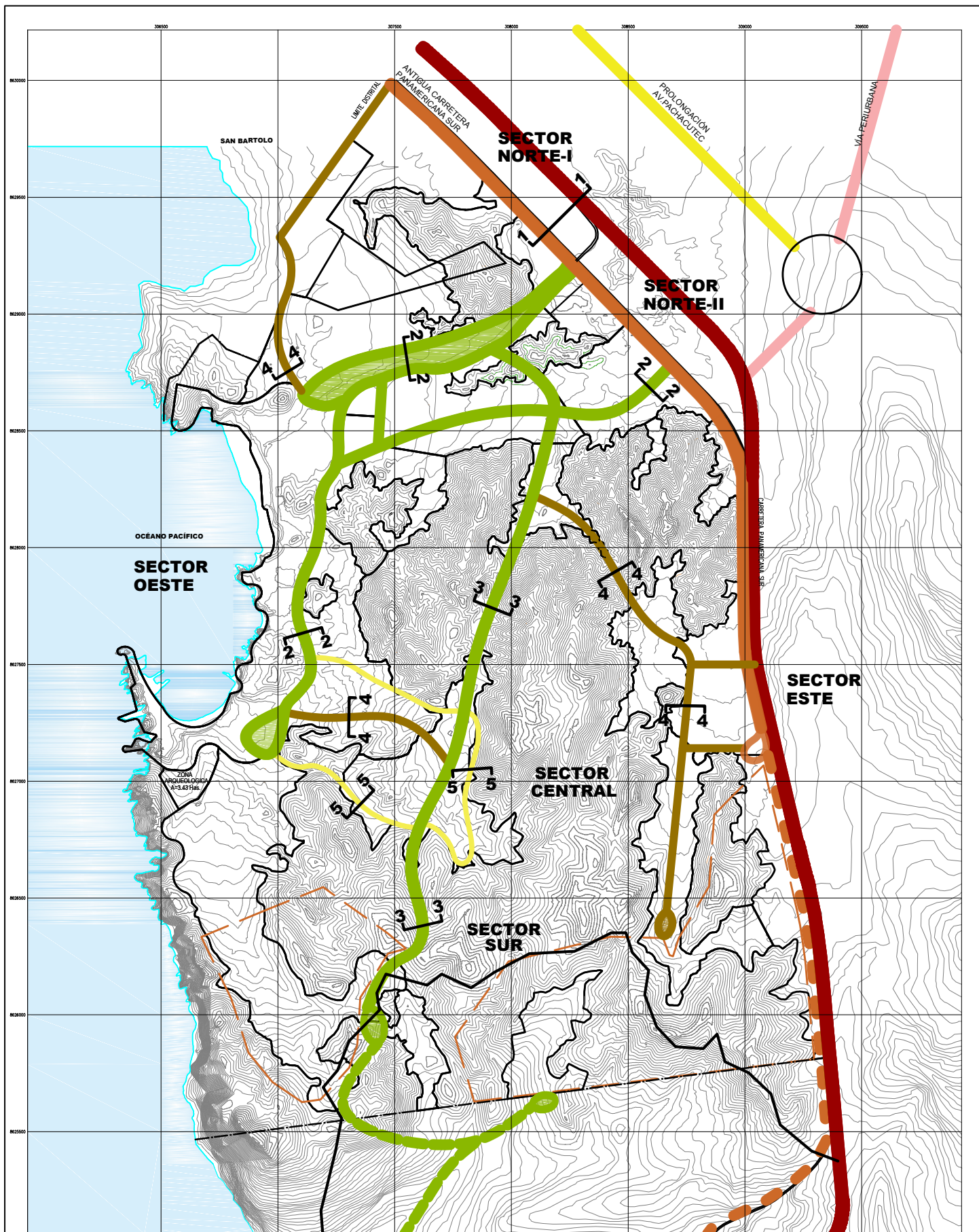
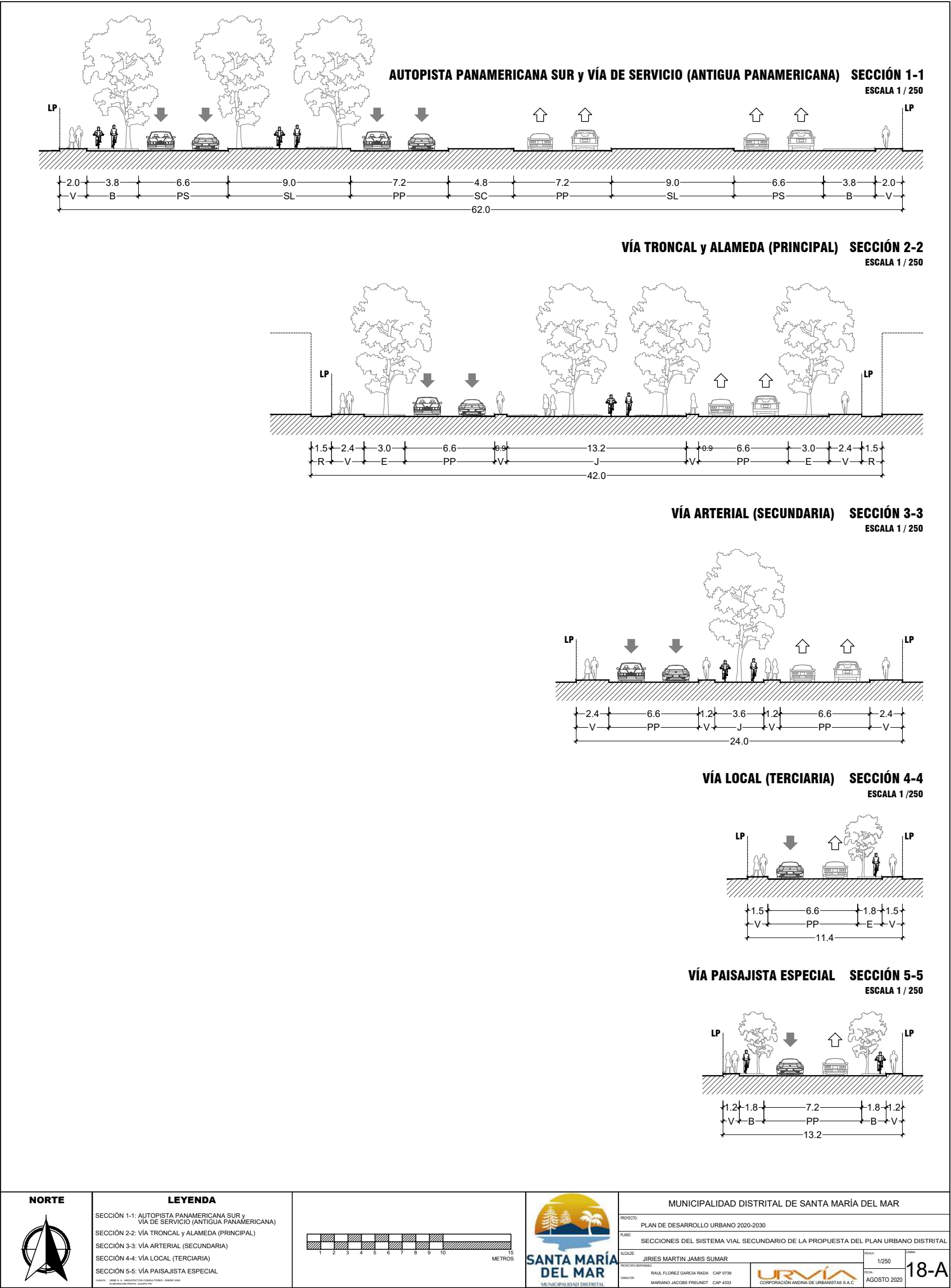


LÁMINA 18A



13.2 Propuesta de Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo Distrital

13.2.1 Consideraciones básicas

En el Plan urbano anterior (2005-2015) se sostuvo la necesidad de aumentar la población residente en el Distrito, manteniendo sus calidades paisajísticas y ambientales -como premisa básica para su futuro desarrollo distrital.

La naturaleza intrínseca de balneario aunada a las características de gestión recreacional tipo club exclusivo y de temporada, se han mantenido esencialmente intactas desde su fundación en 1955.

El ostensible crecimiento metropolitano, con almacenes, industrias y servicios dentro y fuera de las provincias de Lima y Callao (Cañete, Huarochirí y Huaral principalmente) abonan por un cambio de rol y funciones en los balnearios del sur –cuyo impacto poblacional será muy gravitante en todos ellos, incluida Santa María del Mar.

13.2.2 Crecimiento poblacional, situación actual y proyecciones

En 1981 se censó a 96 habs.; en el año 2000 creció a 242 habs. y el reciente censo del 2017, registró 999 habitantes en 1.332 viviendas -después de casi 64 años de fundación. Las proyecciones tendenciales de SEDAPAL señalan que en el 2025 residirían 3.991 habs.

Hay que resaltar también que el año 2019, el presupuesto institucional modificado del Distrito apenas llegaba a S/. 3'574.664, el menor de los 42 distritos de Lima Metropolitana.

¿Será posible transitar desde tales características exclusivas -válidas para un club balneario con suficientes recursos económicos para las funciones correspondientes, a las de una porción de ciudad con recursos económicos mayores que permitan sostener gastos públicos y que garanticen su sostenibilidad, sin facilitar las urgentes condiciones de poblamiento distrital?

13.2.3 Escenarios del Plan Integral de Desarrollo 2005-2015

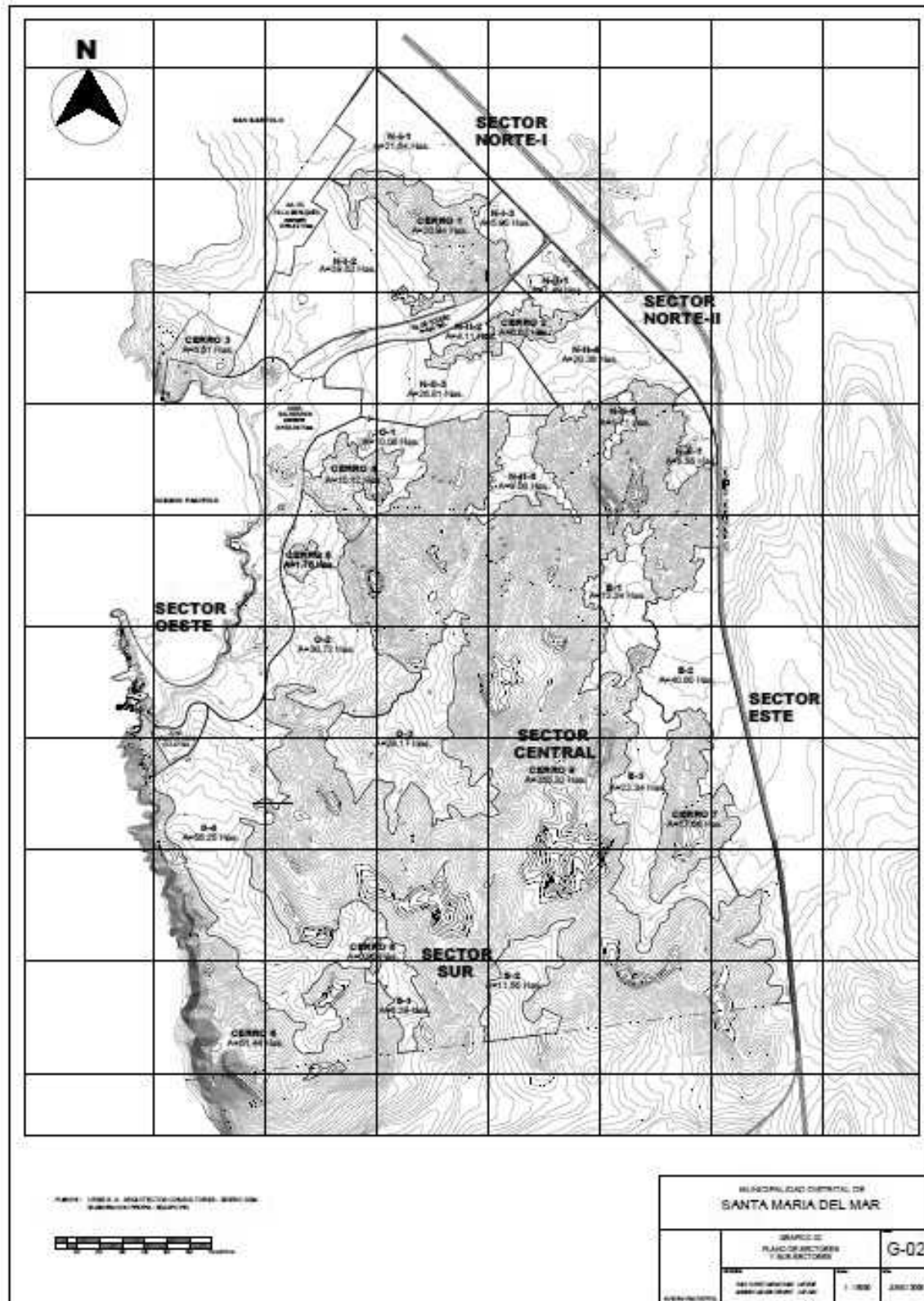
En el Plan Urbano anterior examinamos dos escenarios de 'poblamiento inducido', referidos a la capacidad de absorción poblacional del Distrito –considerando las áreas disponibles de habilitación en el año 2005. (ver Plan de Desarrollo Integral, lámina G-2 y Cuadro 2, p.13)

En el primer escenario de ocupación territorial en el distrito se consideró como la 'alternativa de asentamiento residencial con ocupación de laderas', sobre 182 hectáreas destinadas a vivienda, donde se podría alojar una población de 12.542 habs.

El otro escenario con la 'alternativa de asentamiento residencial sin ocupación de laderas' podría alojar una población algo menor de 8.131 habs., sobre una extensión de 120 hectáreas destinadas a vivienda.

13.2.4 Aproximaciones recientes a partir del plan vigente y las perspectivas al mediano y largo plazo

LÁMINA G-02



CUADRO 2 PLAN URBANO INTEGRAL 2005 (PID)

CUADRO 02

SANTA MARIA DEL MAR - CAPACIDAD DE ABSORCIÓN POBLACIONAL

PRIMER ESCENARIO			ALTERNATIVA RECOMENDADA				ALTERNATIVA MÍNIMA			
SECTOR	SUB-SECTOR	SUPERFICIE (Has.)	CON OCUPACIÓN PARCIAL DE LADERAS				SIN OCUPACIÓN DE LADERAS			
			DENSIDAD 1		POBLACION 1		DENSIDAD 2		POBLACION 2	
		TOTAL	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Nº Hab.	Nº Viv.	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Nº Hab.	Nº Viv.
BALNEARIO		53.39	60	12.0	3203	641	60	12.0	3203	641
V.MERCEDES		9.42	75	15.0	707	141	75	15.0	707	141
NORTE-I	N-I-2	39.03	115	23	414	83	115	23.0	414	83
OESTE	O-2	30.72	60	12	1516	303	45	9.0	1137	227
	O-3	29.17	60	12	771	154	45	9.0	578	116
	O-4	55.25	95	19	1520	304	45	9.0	720	144
TOTAL	-	216.98	-	-	8131	1626	-	-	6759	1352

SEGUNDO ESCENARIO			ALTERNATIVA MAXIMA				SIN OCUPACIÓN DE LADERAS			
SECTOR	SUB-SECTOR	SUPERFICIE (Has.)	CON OCUPACIÓN PARCIAL DE LADERAS				SIN OCUPACIÓN DE LADERAS			
			DENSIDAD 3		POBLACION 3		DENSIDAD 4		POBLACION 4	
		TOTAL	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Nº Hab.	Nº Viv.	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Nº Hab.	Nº Viv.
BALNEARIO		53.39	60	12.0	3203	641	60	12.0	3203	641
V.MERCEDES		9.42	75	15.0	707	141	75	15.0	707	141
NORTE-I	N-I-2	39.03	115	23.0	1496	299	115	23.0	1496	299
ESTE	E-1	13.34	115	23.0	1534	307	115	23.0	1534	307
OESTE	O-2	30.72	60	12.0	1516	303	45	9.0	1137	227
	O-3	29.17	60	12.0	771	154	45	9.0	578	116
	O-4	55.25	60	12.0	3315	663	45	9.0	2486	497
TOTAL	-	230.32	-	-	12542	2508	-	-	11142	2228

Area ocupada
Propuesta preliminar
Incremento-Segundo escenario

Fuente: Elaboración propia - Equipo PID

El contexto metropolitano ha variado significativamente en los últimos 15 años. En efecto, la población de Lima-Callao bordeaba los 10 millones de habitantes, aún no se había producido el desborde territorial hacia el sur donde hoy se constata la ocupación de extensos terrenos eriazos en Lurín, las ‘pampas de San Bartolo’ así como en Chilca. Asimismo, ha crecido significativamente el parque automotor generando congestión vehicular, contaminación ambiental y lentitud en el tránsito vehicular.

Con ese marco situacional y, habiendo formulado recientemente el esquema vial y la zonificación de usos en forma preliminar para el nuevo Plan Urbano 2020-2030, se procedió a realizar un ejercicio previo, a manera de rápido cálculo que permitiese estimar a grandes rasgos la oferta de suelo y la disponibilidad de áreas para los futuros residentes del Distrito.

Se empleó las densidades residenciales brutas, máximas oficiales (Municipalidad de Lima y Ministerio de Vivienda) fueron: (i) baja (110h/Ha.), (ii) media (330h/Ha.), (iii) medio alta (765h/Ha.) y (iv) alta (1200h/Ha.) sobre 248 hectáreas.

(Se incluyó las áreas habilitadas del Balneario y Villa Mercedes, aunque es poco significativa su envergadura).

*Se usó las áreas de los subsectores que aparecen en la lámina G-02.

Todo ello dio lugar a tres alternativas de asentamiento residencial, como sigue:

- Alternativa alta, optimista, para 64.718 habitantes
 - Alternativa intermedia, para 33.634 residentes y
 - Alternativa baja, más conservadora para 20.505 habitantes
- (ver cuadros 3 al 5)

La gran envergadura del poblamiento resultante se explica en gran medida por la magnitud de los subsectores norte, oeste, sur y este considerados en el Plan del 2005, asumiendo una elevada pendiente del terreno (20%), la imprecisión de los límites de las zonas para fines de vivienda; y las relativamente altas densidades consideradas – apropiadas para las zonas centrales de Lima más no para zonas suburbanas como en los balnearios al sur de Lima.

13.2.5 Escenarios a considerar en el estudio del nuevo Plan 2030-2030

Al recalcular con mayor precisión las superficies aptas para la expansión del Distrito -en base al esquema vial y la zonificación de usos propuesta por el equipo del nuevo Plan Urbano 2020-2030- así como utilizar densidades más apropiadas con zonas urbanas, se obtuvo resultados bastante diferentes.

Las densidades brutas consideradas, mínimas oficiales, fueron: (i) baja (45h/Ha.), (ii) media (200h/Ha.), (iii) medio alta (300h/Ha.) y (iv) alta (400h/Ha.) aplicadas sobre 218 hectáreas pasibles de habilitación residencial.

Se repitió el ejercicio de cálculo poblacional anterior, llegando a las siguientes alternativas y volúmenes poblacionales –comprendiendo el balneario y Villa Mercedes, fueron:

- Alternativa superior, para 33.133 residentes;
- Alternativa media, para 31.245 habitantes y;
- Alternativa inferior para 25.056 residentes.

CUADRO N° 03

Planiamiento del Distrito de Santa María del Mar - PLAN B1 alternativo / OPCIÓN OPTIMISTA

Subsector	propiedad; disponibilidad	uso dominante	densidad	superficie Has. Brutas	superficie según densidad			area total	total habs.	observaciones
					RDB (110h/Ha)	RDM (330h/Ha)	RDA (1200h/Ha)			
N-I-1	Estado; 100%	vivienda+comercio	media	21.84	10.92			10.92	3604	
N-II-1 y N-II-4	Estado+MSMM; 30%	vivienda+comercio	media-alta	27.85		8.355		8.355	6392	50% del área
N-II-5	Estado; 80%	vivienda	media-alta	9.08		9.08		9.08	6946	
N-II-6	Estado; 50%	vivienda	baja	1.71	0.855			0.855	94	50% del área
O-1	Estado+Club AP; 50%	vivienda+recreación	baja	10.08	5.04			5.04	554	
O-2	Estado; 100%	vivienda	media-alta	30.72		30.72		30.72	23501	
O-3	Estado; 100%	vivienda	baja	29.17	29.17			29.17	3209	
O-4	Estado+A.Lima+PUCP;	vivienda+PCT&S/PUCP	baja	22.75	22.75			22.75	2503	
S-1	Estado; 100%	vivienda	baja	6.29	6.29			6.29	692	
S-2	UPCH; 50%	vivienda+PCT&S/UPCH	baja	11.55	6.35			6.35	699	
E-1	Estado	vivienda	media	13.34		13.34		13.34	4402	
E-2	Estado+UPCH; 50%	vivienda+comercio+ind ligera	media	40.80		20.40		20.4	6732	50% del área
E-3	Estado+UPCH; 70%	vivienda	media	23.34		16.34		16.34	5392	
Todos los subsectores				248.52				179.61	64718	

RDB

RDM

RDM+RDA/2

RDA

110hab/Ha.

330hab/Ha.

765hab/Ha.

1200hab/Ha

CUADRO N° 04

Poblamiento del Distrito de Santa María del Mar - PLAN B1 alternativo / INTERMEDIA OPTIMISTA

Subsector	propiedad; disponibilidad	uso dominante	densidad	superficie Has. Brutas	superficie según densidad			area total	total hab.	observaciones
					RDB (100h/Ha)	RDM (200h/Ha)	RDA (400h/Ha)			
N-I-1	Estado; 100%	vivienda+comercio	media	21.84	10.92			10.92	2184	50% del área
N-II-3 y N-II-4	Estado+MSMM; 30%	vivienda+comercio	media-alta	27.85				8.355	2507	30% del área
N-II-5	Estado; 80%	vivienda	media-alta	9.08				9.08	2724	
N-II-6	Estado; 50%	vivienda	baja	1.71	0.855			0.855	86	50% del área
O-1	Estado+Club AP; 50%	vivienda+recreación	baja	10.08	5.04			5.04	504	50% del área
O-2	Estado; 100%	vivienda	media-alta	30.72				30.72	9216	
O-3	Estado; 100%	vivienda	baja	29.17	29.17			29.17	2917	
O-4	Estado+A.Lima+PUCP;	vivienda+PCT&S/UPCH	baja	22.75	22.75			22.75	2275	
S-1	Estado; 100%	vivienda	baja	6.29	6.29			6.29	629	
S-2	UPCH; 50%	vivienda+PCT&S/UPCH	baja	11.55	5.78			6.35	578	
E-1	Estado	vivienda	media	13.34				13.34	2668	
E-2	Estado+UPCH; 50%	vivienda+comercio+ind ligera	media	40.80				20.4	4080	50% del área
E-3	Estado+UPCH; 70%	vivienda	media	23.34				16.34	3268	
Todas las subsecciones				248.52				179.61	33634	

RDB 100hab/Ha.
RDM 200hab/Ha.
RDA 400hab/Ha.
RDA 300hab/Ha.

CUADRO N° 05

Poblamiento del Distrito de Santa María del Mar - PLAN B2 alternativo / INTERMEDIA CONSERVADORA

Subsector	Titularidad	uso dominante	densidad	superficie Has. Brutas	superficie según densidad			area total	total hab.	observaciones
					RDB (60h/Ha)	RDM (150h/Ha)	RDA (300h/Ha)			
N-I-1		vivienda+comercio	media	21.84	10.92			10.92	1638	50% del área
N-II-3 y N-II-4	Estado+MSMM; 30%	vivienda+comercio	media-alta	27.85				8.355	1880	30% del área
N-II-5		vivienda	media-alta	9.08				9.08	2043	
N-II-6		vivienda	baja	1.71	0.855			0.855	51	50% del área
O-1	Estado+Club AP; 50%	vivienda+recreación	baja	10.08	5.04			5.04	302	
O-2		vivienda	baja	30.72	30.72			30.72	1843	
O-3		vivienda	baja	29.17	29.17			29.17	1750	
O-4		vivienda+PCT&S/UPCH	baja	22.75	22.75			22.75	1365	
S-1		vivienda	baja	6.29	6.29			6.29	377	
S-2		vivienda+PCT&S/UPCH	baja	11.55	11.55			11.55	693	
E-1		vivienda	media	13.34				13.34	2001	
E-2		vivienda+comercio+ind ligera	media	40.80				20.4	3060	50% del área
E-3		vivienda	media	23.34				23.34	3501	
Todas las subsecciones				248.52				191.81	20505	

RDB 60hab/Ha.
RDM 150hab/Ha.
RDA 300hab/Ha.
RDA 225hab/Ha.

(ver cuadro N° 6)

Este segundo cálculo poblacional nos aproxima más al escenario o alternativa ideal para la sostenibilidad económica, social y ambiental -siendo apenas 68% más elevada que la alternativa extremadamente conservadora mencionada en el estudio del Plan urbano en el 2005.

13.2.6 Conclusiones

El crecimiento de la Metrópoli Nacional y las demandas que está generando su expansión industrial, comercial y de infraestructura, tanto como el proceso irregular de otorgamiento de tierras por la SBN a terceros se explicaría no sólo por la inobservancia de leyes y reglamentos de acondicionamiento territorial –amén de actos reñidos con la ética- sino también por la tremenda presión del crecimiento metropolitano hacia el sur.

La ausencia de un plan metropolitano aunado a la débil gestión metropolitana con acciones y propuestas territoriales para las extensas áreas al sur de Lurín y fuera de la provincia de Lima, estarían propiciando el cambio de rol recreacional y turístico de los balnearios, por otro industrial, comercial y de asentamiento residencial.

- La primera conclusión es que Santa María podría albergar un mayor volumen poblacional, en concordancia con su posible nuevo rol de ‘distrito urbano modelo de innovación’ - singular en cuanto a las funciones científico-tecnológicas que albergaría.
- En segundo lugar, se debe resaltar que el espacio adyacente al balneario consolidado y de plena ocupación –al este de la Av. Terramar, tendría condiciones excepcionales de poblamiento. En efecto, contribuye a ello su gran accesibilidad desde la autopista, su gran superficie (79 Has.) así como su excepcional vista norte a la bahía cuya orientación es óptima para el asoleamiento durante el invierno, que son características de primer orden.
- El tercer aspecto importante es que, si se adopta el rango entre 12.542 habitantes (2015) a 25.056 habitantes (2030), se obtendría una densidad promedio de alrededor de 90h/Ha. – ligeramente inferior a la densidad promedio de la metrópoli de LimaCallao -lo cual da una pauta de la rentabilidad de los servicios e infraestructura requeridos.

13.2.7 Recomendaciones

En relación al volumen poblacional

- Propiciar el poblamiento del distrito dentro del rango de 12.500 a 25.000 habs., considerando una meta flexible pero firme en cuanto al propósito de aumentar la población distrital
- Estudiar sistemática y permanentemente los procesos migratorios desde Lima-Callao hacia el sur de la provincia.

En relación a las etapas de ocupación residencial

- Priorizar la ocupación residencial en el sector oeste, adyacente a la Av. Terramar, así como en el sector este enfrente a la autopista (Panamericana Sur).

En relación a la gestión municipal referida al proceso de poblamiento

- Elaborar una estrategia de comunicación con los residentes en los distritos de Magdalena, San Isidro, Miraflores y Surco para estimular la migración hacia Santa María

CUADRO N° 06

Poblamiento del Distrito de Santa María del Mar - PLAN A2 alternativo / OPCIONES CON AREAS REALES Y BAJA DENSIDAD AL ESTE DE BALNEARIO

46/2018.26

Sector	Subsector	uso dominante	densidad	superficie total Hec. Estante	dens. según densidad R08 (450/h/a) R09 (1000/h/a) R0A (600/h/a)	area total	total hab.(b)	total hab.(c)	observaciones	observaciones	observaciones
NORTE	N-1 (B-C)	comercio zonal (strip)	baja	5.51	1.65	1.65	74	12	30% del área	5% del área	5% del área
	N-1 (B-V)	comercio zonal + vivienda	media	18.42	12.89	12.89	2578	1842	70% del área	50% del área	30% del área
	N-1 (L-V)	vivienda+comercio zonal	media	9.42	6.59	6.59	1318	942	70% del área	50% del área	30% del área
	N-2 (L-V)	recreacional (Parque Zonal)		50.62							
NORTE II	N-1 (L-I)	recreacional (Parque Zonal)		31.79					0		
	N-1 (B-C)	comercio zonal (strip)	medio alta	12.33	3.70	3.7	1110	740	30% del área	20% del área	10% del área
	N-1 (L-I)	vivienda	media	22.66	22.66	22.66	4532	4532	100% del área	100% del área	100% del área
	N-1 (L-I)	comercio zonal+vivienda	baja	2.27	0.68	0.68	31	20	30% del área	20% del área	5% del área
OESTE	O-1 (L-P)	recreacional+vivienda	baja	19.58	5.87	5.87	264	176	30% del área	20% del área	10% del área
	O-1 (L-P)	vivienda	medialta	53.39	37.37	37.37	11211	8009	70% del área	70% del área	50% del área
	O-1 (L)	vivienda recreacional ZHR	baja	30.26	30.26	30.26	1362	1362	100% del área	100% del área	100% del área
	O-1 (L)	vivienda recreacional ZHR	baja	30.64	30.64	30.64	1379	1379	100% del área	100% del área	100% del área
ESTE	O-1 (L-V)	vivienda recreacional ZHR	baja	17.65	17.65	17.65	794	794	100% del área	100% del área	100% del área
	O-1 (L-V)	académico+residencial	baja	45.23	2.26	2.26	102	102	0.05% del área	0.05% del área	5% del área
	E-1 (L)	vivienda	media	20.44	20.44	20.44	4088	4088	100% del área	100% del área	100% del área
	E-1 (L)	comercio zonal+vivienda	media	14.09	4.23	4.23	846	564	30% del área	20% del área	10% del área
URVIA	E-1 (L)	vivienda	media	16.03	16.03	16.03	3206	2244	100% del área	100% del área	70% del área
	E-1 (L-ZRE)	académico+residencial	baja	105.72	5.29	5.29	238	119	0.05% del área	0.05% del área	2.5% del área
				506.05	218.22	218.22	33133	31245			
								25056			

R08 450hab/h/a.
R09 1000hab/h/a.
R0A 600hab/h/a.
R0B 400hab/h/a.

- Actuar solidariamente con la UPCH y PUCP como actores o ‘stakeholders’ que contribuirán a fortalecer el nuevo rol distrital.
- Concentrar las acciones de la Alcaldía y Concejo Municipal sobre los sectores este (Don Bruno...) y oeste (terrenos adyacentes a la Av. Terramar). ○ Implementar el ensanche de la Av. Terramar a manera de bulevar; así como la vía de servicio paralela a la Autopista (sector este) conectándola a la antigua Panamericana.
- Concentrar esfuerzos en los atractores poblacionales referidos a (i) establecimientos de salud, (ii) colegios, (iii) al Parque Zonal ubicado al norte-centro del distrito y, especialmente (iv) la implementación del gran parque de protección paisajístico ambiental o Parque Metropolitano.

13.3 Propuesta de Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo Distrital

13.3.1 Consideraciones de base

De acuerdo con la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, las atribuciones y competencias en materia de zonificación de los usos del suelo es de responsabilidad de las municipalidades provinciales del país y, en el caso de la provincia de Lima, de la Municipalidad Metropolitana.

En relación con la zonificación de los usos del suelo de Lima Metropolitana, correspondiente al distrito de Santa María del Mar, conjuntamente con los distritos de Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo y Pucusana, está aprobada mediante la Ordenanza N° 1086-MML vigente. Además, la zonificación de los usos de suelo de Lima Metropolitana está regulada en materia urbanística y en materia de compatibilidad de usos por Áreas de Tratamiento Normativo, encontrándose el distrito de Santa María del Mar comprendido íntegramente dentro del Área de Tratamiento Normativo IV, de carácter especial.

La zonificación de los usos del suelo es un instrumento técnico normativo del plan urbano, que regula el uso del suelo de acuerdo con el bien común y las funciones sociales y ambientales del derecho de propiedad. En tal sentido, la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante la zonificación, condiciona y regula el uso de la propiedad predial en cumplimiento de las orientaciones del Plan de Desarrollo Metropolitano y el Plan de Ordenamiento de los Balnearios del Sur vigentes, con la finalidad de orientar los procesos de habilitación urbana, de subdivisión e independización de tierras, de edificación y de funcionamiento de actividades urbanas.

13.3.2 Objetivos de la propuesta

- a. Tratamiento normativo diferenciado del territorio distrital, de acuerdo con la redefinición de su rol y funciones establecidos en el presente Plan Urbano, sin perder su carácter de balneario exclusivo de Lima Metropolitana.
- b. Promoción de las áreas de distrito que cuentan con ventajas comparativas por su accesibilidad y colindancia con áreas urbanas en funcionamiento, para la localización de actividades urbanas compatibles con el uso recreacional y paisajístico que posee el distrito.
- c. Restricción total de la ocupación del territorio distrital, conformado por el macizo de cerros y las áreas costeras ribereñas, para garantizar su desarrollo armónico de acuerdo con la condición de bienes de dominio público, asegurando su protección como un recurso natural y paisajístico del distrito.
- d. Identificación y restricción del uso de aquellas áreas vulnerables por riesgo físico o insalubres por contaminación ambiental, para la protección del medio ambiente y la seguridad física del territorio distrital.

13.3.3 Condicionantes básicas para la formulación de la propuesta

- a. El planteamiento de constituir un distrito urbano de la metrópoli a partir de su carácter de balneario, con base en el desarrollo de actividades urbanas de investigación científica y tecnológica, propiciadas por dos prestigiosas universidades particulares del país, como actividades complementarias a su función principal de carácter recreacional y turística.
- b. El cambio de zonificación de Zonas de Habitación Recreacional (ZHR) a Zona de Reglamentación Especial (ZRE) de los terrenos adquiridos por la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- c. El otorgamiento de terrenos eriazos del Estado a particulares, dentro del distrito que forma parte del Área Metropolitana, sin conocimiento de los gobiernos locales provincial y distrital.

13.3.4 Propuesta específica de Reajuste del Plano de Áreas de Tratamiento Normativo de Lima Metropolitana

El territorio de la jurisdicción distrital de Santa María del Mar está comprendido íntegramente dentro del Área de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana, que ha sido considerada de carácter especial según la normativa vigente. Con la finalidad de afianzar los nuevos alcances técnicos y normativos planteados en los lineamientos específicos de desarrollo urbano distrital del presente Plan Urbano, es importante modificar el Plano de Áreas de Tratamiento Normativo para lograr orientar un tratamiento urbanístico diferenciado que favorezca la localización y funcionamiento de nuevas y mayores actividades urbanas en el distrito, complementariamente a su función recreacional y turística.

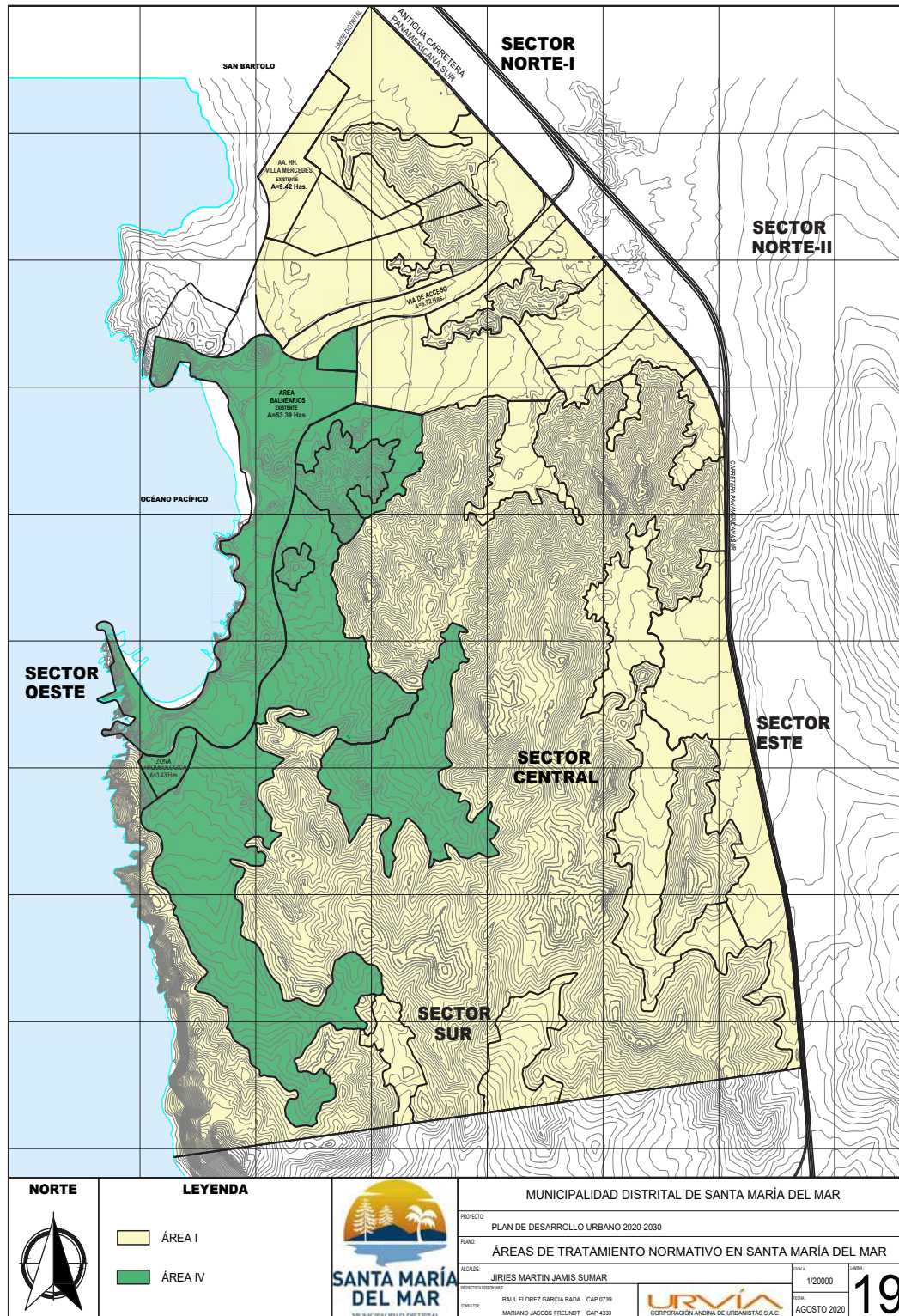
En tal sentido, se plantea la delimitación de dos áreas de tratamiento normativo:

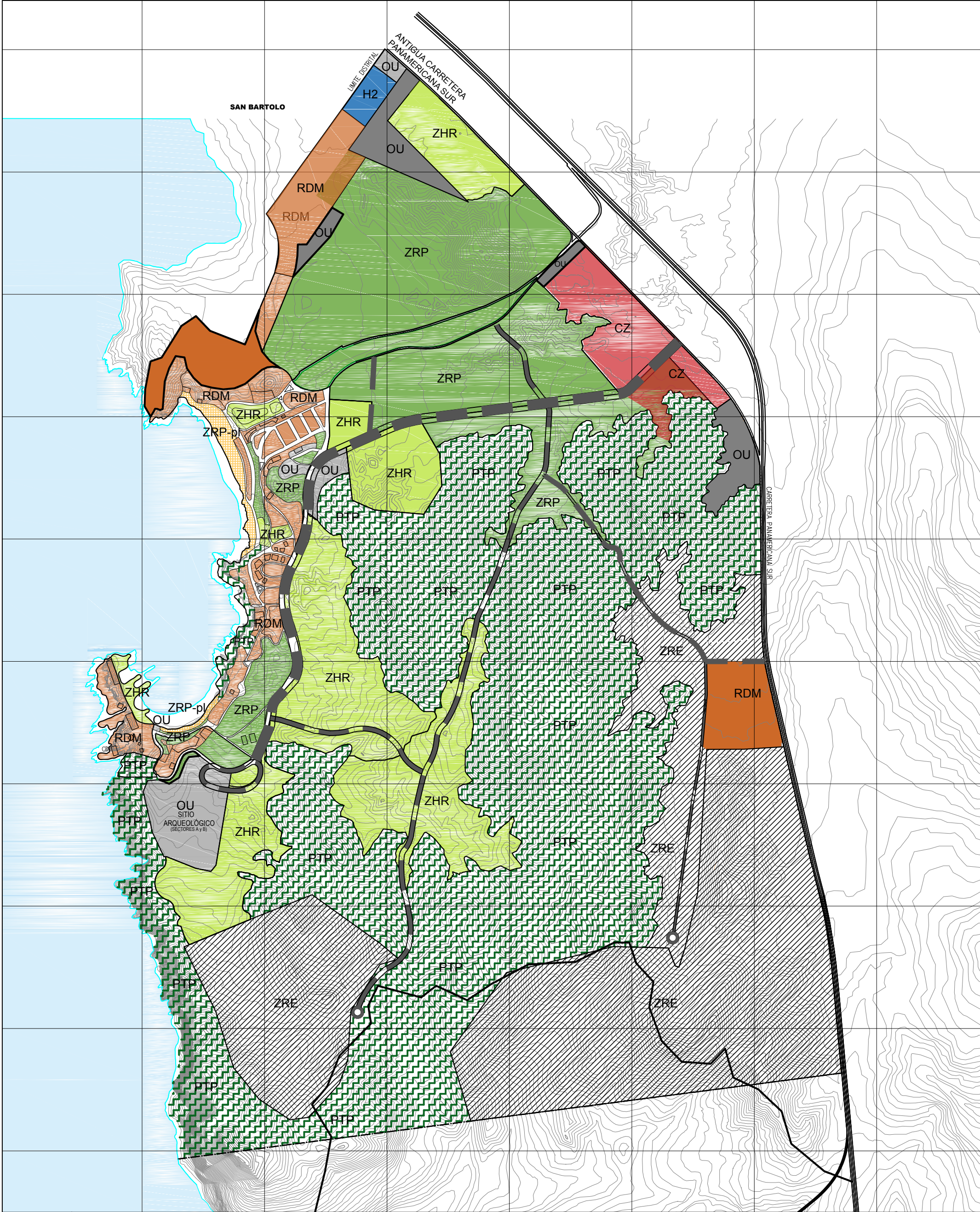
- Área IV: comprende el territorio del balneario existente y sus zonas adyacentes que se encuentran calificadas para fines de vivienda recreacional tipo club en el Plano de Zonificación Distrital vigente.
- Área I: comprende el resto del territorio distrital. El Área I estará regulada por las normas de zonificación correspondientes aprobadas por la Ordenanza N° 1015MML.

13.3.5 Propuestas específicas de Reajuste Integral de Zonificación

- a. Redelimitación y cambio de jerarquía del “Gran Parque Santa María del Mar”, calificado como Zona de Recreación Pública (ZRP) – Parque Metropolitano (PM) por la calificación de Zona de Recreación Pública (ZRP) – Parque Zonal (PZ) “Parque Santa María del Mar”.
- b. Modificación de la calificación de Otros Usos (OU) de los terrenos de la Universidad Cayetano Heredia por Zona de Reglamentación Especial (ZRE), para homogeneizar su regulación normativa de manera similar a la calificación otorgada a la Pontificia Universidad Católica del Perú mediante la Ordenanza N° 2014-MML del año 2016.
- c. Modificación de la calificación Zona de Reglamentación Especial (ZRE) asignada a los terrenos ubicados con frente a la autopista Panamericana Sur, en los cuales funcionan granjas de pollos, para constituirse en un área de expansión urbana con zonificación Residencial Densidad Media (RDM).
- d. Modificación de la calificación de Zona de Habitación Recreacional (ZHR) de parte de los terrenos ubicados con frente a la antigua carretera Panamericana Sur y con colindancia próxima con el distrito de San Bartolo, para constituir un núcleo de servicios y equipamiento urbano como clínica y colegio con la zonificación de Otros Usos (OU).
- e. Modificación de la calificación de Zona de Recreación Pública (ZRP) – Parque Metropolitano (PM) de las áreas de cerros y laderas, por la calificación de Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), para su forestación como entorno ecológico del distrito.

LÁMINA 19





QUINTA PARTE: IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN URBANO DISTRITAL

La Propuesta de Implementación del Plan Urbano Distrital, técnicamente, tiene como objetivo determinar las metas y el conjunto de programas de intervención urbana, dentro de los cuales se identifiquen y prioricen los principales proyectos de inversión urbana de interés metropolitano, interdistrital y distrital.

La identificación y selección de las metas y programas de intervención han sido establecidos en función de la problemática territorial y urbana distrital y de sus tendencias, así como de su visión y proyecciones futuras, acorde con su nuevo rol dentro de la Metrópoli de Lima, como también de las orientaciones y proposiciones del Plan Urbano Distrital de Santa María del Mar, y acorde con los contenidos de un Plan Urbano Distrital establecidos en la normativa vigente.

La propuesta de proyectos de inversión considerados en el presente Plan Urbano se han agrupado en seis (06) Metas y Programas de Intervención Urbana, definida de la manera siguiente:

- Programa I : Administración Urbana
- Programa II : Habilitación Urbana
- Programa III: Infraestructura Vial y de Transporte
- Programa IV: Equipamiento Urbano
- Programa V : Saneamiento Integral
- Programa VI: Seguridad Física

14. METAS PROGRAMADAS SEGÚN PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

El establecimiento de las metas se ha asumido en concordancia con el alcance u horizonte temporal (*) del Plan Urbano Distrital, siendo las siguientes:

Corto Plazo :	2020 - 2022
Mediano Plazo:	2020 - 2026
Largo Plazo :	2020 – 2030

14.1 Metas a Corto y Mediano Plazo

En esta primera etapa la Municipalidad Distrital debe sentar las bases orientando su gestión y sus acciones al mejoramiento y consolidación de la dotación de la infraestructura básica de servicios públicos, la legalización integral del suelo en coordinación con la Superintendencia Estatal de Bienes Nacionales y los estudios prioritarios que demande el desarrollo urbano del distrito.

En términos de organización físico-espacial y ordenamiento de los usos del suelo se deben tomar las acciones necesarias para orientar el crecimiento urbano del distrito hacia las zonas que presenten las mayores y mejores posibilidades de integración vial y dotación de servicios públicos, protegiendo y conservando el Balneario y el territorio del distrito y potenciando las características paisajísticas que posee.

Las metas, en términos específicos deben estar dirigidas a:

1.1.1 Metas de Administración Urbana

- a) Implementar una Oficina de Planificación Urbana, capacitando al personal profesional de la Municipalidad Distrital en el manejo del Plan Urbano y la Zonificación del Uso del Suelo.
- b) Elaborar el Catastro Municipal de propiedades urbanas.
- c) Ejecutar las acciones necesarias para la legalización integral del suelo en el distrito en coordinación con la Superintendencia Estatal de Bienes Nacionales (SBN).
- d) Racionalizar la ocupación de los terrenos del Estado en función del crecimiento poblacional y de la dotación de servicios públicos.

1.1.2 Metas de Habilitación Urbana

- a) Promover la elaboración del proyecto de habilitación urbana y su ejecución progresiva del Parque Científico-Tecnológico de la Universidad Particular Cayetano Heredia en el sector sur del distrito.
- b) Promover la elaboración del proyecto de habilitación urbana y su ejecución progresiva del Parque Científico-Tecnológico de la Pontificia Universidad Católica del Perú en el sector sur del distrito.
- c) Impulsar la elaboración de proyectos de habilitación urbana con fines de vivienda recreacional tipo club, y su ejecución, promocionando la utilización del potencial paisajístico de las áreas adyacentes al Balneario del distrito.
- d) Impulsar la elaboración de proyectos de habilitación urbana con fines de vivienda y de comercio, y su ejecución, en el sector norte y el sector este del distrito.

1.1.3 Metas de Infraestructura Vial y de Transporte

- a) Promover, gestionar y coordinar la elaboración y ejecución del proyecto de intercambio a desnivel (puente) de acceso actual al distrito.
- b) Promover, gestionar y coordinar acciones con la Empresa de Peajes de Lima (EMAPE) la ejecución de obras complementarias para el mejoramiento de la Autopista Panamericana Sur, en el tramo adyacente al límite del distrito de Santa María del Mar.
- c) Impulsar la ejecución de los estudios y proyecto de la segunda vía de acceso al distrito en el tramo comprendido entre el intercambio vial a desnivel de la Autopista Panamericana Sur y la denominada Vía Terramar.
- d) Impulsar, gestionar y coordinar acciones para la elaboración del proyecto y ejecución de la vía de integración interdistrital entre los distritos de San Bartolo y Pucushana.

- e) Evaluar el recorrido del transporte público de ómnibus, taxis y moto taxis hacia el distrito, y definir y ejecutar la habilitación de una estación terminal y los paraderos que requiera el servicio de movilidad en el distrito.

1.1.4 Metas de Equipamiento Urbano

- a) Impulsar, gestionar y coordinar acciones con el Servicio de Parques de Lima (SERPAR) de la Municipalidad Metropolitana de Lima para la elaboración del proyecto, habilitación y ejecución del denominado “Gran Parque Santa María del Mar”.
- b) Reservar áreas para la localización de los futuros equipamientos urbanos en el distrito.
- c) Promover y ejecutar acciones para la elaboración de un proyecto y ejecución de un local de servicio de salud para el distrito.
- d) Promover y ejecutar acciones para la elaboración de un proyecto y ejecución de un local de servicio educativo de nivel tecnológico superior.

1.1.5 Metas de Saneamiento Integral

- a) Promover las acciones necesarias para el mejoramiento del sistema de redes de infraestructura básica existente (agua y desagüe) existente en el distrito.
- b) Ejecutar las acciones de mejoramiento de las condiciones ambientales a través de un adecuado recojo y evacuación de la basura, así como también de una adecuada evacuación de las aguas servidas en el distrito.

1.1.6 Metas de Seguridad Física

- a) Impulsar, gestionar y coordinar acciones con los organismos competentes e instituciones especializadas en materia de riesgo físico ante desastres naturales, referido al territorio de la cuenca Lurín-Chilca de la región y provincia de Lima, en el cual se localizan los balnearios del sur, del cual forma parte el distrito de Santa María del Mar, al encontrarse dichos balnearios en una zona de la cuenca de alto riesgo.

Las acciones a realizar deben estar orientadas a la protección y seguridad física de los balnearios en general y del distrito en particular, teniendo como finalidad la elaboración y ejecución de los estudios y proyectos específicos, dirigidos al tratamiento correspondiente de:

- Las áreas ribereñas de playas
- Las áreas de base de los acantilados
- Las áreas de cerros
- El área de la Quebrada Choza

14.2 Metas a Largo Plazo

Las metas a largo plazo deben estar dirigidas a la consolidación de las acciones programadas en la primera etapa, teniendo en cuenta que gran parte de ellas deberán

ejecutarse en forma progresiva, con lo cual el distrito termine integrándose funcionalmente a la gran urbe metropolitana acorde con su nuevo rol complementario al recreacional-turístico de Balneario.

15. PROPUESTA DE PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN E INVERSIÓN URBANA

15.1 Finalidad

Proporcionar a los órganos de decisión del Gobierno Local Distrital, así como a las instituciones públicas y privadas, comprometidas con el desarrollo urbano, de un instrumento técnico que permita la canalizar los esfuerzos y acciones en programar, priorizar, dimensionar y cuantificar sus proyectos de inversión urbana, en concordancia con las propuestas técnicas establecidas en el Plan Urbano Distrital, permitiéndoles a la vez evaluar sus proposiciones y aplicar las medidas correctivas necesarias.

15.2 Objetivo

Constitución del instrumento programático del Plan Urbano Distrital, orientado a la implementación de las propuestas técnicas y proyectos del mismo, definiendo las acciones debidamente priorizadas dirigidas a cumplir oportunamente con las metas de dicho Plan Urbano.

1.3 Proyectos de Inversión Urbana

15.3.1 Programa I: Administración Urbana

Este Programa está dirigido a fortalecer la capacidad técnica del órgano municipal responsable, para que éste pueda asumir las acciones de desarrollo urbano del distrito, que la función municipal demanda de acuerdo a ley, así mismo, también está dirigido a la elaboración de estudios que permitan el sustento técnico de las demás acciones para el desarrollo urbano.

Proyecto N°: I-01

I.01 Creación e implementación de la Oficina de Planificación Urbana.

I.02 Capacitación del personal profesional y técnico en las funciones de planificación, gestión, administración y control urbano.

I.03 Recuperación de rentas municipales.

I.04 Elaboración del Catastro Urbano Municipal

I.04 Saneamiento de la adjudicación de terrenos fiscales en el distrito

I.05 Levantamientos topográficos de terrenos fiscales y colocación de hitos.

15.3.2 Programa II: Habilitación Urbana

Este Programa está dirigido a la ocupación de áreas nuevas dentro de la circunscripción territorial del distrito.

Proyecto N°: II-01

II.01 Habilitación Urbana del Parque Científico Tecnológico de la Universidad Particular Cayetano Heredia.

II.02 Habilitación Urbana del Parque Científico Tecnológico de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

15.3.3 Programa III: Infraestructura Vial y de Transporte

Proyecto N° : III-01

III.01 Intercambio vial a desnivel en la Autopista Panamericana Sur de acceso al Balneario de Santa María del Mar.

III.02 Vía auxiliar de la Autopista Panamericana Sur del tramo de servicio al distrito de Santa María de Mar (lado oeste).

III.03 Vía Colectora Distrital “Terramar”

III.04 Vía Colectora Distrital “Integradora interdistrital norte-sur” (San Bartolo- Pucusana)”

III.05 Habilitación y tratamiento de Estación Terminal de transporte público del distrito.

15.3.4 Programa IV: Equipamiento Urbano

Este Programa está dirigido a la conformación de un núcleo de equipamiento urbano básico de educación, salud y recreación públicos, en terrenos del estado de libre disponibilidad, que requieren ser reservados para su habilitación urbana para dichos fines, y posterior construcción de los mismos de manera progresiva, en coordinación con la Municipalidad Metropolitana de Lima según competencias.

Proyecto N°: IV-01

IV.01 Centro de Salud Distrital

IV.02 Instituto Tecnológico Superior Distrital

IV.03 Parque Zonal “Gran Parque Santa María del Mar”

IV.04 Centro Cívico – Cultural

15.3.5 Programa V: Saneamiento Integral

Este Programa está dirigido a ejecutar acciones para la dotación de los servicios públicos que permitan resolver los problemas de déficit y/o de deficiencias actuales, y prever acciones futuras en función del crecimiento poblacional, así como también acciones para mejorar el aspecto sanitario del distrito.

Proyecto N°: V-01

V.01 Ampliación y mejoramiento del sistema de distribución de agua potable.

V.02 Ampliación y mejoramiento de la red de alcantarillado.

V.03 Ampliación y mejoramiento del alumbrado público.

V.04 Implementación del sistema de recolección de residuos sólidos

V.05 Ampliación y mejoramiento de la red de colectoras de evacuación de aguas servidas.

15.3.6 Programa VI: Seguridad Física

Este Programa está dirigido a ejecutar acciones para la protección de riesgos y peligros contra desastres naturales que se presenten en el distrito.

Proyecto N°: VI-01

VI.01 Encauzamiento de la quebrada Choza

VI.02 Estabilización de taludes en acantilados

VI.03 Forestación paisajista y recreación pasiva con uso de miradores de colinas, terrazas y acantilados.

VI.04 Establecimiento de zonas de seguridad a lo largo de las playas así como zonas y rutas de evacuación rápida con sistemas de alerta.