

PLAN ESPECÍFICO DE USO DE SUELO DEL SECTOR DE NIÑO DE AYAVÍ Distrito de San José de Los Molinos - Ica



© Centro de Estudios y Prevención de Desastres - PREDES - Marzo 2009

Martín de Porres 161 - San Isidro - Lima - Perú
Teléfonos: 051 1 2210251; 051 1 4423410
E mail: postmast@predes.org.pe
Web: <http://www.predes.org.pe>

Se autoriza la reproducción parcial o total de sus textos y originales gráficos, siempre que se nombre la procedencia.

Proyecto

"Apoyo a la Rehabilitación de Viviendas y Reducción de Riesgos en el Distrito de San José de Los Molinos, Ica, Perú"

Financiamiento:

Ministerio de Cooperación Internacional de Alemania - BMZ

Ejecución

Diakonie Katastrophenhilfe
PREDES

Autor:

Equipo Técnico de PREDES

Arq. José Sato Onuma
Arq. Roberto Medina Manrique
Bach. Ing. Geógrafo Alfonso Díaz
Bach Arq. Fabiola Diaz Pantaleón

Edición Final, diseño y diagramación:

Arq. Roberto Medina Manrique

Fotografías:

Banco de fotos PREDES.

**PLAN ESPECÍFICO DE USOS DE SUELO
DEL SECTOR DE NIÑO AYAVÍ
Distrito de San José de los Molinos, Ica**

ÍNDICE

1. **Introducción**
 - 1.1 Antecedentes
 - 1.2 Base legal
 - 1.3 Objetivo del Plan de Usos de Suelo
 - 1.4 Metodología
2. **Aspectos Generales de la zona del proyecto**
 - 2.1 Caracterización
 - 2.2 Aspectos socio-económicos
 - 2.3 Aspectos físico-ambientales
 - A.- Características Geográficas
 - B.- Estructura urbana y áreas homogéneas
 - C.- Características de las edificaciones
 - D.- Equipamiento Urbano
 - E.- Infraestructura de Servicios Básicos
 - F.- Sistema Vial y de Transporte
 - G.- Peligros, vulnerabilidad y riesgo
 - H.- Tendencias de expansión urbana
 - 2.4.- Administración y Control Urbano.
3. **Propuesta urbana de usos de suelo**
 - 3.1. Objetivos
 - 3.2. Relación con el Plan Concertado del distrito
 - 3.3. Imagen Objetivo de la zona del Plan Especifico
 - 3.4. Sectorización urbana
 - 3.5. Estrategias y Proyectos del Plan Especifico
 - 3.6. Zonificación de los usos del suelo urbano
4. **Estrategias y Proyectos Prioritarios**
 - 4.1. Rehabilitación urbana
 - 4.2. Infraestructura vial
 - 4.3. Prevención de desastres
 - 4.4. Otro tipo de infraestructura
5. **Gestión del Plan de Usos de Suelo**
6. **Propuesta de Reglamento de zonificación**
- 7.- **Planos**

PRESENTACIÓN

El Centro de Estudios y Prevención de Desastres, PREDES, y DIAKONIE Katastrophenhilfe, con el financiamiento del Ministerio de Cooperación Internacional de Alemania, BMZ, presentan el **Plan de Usos de Suelo de las Comunidades Niño de Ayaví A y B**, y Corazón de Jesús, que pertenecen al centro poblados de Los Molinos, capital del distrito de San José de los Molinos, provincia de Ica, que se realizó mediante convenio suscrito con la Municipalidad Distrital gracias a la ejecución del proyecto: Apoyo a la Reconstrucción de Viviendas y Reducción de Riesgos en el distrito de San José de Los Molinos.

El presente documento contiene la Memoria Descriptiva del Plan de Usos de Suelo, el que comprende una síntesis de la problemática urbana, en sus aspectos físico-ambientales y socio-económicos, con especial énfasis en lo relativo a la reducción de la vulnerabilidad física y riesgo ante desastres. Asimismo, se precisa la propuesta urbana, en el marco de su Plan de Desarrollo Concertado, que a partir de una imagen objetivo del centro poblado al año 2021 zonifica los usos del suelo tomando como base la prevención de desastres, los usos del suelo, el sistema vial, identificando los proyectos prioritarios y estableciendo la normatividad correspondiente.

Además se presentan los planos respectivos que permiten visualizar el diagnóstico y la propuesta del Plan.

Esperamos que este Plan de Usos de Suelo resulte de utilidad para orientar el desarrollo urbano de esta área y de todo el centro poblado de Los Molinos.

Marzo 2009

PREDES, DIAKONIE y BMZ

1.

INTRODUCCIÓN

1.1.- ANTECEDENTES

El Plan de Usos de Suelo de las Comunidades Niño de Ayaví A y B, y Corazón de Jesús, perteneciente al centro poblado de Los Molinos, se enmarca en el Proyecto “Apoyo a la Rehabilitación de viviendas y Reducción de Riesgos en el distrito de San José de Los Molinos”, que el Centro de Estudios y Prevención de Desastres, PREDES, y Diakonie Katastrophenhilfe, que viene ejecutando con el apoyo financiero Ministerio de Cooperación Internacional de Alemania - BMZ, de Septiembre de 2008 a Abril de 2009 y que tiene como propósito mejorar las condiciones de vida y las condiciones para el desarrollo de las familias rurales afectadas por el terremoto del 15 de agosto en Perú, Dentro de este objetivo promueve la inclusión de políticas de prevención en la planificación y gestión del desarrollo local, con base en el Plan de Desarrollo Concertado 2009 – 2021 realizado por Municipalidad Distrital de Los Molinos.

Este Plan Especifico se basa en la normatividad existente, siendo un instrumento técnico normativo que valoriza la función planificadora del desarrollo por parte de los diversos niveles del Estado, asignando un rol activo a los gobiernos locales en la promoción del desarrollo integral y sostenible de las localidades, y promoviendo la participación de la sociedad civil en los procesos de planificación y gestión del desarrollo local.

Por lo tanto, metodológicamente se elaboró de manera participativa, primero con un documento, (producto de visitas de campo), a presentar a las autoridades y población, para luego elaborar el documento definitivo del Plan.

Este documento consta de dos partes: una primera de aspectos generales de la zona del proyecto, donde se analiza la situación actual del asentamiento de la población, sus actividades y su relación con el medio físico. En la segunda parte se genera la propuesta urbana de usos de suelo, en base a una imagen objetivo y a criterios de seguridad y disminución de las condiciones de riesgo, lo cual culmina en una propuesta de zonificación para el control urbano.

1.2.- BASE LEGAL

- Constitución Política del Perú. En su artículo 192, inciso 5) establece que las Municipalidades tienen competencia para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones y ejecutar los planes y programas correspondientes.
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. En el Artículo IX del Título Preliminar establece que el proceso de planificación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos; y en los artículos 73 y 79 del Título V precisa que son competencias y funciones específicas de los gobiernos locales el aprobar el Plan de Desarrollo Urbano y el Esquema de Zonificación de áreas urbanas.
- Reglamento Nacional de Edificaciones, de Junio de 2006. En el Titulo II de Habilitaciones Urbanas, establece las normas técnicas aplicables a los procesos de habilitaciones de tierras con fines urbanos, así como los componentes de diseño urbano,
- Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por el D.S. N° 027-2003-VIVIENDA. Establece que el Plan de Desarrollo urbano es I 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, estableciendo:
 - La zonificación de usos del suelo urbano y su normativa.
 - El plan vial y de transporte y su normativa.
 - Los requerimientos de vivienda para determinar las áreas de expansión urbana y/o programas de densificación, de acuerdo a las condiciones y características existentes.
 - Los requerimientos de saneamiento, ambiental y de infraestructura de servicios básicos.
 - La preservación de las áreas e inmuebles de valor histórico monumental.

- La programación de acciones para la protección y conservación ambiental y la de mitigación de desastres.
- El nivel de servicio de los equipamientos de educación, salud, seguridad, recreación y otros servicios comunales.
- El Sistema de Inversiones Urbanas a fin de promover las inversiones al interior de la ciudad e incrementar el valor de la propiedad predial.
- La delimitación de áreas que requieran de Planes Específicos.

Dentro de estos Planes Específicos, que son instrumentos técnico normativos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Acondicionamiento Territorial, en este caso, en aquellas áreas identificadas y delimitadas en el Plan de Desarrollo Urbano y que se desarrollen mediante Unidades de Gestión Urbanística, considera los siguientes aspectos:

- La delimitación y características del área.
 - Los objetivos del Plan respecto a:
 - La optimización del uso del suelo y de la propiedad predial.
 - La dotación, ampliación o mejoramiento de los espacios y servicios públicos y la calidad del entorno.
 - El tipo de intervención urbana a desarrollar: habilitación, renovación o reurbanización.
 - Los programas y proyectos urbanísticos a ejecutar.
 - La propuesta de zonificación y vías.
 - Las etapas de desarrollo del Plan, programas de ejecución y de financiamiento.
 - El trazado general y características del espacio público y de las vías.
 - La localización de equipamientos urbanos (educación, salud, recreación).
-
- Plan de Desarrollo Concertado del Distrito de San José de Los Molinos 2009 - 2021.
 - Evaluación de riesgos de Niño de Ayaví A y B, por el Ing. Alberto Martínez Vargas.
 - Plan de Usos de Suelo ante Desastres y Medidas de Mitigación de las ciudades de Ica, Parcota, La Tinguíña, Subtanjalla y San José de Los Molinos, por el INDECI. Diciembre de 2007.

- Decreto Legislativo N° 696, Ley de Promoción de la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana y su reglamento (D.S. N° 011-95-MTC).
- Decreto Legislativo N° 758, Ley de Promoción de las Inversiones Privadas en la Infraestructura de Servicios Públicos y su reglamento (D.S. N° 189-92-PCM).
- Ley General del Ambiente. Ley N° 28611 del 13 Octubre 2005.

1.3.- OBJETIVO DEL PLAN DE USOS DE SUELO

Desarrollar y complementar instrumentos que le permitan a la Municipalidad Distrital de San José de Los Molinos promover, orientar y programar acciones de promoción, gestión y control para lograr el reordenamiento y desarrollo urbano del sector de Niño de Ayaví, formado por las Comunidades Niño de Ayaví A, B y Corazón de Jesús, para optimizar los usos de suelo, los espacios públicos, servicios públicos y la calidad del entorno.

1.4.- METODOLOGÍA

Las actividades desarrolladas para la formulación del Plan de Usos de Suelo han sido las siguientes:

- Levantamiento de campo, sobre sus condiciones físicas.
- Recopilación de información secundaria.
- Procesamiento y análisis de información, por parte del equipo técnico.
- Entrega preliminar de documentos y planos, así como un taller para recabar observaciones.
- Levantamiento de observaciones.
- Edición final.

2. SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA URBANA

2.1.- CARACTERIZACIÓN

El distrito de San José de los Molinos se encuentra ubicado en el extremo Noreste de la provincia de Ica, sobre la intersección del paralelo 13°55'42" de latitud Sur con el meridiano y 75°40'00" de longitud Oeste, a una altitud de 535 msnm. (ver mapa 01). Tiene una extensión de 36,320 has., que constituye el 4.06% de la extensión total de la provincia de Ica. Tiene una población de 6070 habitantes con 1716 viviendas ocupadas¹. Sus límites son:

- Por el Noreste con los distritos de Huaytara y Huancano.
- Por el Noroeste con el distrito de Humay (Pisco)
- Por el sur con el distrito de la Tinguíña.
- Por el Este con los distritos de Santiago de Chocorvos y Rosario de Yauca.
- Por el Oeste, con los distritos de Salas y San Juan Bautista.

El Cercado de San José de Los Molinos es capital del distrito del mismo nombre, que forma parte de la Provincia de Ica; fue creado por ley N° 5566 del 14 de noviembre de 1876. Es uno de los distritos más antiguos de la provincia de Ica; después del distrito San Juan Bautista.

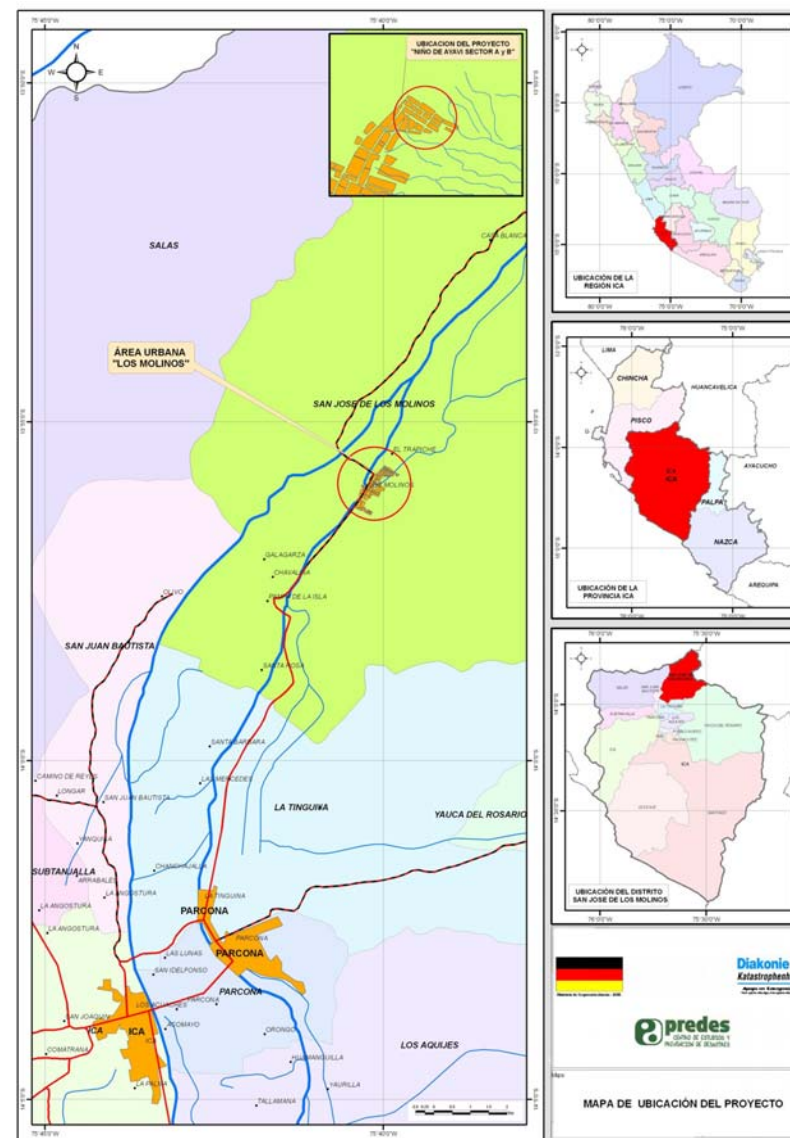
Es la capital del distrito, y es sede de las principales instituciones y equipamientos del distrito. El centro poblado tiene 2255 habitantes y 645 unidades de vivienda².

Al cercado de San José de Los Molinos se accede a través de la carretera (asfaltada en parte) que sigue la ruta Ica – La Tinguíña – Los Molinos, cubriendo una distancia aproximada de 19 kilómetros. Esta vía, que en el distrito es una trocha carrozable, se convierte en la arteria que articula el cercado con los diversos caseríos del distrito.

¹ Censo Nacional de Población 2007. INEI.

² Censo Nacional de Población 2007 y de Vivienda 2005.

Fig 01.- Mapa de Ubicación del Sector de Niño de Ayaví en San José de Los Molinos



El centro poblado de San José de los Molinos se ubica en el cono de deyección de la quebrada la Yesera - Los Molinos que se activan por las fuertes lluvias provocando huaycos que causan daños, severos en el centro poblado; el último huayco de consideración fue ocasionado por el Fenómeno del Niño del 1998, causando la destrucción de viviendas, daños en la infraestructura de servicios Básicos (redes de agua, desagüe y energía eléctrica) en la infraestructura vial y cuantiosas pérdidas en la agricultura con consecuencias ambientales y sanitarias.

El sector que denominaremos Niño de Ayaví, conformado por las Comunidades Niño de Ayaví A, B y Sagrado Corazón de Jesús, se encuentra dentro del cercado de los Molinos, en su límite noreste. La Comunidad de Niño de Ayaví se creó en 1974 y se dividió en A y B en el 2008. También en este año los pobladores de Sagrado Corazón de Jesús eligieron su primera directiva vecinal, separándose de Niño de Ayaví.

En términos globales, se evaluarán los principales aspectos de la problemática urbana del Sector Niño de Ayaví, conformado por Niño de Ayaví A, B y Sagrado Corazón de Jesús, y su relación con el cercado de Los Molinos, del cual forman parte, identificando los desequilibrios, tendencias y potencialidades más relevantes (ver fig N° 02, Plano de Sistesis de la Problemática).

Estos aspectos son los siguientes:

- **Presencia de áreas críticas de riesgo ante desastres**

Los sectores críticos ante desastres son aquellos en los que se observa la mayor concurrencia de peligros o amenazas para la población vulnerable.

En el caso de la zona de estudio, esta se encuentra en el área de influencia de la Quebrada La Yesera, y rodeada de dos cárcavas importantes que delimitan el sector, siendo considerada las áreas anexas como de alto riesgo.

Esta característica se repite en la totalidad del cercado de Los Molinos, donde los usos de suelo y las vías son cruzados por dos cárcavas importantes.

- **Zonas de expansión urbana vulnerables al estar en zonas consideradas como de alto peligro.**

Actualmente se está produciendo un proceso de expansión urbana en zonas eriazas al suroeste de la Comunidad de Sagrado Corazón de Jesús, conformadas por tierras y rocas producto de huaycos anteriores. Estas manzanas, que todavía no están conformadas pero cuentan con poseionarios inscritos en la Municipalidad Distrital de Los Molinos, se acercan al cauce principal de la quebrada La Yesera y a las cárcavas sur y norte, aumentando el nivel de riesgo de esta nueva población y generando nuevas vulnerabilidades a nivel físico, social y económico.

- **Deficiente integración físico-espacial**

El proceso de ocupación del territorio del área de estudio ha definido dos áreas definidas y no integradas espacialmente:

1) Una que va desde la vía de acceso al este (Av. Catalina Buendía de Pecho), pasando por la Comunidad Niño de Ayaví A, hasta la parte alta de Sagrado Corazón de Jesús, al oeste, ordenada por las dos vías principales y longitudinales del sector (Calle P – Los Álamos, Calle Niño Jesús de Ayaví).

2) La zona ocupada por Niño de Ayaví B, al sur de la zona anterior, ordenándose alrededor del área libre destinada a parque donde se ubica el local comunal, y con su expansión urbana contenida por la cárcava sur. A esta zona se accede directamente desde la calle K que cruza la cárcava sur y se une con la calle Túpac Amaru.

Entre estas dos zonas la integración de los espacios públicos es deficiente por el diseño no planificado de la habilitación, que genera vías con secciones diversas (algunas de las cuales no permiten albergar una vía vehicular según el RNE). Además no se han planificado los parques, plazas ni la reserva para los equipamientos respectivos.

A nivel de centro poblado, considerando las interrelaciones que se establecen entre los demás sectores del cercado de Los Molinos y el sector de Niño de Ayaví, se puede aseverar que la articulación territorial

en el área de estudio es deficiente, uno, porque solo se realiza a través de la vía articuladora del Valle, y el otro por la presencia de los cauces de las cárcavas.

- **Contaminación ambiental en el centro poblado**

La carencia de un adecuado recojo y disposición final de residuos sólidos de origen doméstico, (el camión recolector solo cubre la parte baja del sector) generan problemas de contaminación del suelo y aire. Las cárcavas se han convertido en botaderos de residuos sólidos, contaminando el medio ambiente. Además, a la contaminación aérea se agrega la gran cantidad de partículas en suspensión gracias a la falta de consolidación de las vías y espacios públicos.

- **Economía local insuficientemente articulada, con base productiva primaria y poco valor agregado**

La principal actividad primaria del área representada por la agricultura. No está orientada a la exportación no obstante contar con condiciones de clima y edáficas inmejorables; no esta industrializada y consecuentemente limita su participación directa en el desarrollo local y regional.

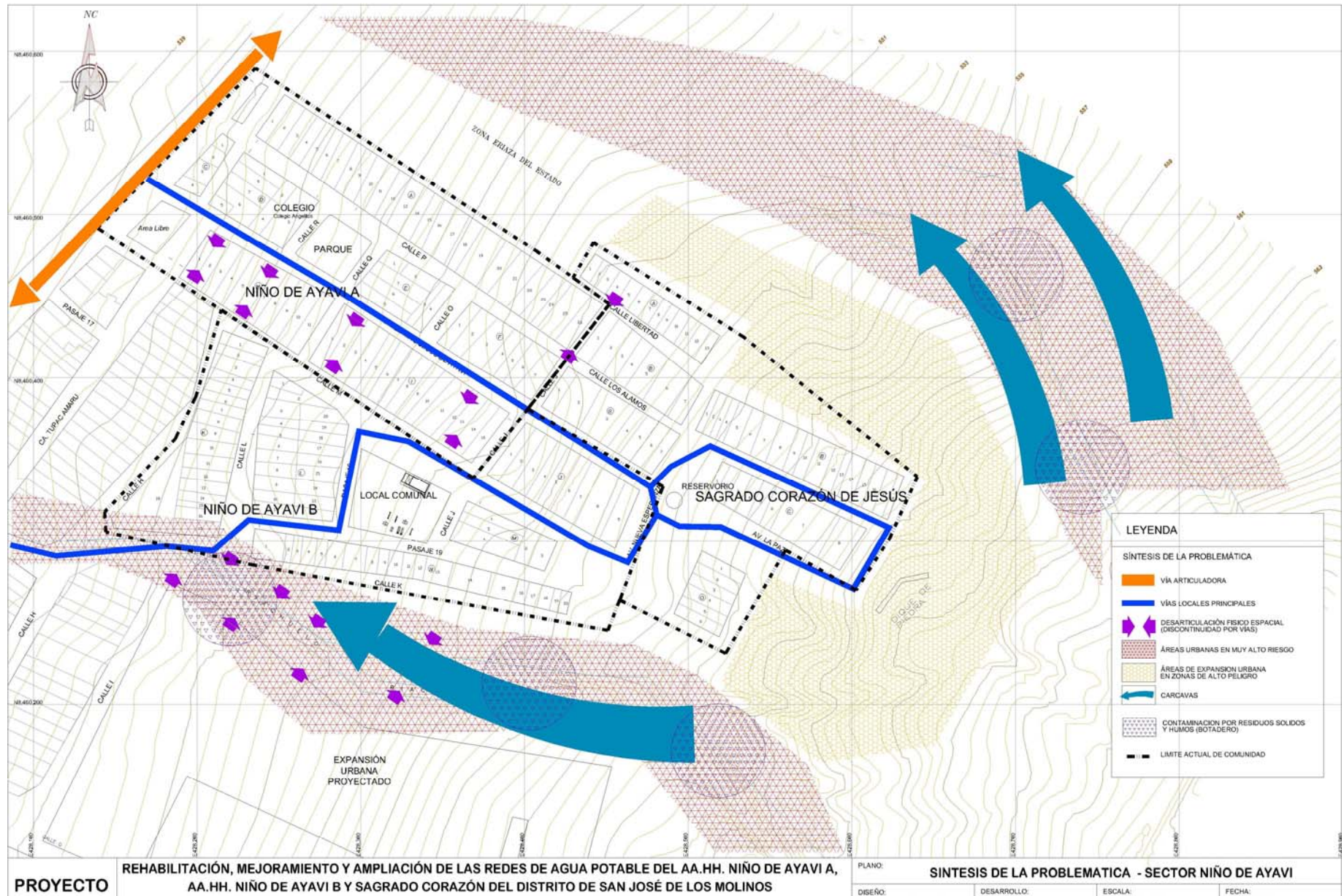
El comercio existente es de escala local y se encuentra en el la parte central del centro poblado, solo abastece a Los Molinos y a los centro poblados mas alejados.

- **Débil coordinación entre instituciones públicas y privadas para el control urbano y la seguridad ante desastres.**

El control urbano por parte de la Municipalidad de Los Molinos es limitado, tanto a nivel de licencias de construcción (la autoconstrucción sin dirección técnica adecuada y sistemas constructivos mal aplicados como el adobe, generaron el desastre a raíz del terremoto del 15 de agosto del 2007), como a nivel de planificación de los usos de suelo y expansión urbana para prevenir futuros desastres. Actualmente se encuentran en la zona instituciones que apoyan a la construcción de viviendas sismorresistentes con diversos sistemas constructivos (quincha mejorada, albañilería confinada).

- **Capacidad potencial de gestión y organización de la población para promover el desarrollo local**

Las experiencias de participación y concertación vienen siendo conducidas por la Municipalidad Distrital de Los Molinos dentro de este proyecto, con apoyo de la población organizada del sector, cuyo producto final será el Plan de Usos de Suelo de las Comunidades de Niño de Ayaví A, B y Corazón de Jesús, que busca organizar los usos de suelo existentes y futuros de acuerdo a la reglamentación existente para la protección de la población logrando su desarrollo sostenible.



2.2.-ASPECTOS SOCIO-ECONÓMICOS

A, Características de la población (en base al Censo de 2007)

Según el censo de 2007, realizado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), en el distrito de San José de Los Molinos existe una población de 6070 habitantes. De ellas, en el centro poblado del cercado de Los Molinos viven 2255 personas y en el sector de Niño de Ayaví se localizan 832 personas. Las características de esta población, basada en las características de la población distrital, son las siguientes:

- La gran mayoría de los que habitan en Los Molinos son migrantes, provenientes de los distritos cercanos de Huancavelica, lo cual se repite en la zona de estudio, sin embargo, los nuevos lotes son habitados por familias que son producto del desdoblamiento de familias ya asentadas en la zona.
- Tomando en cuenta la distribución de la población distrital la población femenina representa el 50.86 % de la población de Los Molinos³.
- Población de 0 a 14 que expresa la población infantil y adolescente de la población, alcanza un 27% si nos basamos en la información distrital (Este importante porcentaje de población joven ha de demandar servicios de atención no sólo en salud, educación, sino infraestructura deportiva, recreativa, cultural etc.).
- La población que podríamos ubicar como adolescentes, entre los 10 y 14 años representa el 10%, siendo un sector de gran importancia a ser atendido. El sector de 15 a 19 años es de 12%, grupo etáreo que expresa el sector de la juventud en la población del distrito y del centro poblado.
- La población ubicada entre las edades de 10 a 19 años, que comprende a los adolescentes y jóvenes, representa un 22% de la población si nos basamos en la información distrital del INEI, casi la cuarta parte de la misma, porcentaje muy relevante y por ello la importancia de definir de

³ Línea de Base del Proyecto “Apoyo a la Rehabilitación de Viviendas y Reducción de Riesgos - San José De Los Molinos, Ica”. Karin Kancha Sucno. PREDES.

manera prioritaria políticas destinadas para la juventud como la Capacitación contra Embarazo en adolescentes, contra la Delincuencia, el Pandillaje y la Drogadicción, Formación Tecnológica Productiva, Casa de la Juventud, Casa de la Cultura, Formación en Valores e Infraestructura deportiva, entre otros.

- El 40% del total de la población tiene entre 0 y 19 años, es decir más de la tercera parte de la población es joven. Esto indica que si se le provee de actividades económicas que les permita la permanencia en el centro poblado, incidirá significativamente en su consolidación y expansión.
- La población mayor de 65 años en el distrito (tercera edad), es de 8%, tomando como base la información distrital del INEI a 2007.
- El centro poblado de Los Molinos concentra más de la tercera parte de las viviendas del total de centros poblados del distrito. De ellas, el Sector de Niño de Ayaví abarca el 32% de las viviendas del centro poblado y el 11% de las viviendas del distrito, por lo que cuantitativamente y cualitativamente es muy importante.

Cuadro Nº 01.- Población del distrito de San José de Los Molinos por Anexos

ANEXOS	POBLACIÓN	VIVIENDAS
SAN JOSE DE LOS MOLINOS	2255	645
HOGAR DE CRISTO	951	272
PAMPA DE LA ISLA	983	281
HUANCACASA	49	14
ESCALANTE	70	20
TIRAXI	108	31
RANCHERIA	73	21
LOYOLA	21	6
SAN JOSE DE HUAMANI	220	63
PEDREGAL	74	21
ORE	4	1
CASA BLANCA	63	18
HORNITOS	14	4
ZEVALLS	4	1
LA BANDA	4	1
EL CARMEN	7	2
TEOJATE	4	1
CALLEJON DE ROMEROS	164	47
CHACAMA	11	3

EL SAUCE	31	9
GALAGARZA	290	83
LOS CERRILLOS	220	63
CHAVALINA	52	15
CORDERO ALTO	10	3
SANTA ROSA	290	81
LA HUACA	98	25
TOTAL	6070	1731

Fuente: Plan de Desarrollo Concertado Distrital de San José de Los Molinos 2009 - 2021

Fuente: INEI Perú: Censo de Población 2007 y Vivienda 2005.

Nota: En el censo de 2007 aparecen 1716 viviendas ocupadas en el distrito.

Cuadro 02.- Población, por grupos de edad, género

Distrito	Grupos de Edades	Hombre	%	Mujer	%	Total
San José de Los Molinos	0 - 14 años	804	26.9	837	27.1	1,641
	15 - 64 años	1,935	64.9	2,007	65.0	3,942
	65 + años	244	8.2	243	7.9	487
	Total	2,983	100.0	3,087	100.0	6,070
	%	49.1%		50.9%		100.0%
Centro Poblado Los Molinos						2,225*
Sector Niño de Ayaví						832**

Fuente: INEI Censo 2007

*Plan de Desarrollo Concertado de San José de Los Molinos 2008.

** Población estimada en base al número de lotes del Sector Niño de Ayaví calculado en enero del 2009 para el expediente técnico de la red de agua.

Cuadro 03.- Viviendas, Urbana y Rural

Distrito	Categorías	Casos	%
San José de Los Molinos	Urbano	1,238	67.36 %
	Rural	600	32.64 %
	Total	1,838	100.00 %
Centro Poblado Los Molinos		645	35.00% del distrito
Sector Niño de Ayaví		208*	11% del distrito 32% del C.P.

Fuente: Plan de Desarrollo Concertado de Los Molinos 2008. INEI Censo Vivienda 2005

* Numero de lotes del Sector Niño de Ayaví calculado en enero del 2009 para el expediente técnico de la red de agua.

B. Aspectos económicos

- Según el Censo de Población de 2007 (INEI), la tasa de la PEA del distrito es del 72.9% (persona de 15 años a mas) más alta que la PEA de la provincia de Ica (72.4%); de las cuales el 65.5% se dedica a la agricultura y el 13.1% a la actividad de servicios (sector salud, educación, comercio, etc.).
- La actividad agrícola es una de las principales fuentes de ingresos de la población. Dentro de los principales cultivos se encuentran algodón, hortalizas, espárragos, y el maíz amarillo.
- En lo referente a la actividad comercial, no es la más importante, pero se encuentra después de la actividad agropecuaria por la necesidad misma que tienen los pobladores de adquirir sus productos, El abastecimiento de bienes al distrito es esencialmente con productos de consumo básico alimentario que son adquiridos en los mercados y centros comerciales de la ciudad de Ica.
- Excelente clima y extensas áreas libres para poder generar áreas verdes públicas, para la recreación y el ocio. Cuentan con sus paisajes naturales, ríos que unidos a las bondades de su clima son parte del potencial natural para el desarrollo del turismo ecológico y de aventura. A demás de celebrar con gran acontecimiento las fiestas patronales y religiosas, donde el flujo de visitantes se incrementa por el mismo fervor con que se celebra (Señor de Ayaví). No hay circuito turístico que pueda servir como vehículo de promoción.
- Inversión privada incipiente, ligada a la agricultura intensiva. No es promovida ni planificada desde los gobiernos locales. El comercio y los servicios están desorganizados y desarticulados de una política de desarrollo.
- Mal estado de la infraestructura vial carrozable.
- Limitada capacidad e iniciativas de autoridades y ciudadanos para desarrollar el potencial turístico.

2.3.-ASPECTOS FÍSICO-ESPACIALES

A. Características geográficas

El sector denominado Niño de Ayaví, donde se encuentran las Comunidades Niño de Ayaví A, B y Corazón de Jesús, se localiza en la parte noreste del cercado de Los Molinos.

Este centro poblado se ubica en el curso medio del valle del río Ica, en su margen izquierda, a aproximadamente 500 m. del río y a una altitud de 535 m.s.n.m.

Topografía

La topografía del sector Niño de Ayaví se presenta casi plana (pendientes de 3° a 4° - 7 a 9%), con una inclinación hacia el oeste, desarrollándose entre las cotas 450.00 en su límite sureste y 442.00 al noroeste. En el límite sureste la pendiente aumenta al acercarse al cauce principal de la quebrada La Yesera.

Clima

Es subtropical seco, presentando una temperatura contrastada: calida en el día y fría en la noche. La temperatura media anual es de 22° C, teniendo una máxima de 35° C en el mes de febrero y una mínima de 16° C en los meses de julio y agosto. Las precipitaciones son mínimas. En los meses de verano varía la orientación de los vientos, siendo los principales de Suroeste a Noreste, y de oeste a este.

Ecología

Los recursos naturales más importantes que influyen en la planificación del desarrollo son:

- El suelo, que es de origen fluvio-aluvial, apto para el uso urbano y agrícola.
- El agua, es subterránea en el sector, de ellas se extraen el agua a través de galerías filtrantes para el uso doméstico (tanque elevado en Sagrado Corazón de Jesús). Las quebradas y cárcavas traen agua de carácter estacional debido a lluvias excepcionalmente fuertes, asociadas mayormente a la presencia del FEN (Fenómeno El Niño).

- Flora, es escasa, especialmente existen carrizos y huarangos.
- Fauna, es escasa y constituida mayormente por animales como vacunos, ovinos, caprinos, algunas aves de corral y aves silvestres.

Geología

El terreno esta conformado por depósitos aluviales y fluviales.

Geomorfología

Según el INGEMMET (estudio de 1995) el sector se encuentra en la Unidad III, correspondiente a las Estribaciones del Frente Andino, caracterizándose por presentar una cadena de cerros que se levantan bruscamente sobre las pampas costeras y el cono de deyección de las quebradas, además de un relieve suave a moderado con pendientes de 5° a 25°.

En esta geografía, el centro poblado se desarrolla en forma lineal y concentrada, a lo largo de la vía de acceso articulación del valle, de suroeste a noreste. El sector de Niño de Ayaví se desarrolla casi perpendicular a esta, también de manera lineal a lo largo de la Calle Niño Jesús de Ayaví, de noroeste a sur este.

B. Estructura urbana y áreas homogéneas

El centro poblado de Los Molinos se ha formado por el asentamiento progresivo y desordenado de los habitantes en el territorio, adoptando la configuración urbana actual debido a varios elementos, siendo el principal el río que corre paralelo a la vía articuladora del valle (Av. Catalina Buendía de Pecho). Esta avenida cruza los cauces de la quebrada y las cárcavas existentes, permitiendo la accesibilidad en diversos puntos del centro poblado (de allí su forma alargada). En esta avenida y en la plaza de Armas (que ayuda a conformar) se han ubicado los principales equipamientos urbanos e instituciones (Puesto de Salud, centro de salud de ESSALUD, Colegio, Comisaría, Municipalidad, Iglesia, etc.).

De acuerdo al estudio de Los Molinos realizado por el Programa de Ciudades Sostenibles 1° etapa, proyecto CEREN PNUD PER 98/016 del 2000, el centro poblado de Los Molinos esta conformado por 4 sectores:

Sector I.- Zona Norte – Niño de Ayaví

Ocupa 8.16 Ha, que representa el 16.2% del área urbana total. Sector con déficit de quitamiento y servicios básicos, vías sin asfaltar, calles sin veredas. La altura predominante de las edificaciones es de un piso, adobe como material de construcción predominante.

Sector II.- Zona Central

Ocupa un área de 19.7 Há, que representa el 38.8% del área urbana. Cuenta con los principales equipamientos del cercado.

Sector III.- Zona Sur

Ocupa un área de 19.57 Ha que representa el 38.5% del área urbana. El canal Desaguadero El Boquerón, atraviesa al sector en su zona central, en sentido este-oeste.

Sector IV.- Zona Sur Este

Esta constituido por el A.H. Cerro Salvador, correspondiendo las viviendas a la población damnificada del distrito por el FEN 1998.

Si nos concentramos en el **Sector de Niño de Ayaví**, el elemento que caracteriza la estructura del centro poblado es el relieve accidentado del territorio, producto de encontrarse en un cono defectivo antiguo, por lo que esta cruzado por dos cárcavas importantes que van desde los cerros hasta el río Ica (de sureste a noroeste).

Este relieve accidentado influye mas en la conformación de las manzanas conforme nos alejamos de la vía de acceso y es fundamental en la zona de Sagrado Corazón de Jesús.

A similitud del centro poblado, el crecimiento desordenado y sin planificación ha generado:

- Una zona residencial de densidad media (160 Hab/Há en promedio) debido a tener lotes medianos (de 210 m² aproximadamente con un frente de lote de 8 m en promedio), sin equipamiento suficiente para la población actual y futura, especialmente equipamiento educativo (solo cuenta con un lote destinado a centro educativo inicial). recreacional y comunal. Como se puede apreciar en el cuadro 05, las comunidades de

Niño de Ayaví A y B cuentan cada una con un espacio destinado a parque, sin embargo la Comunidad de Sagrado Corazón carece de este espacio.

- Vías sin pavimentar, de secciones variadas sin alineamiento, algunas de ellas trucas y sin sección para admitir transito vehicular y peatonal simultaneo (mínimo 7.20 m⁴), lo que podría generar problemas de accesibilidad y de recojo de residuos sólidos si no se planifica adecuadamente su distribución.
- Áreas de cauce de cárcavas sin protección ante posibles flujos de lodos, lo que aumenta el riesgo de las viviendas cercanas.
- Viviendas vulnerables por autoconstrucción sin asistencia técnica y uso de técnicas constructivas de manera inadecuada, la mayoría de las cuales colapsaron con el terremoto del 15 de agosto de 2007.
- Sistema de agua en mal estado (se esta planteando un expediente técnico para lograr la cobertura de agua a nivel domiciliario) y de desagüe inoperativo desde 1998.
- Problemas en el tema de legalización de la propiedad.

Como conclusión tenemos que en cuanto a usos de suelos, todo el sector es un área homogénea. De acuerdo a la morfología de las manzanas, tenemos dos zonas claramente diferenciadas:

- La zona de Niño de Ayaví A y Sagrado Corazón de Jesús, ordenadas de acuerdo a las dos vías locales principales que las articulan (Calle P- Los Álamos, Calle Niño Jesús de Ayaví). A pesar de que el área urbana de Niño de Ayaví A y mayor que el de Sagrado Corazón, la densidad de este ultimo es mucho mayor, lo que evidencia lotes mas pequeños.
- La zona de Niño de Ayaví B, con una configuración más caótica alrededor del futuro parque (donde se ha construido el local comunal de quincha mejorada) y limitada por la cárcava sur.

⁴ Artículo 7 del Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, dentro del marco de la Ley N° 26912 y su Reglamento.

Cuadro Nº 04.- Área Urbana del Sector y Las Comunidades

Comunidades	Área urbana (Há)	Área libre (Ha)	Área residen (Há)	Población Estimada	Densidad Bruta (Hab/Há)	Densidad Neta (hab/Há)
Niño de Ayaví A	3,21	1,07	2,14	312	97,29	145,84
Niño de Ayaví B	3,32	1,65	1,67	284	85,55	169,75
Sagrado Corazón de Jesús	2,79	1,42	1,38	236	84,45	171,28
Sector Niño de Ayaví	9,32	4,13	5,19	832	89,26	160,30

Elaboración: Equipo Técnico PREDES

Cuadro Nº 05.- Manzanas, lotes y áreas por Comunidad, Sector Niño de Ayaví.

Manzana	Nº de lotes	Población Estimada	Área de Manzana (Há)	Densidad Actual
Niño de Ayaví A				
A	26	104	0.7680	135,42
C	04	16	0.0542	295,20
D	08	32	0.1424	224,72
D'	01	Parque	0.1044	0.00
E	07	28	0.1586	176,54
F	07	28	0.2081	134,55
H	11	44	0.3315	132,73
I	15	60	0.4766	125,89
Niño de Ayaví B				
J	09	36	0.3342	107,72
K	17	68	0.4887	139,14
L	20	80	0.4015	199,25
L'	01	Parque	0.2210	0
M	05	20	0.1390	143,88
N	20	80	0.3096	258,40
Sagrado Corazón de Jesús				
A	13	52	0.1701	305,70
B	18	72	0.3571	201,62
C	8	32	0.2519	127,14
B'	7	28	0.2333	120,02
G	7	28	0.2377	117,80
O	6	24	0.1278	187,79
TOTAL VIV	208	832	5.1901	160.30
TOTAL PARQ	2	0	0.3254	

Fuente: Expediente Técnico de Habilitación del Servicio de Agua. PREDES. Enero de 2009.

Elaboración: Equipo Técnico PREDES

Como potencialidades, se tiene espacios públicos que permitirán en un futuro estructurar de manera más armoniosa el sector de Niño de Ayaví, para lograr su integración espacial y un funcionamiento coherente.

Las áreas estratégicas a diseñar son:

- El área de intersección entre las vías locales principales (Calle P- Los Álamos, Calle Niño Jesús de Ayaví) con la vía articuladora del valle (Av. Catalina Buendía de Pecho).
- Los espacios públicos de Niño de Ayaví A (parque y área de recreación activa), Niño de Ayaví B (local comunal y juego de niños).
- El espacio público donde se encuentra el Reservorio de agua del centro poblado, referente por estar al medio del sector.
- El área de expansión entre Sagrado Corazón de Jesús y la concesión privada cerca del cauce de la quebrada.
- Las áreas de protección al norte y sur del centro poblado, que limitan con las cárcavas, las cuales deben contar con obras de protección.

Otras características de la estructura urbana son:

Morfología

Manzanas regulares que conforme se alejan de la vía principal se amoldan a la topografía. La parte central donde se encuentra el parque y el CEI evidencia una planificación urbana inicial.

La zona de Niño de Ayaví B no cuenta con una lotización regular.

Accesibilidad

Accesibilidad directa por la vía articuladora del valle, que permite el acceso en el Sector Niño de Ayaví mediante la calle Niño Jesús de Ayaví, sube por la pendiente natural. Es una trocha carrozable, que continua a Sagrado Corazón de Jesús. El transporte público no llega hasta este punto.

Usos de Suelo predominante

Predomina el uso de vivienda, Tienen servicio de agua, de manera racionada, pero no de desagüe, al no haber sido reemplazadas las tuberías colapsadas en el FEN del año 1998.

Estado de consolidación

Antes del terremoto se encontraba en proceso de consolidación. Actualmente la mayoría de las viviendas se encuentran en un proceso incipiente (construidas con materiales livianos y no definitivos) o colapsados.

Existencia o factibilidad de servicios básicos

Tiene servicio de electricidad y servicio básico de agua, aunque existe racionamiento. Carece de servicio de desagüe, debido al colapso de las redes por el huayco de 1998. Existe un expediente técnico para dotar de servicio domiciliario de agua al sector.

C. Características de las edificaciones

De acuerdo a las visitas efectuadas y al estudio de línea de base realizado por este proyecto, en el distrito de San José de Los Molinos predomina las construcciones con paredes de estera (38.56%) , seguido muy de cerca de ladrillos o bloques de cemento (32.59%) , así como adobe (21.86%), Esto nos indica que las viviendas en mas de un 60% son precarias, debido a la pobreza de la población, por lo que sufrieron los estragos del terremoto del 15 de agosto.

Cuadro N° 06.- Tipo de paredes de Viviendas

Distrito	Categorías	Casos	%	Acumulado %
San José de Los Molinos	Ladrillo o Bloque de cemento	513	32.59 %	32.59 %
	Adobe o tapia	344	21.86 %	54.45 %
	Madera	8	0.51 %	54.96 %
	Quincha	54	3.43 %	58.39 %
	Estera	607	38.56 %	96.95 %
	Piedra con barro	1	0.06 %	97.01 %
	Piedra o Sillar con cal o cemento	3	0.19 %	97.20 %
	Otro	44	2.80 %	100.00 %
	Total	1,574	100.00 %	100.00 %

Fuente: INEI Censo 2007 – Línea de Base del Proyecto

En el sector de Niño de Ayaví, El material predominante de las viviendas es el adobe en un 51.7% pero cabe aclarar que la mayoría de viviendas esta afectada por el sismo, 38.2% de viviendas son de esteras y 4.5% son viviendas de cemento y ladrillo que están en proceso de construcción.

Cuadro N° 07.- Material de Viviendas

	Material de vivienda	Porcentaje
Válidos	cemento y ladrillo	4.5
	Adobe	51.7
	Esteras	38.2
	Madera	2.2
	no tiene vivienda	3.4
	Total	100
Perdidos	99.00	11.00
Total		100.00

Fuente: Estudio de Línea de Base del Proyecto

Como se puede apreciar en el cuadro 08, el 52% de los encuestados construyeron su vivienda con la ayuda de familiares y el 29% construyó su vivienda solo, sin la colaboración de terceras personas, esto nos da una idea de la importancia en que la gente se capacite en el tema constructivo ya que tarde o temprano ellos mismo construirán sus viviendas y si no están capacitados seguirán construyendo vulnerabilidad.

Cuadro N° 08.- ¿Quién construyó su vivienda?

	Tipo de persona	Frecuencia	Porcentaje
Válidos	Albañil contratado	7	9.3
	Otros Familiares	39	52.0
	Autoconstrucción	29	38.7
	Total	75	75
Perdidos	99	25	100
	Total	100	

Fuente: Estudio de Línea de Base del Proyecto

D. Equipamiento urbano

- Equipamiento educativo

En el sector de Niño de Ayaví solo encontramos instituciones educativas como PRONOEIS (2) y un Wawawasi. Los PRONOEIS (Angelito de Jesús de la profesora Jessica Heredia y Amor y Alegría de la profesora Jenny Aarón Toledo) ocupan dos salones de la misma infraestructura frente a la plaza de Niño de Ayaví A. El Wawawasi ocupa parte de una vivienda frente al área libre de Niño de Ayaví B. Estas instituciones educativas están a su máxima capacidad, por lo que se requeriría más aulas o un PRONOEI más.

Los niños que requieren instrucción de nivel primario o secundario, acceden a las instituciones ubicadas en la zona central del centro poblado o el ubicado en la zona de Santa Rosa.

Cuadro Nº 09.- Centros Educativos con cobertura en el Sector Niño de Ayaví

Nivel	Nombre de CE	Centro Poblado / Sector	Alumn 2007	Docen t2006	Secci 2006
Inicial Jardín	- Angelitos de Jesús	Sector Niño de Ayaví			
Primaria	22336	San José de Los Molinos	332	17	14
Primaria	22375	Santa Rosa de Molinos	125	8	7
Secundaria	Catalina Pecho Buendía	San José de Los Molinos	402	26	13
Secundaria	22375	Santa Rosa de Molinos	221	15	8

Fuente: Estadísticas MINEDU 2006. Plan de Desarrollo Concertado del Distrito de Los Molinos 2008 - 2021

- Equipamiento de salud

Las personas del distrito de los Molinos se atienden en dos lugares: El Centro de Salud de Los Molinos, perteneciente al Ministerio de Salud (MINSa), que son la gran mayoría; y en el centro de ESSALUD, pues existe una población mínima que cuentan con seguro de salud. En el sector no existe equipamiento de este tipo.

- Equipamiento recreativo

En el sector de Niño de Ayaví no existen áreas recreativas tratadas, solo plazas y parques dejadas como aporte, pero sin delimitación y

sin tratamiento. Los pobladores han habilitado un área para jugar fútbol en el parque de Niño de Ayaví A. Actualmente, se esta colocando juegos infantiles (donación de la ONG Misión, de la Iglesia Presbiteriana de EEUU) en el parque de Niño de Ayaví B, frente al local comunal construido de quincha mejorada por PREDES.



Foto 01.- Plaza de Niño de Ayaví A. Al fondo a la izquierda el centro educativo.



Foto 02.- Plaza de Niño de Ayaví B. Al fondo a la izquierda el local comunal de quincha mejorada construido por PREDES.

E. Infraestructura de servicios básicos

- Agua potable

Se abastece de un pozo de agua subterránea, trasladado mediante tuberías PVC, hasta el reservorio principal en Sagrado Corazón de Jesús, de 50 m³. En este lugar, el agua es tratada por medio de cloración, en una caseta antes de su ingreso al reservorio. Es administrado en forma directa por el municipio.

Su cobertura abarca todo el centro poblado de Los Molinos, incluyendo el sector de Niño de Ayaví. El servicio se presta parcialmente, 2 días a la semana y una hora cada día, con distribución domiciliar de manera precaria. Se tiene proyectado el tendido de la red de agua.



Foto 03.- Tanque de agua ubicado en Sagrado Corazón de Jesús.



Foto 04.- Redes precarias de distribución de agua a domicilio, sin protección.

- Desagüe

No cuenta con un sistema de tratamiento de desagüe, antiguamente existía una red que desembocaba en el río Ica, pero colapsó al ser cubierta por un huayco. Los pobladores usan letrinas de hoyo seco.

- Limpieza pública

Es realizada por un volquete del municipio, que hace las veces de camión recolector, y solo realiza el recojo de desperdicios en Niño de Ayaví A, por estar mas cerca de las vía articuladora. El resto del sector no cuenta con el servicio, por lo que los demás pobladores queman la basura en botaderos ubicados en las cárcavas cercanas a sus viviendas, contaminando la zona urbana.



Foto 05.- Calle del Sector Niño de Ayaví, donde se carece de limpieza de vías públicas.



Foto 06.- Residuos sólidos quemados y abandonados en la zona alta de sagrado Corazón de Jesús.

F. Sistema vial y de transporte

La accesibilidad actual al centro poblado se da a través del eje principal perpendicular a la vía de articulación del valle (calle Niño Jesús de Ayaví). Las vías al interior del sector Niño de Ayaví no tienen pavimentos ni veredas y se encuentran en mal estado de conservación.

Las secciones no son homogéneas debido a la carencia de alineamiento de los lotes de las viviendas y la falta de planificación de las manzanas. Existen vías truncas y algunas carecen de sección para ser vehiculares.



Foto 07.- Calle Niño Jesús de Ayaví, sin tratamiento ni alineación

G. Peligros, vulnerabilidad y riesgo

El riesgo se da por el asentamiento de la población vulnerable en zonas donde ocurren fenómenos naturales potencialmente peligrosos como parte del proceso de evolución geomorfológica del valle y las quebradas aledañas como La Yesera. Esto es causa importante de los desastres ocurridos en el centro poblado de Los Molinos, y en especial en el sector de Niño de Ayaví. El principal fenómeno o proceso geomorfológico son los flujos torrenciales (huaycos y aluviones), que podrían generar desbordes e inundaciones. Otro fenómeno potencialmente peligroso son los sismos severos como el ocurrido el 15 de agosto del 2007.

- Evaluación de peligros

En el cuadro N° 10, se indican los principales peligros que se han identificado en el área, así como los respectivos agentes perturbadores y los factores de activación. Se añade los elementos vulnerables de probables daños que se tendrían si ocurriera la amenaza.

• Evaluación de la vulnerabilidad

La población del Sector de Niño de Ayaví y del centro poblado de Los Molinos es altamente vulnerable ante los peligros de sismos y huaycos e inundaciones. Conocidas las amenazas en términos de su severidad y su probable ocurrencia, es preciso realizar el análisis de las condiciones de vulnerabilidad presentes. Para ello explicamos los siguientes factores:

- Deficiente ubicación cerca de cárcavas que se pueden activar ante un futuro Fenómeno El Niño y alto grado de exposición de la población y sus infraestructuras ante huaycos e inundaciones. Carencia de obras de protección, y de forestación.
- Deficiente sistema de construcción, sin asistencia técnica ni respeto por las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones. Al predominar la vivienda como uso de suelo, hace vulnerable a toda la familia que habita dichas viviendas.
- Forma de ocupación del espacio, la falta de señalización y área libres destinadas como zona de evacuación.
- Falta de organización de la población y autoridades para actuar en posibles emergencias.

- Carencia de resiliencia ante la ocurrencia de un desastre. Al ser la mayoría de la población pobre, no cuenta con medios para recuperarse del desastre y mejorar su calidad de vida.

Por ello, luego de conocer las amenazas, se analizan las áreas vulnerables y zonas críticas:

- Las áreas ocupadas y en proceso de ocupación cerca de los cauces de las cárcavas sin tratamiento ni obras de protección.
- Las áreas en proceso de expansión urbana ubicada al sueste del sector, en la parte alta de Sagrado Corazón de Jesús. Esta area se acerca al cauce de la Qda La Yesera, poniendo en alto riesgo a las personas que edifiquen sus viviendas en la zona.
- Toda el sector, en cuanto a inestabilidad sísmica de las construcciones que no respetan las normas sismorresistentes. Afortunadamente, debido al proceso de reconstrucción a raíz del terremoto del 15 de agosto del 2007, la población ha recibido ayuda y capacitación para poder construir viviendas sismorresistentes y saludables, de quincha (PREDES), Adobe (GTZ) y albañilería confinada.

CUADRO Nº 10: AMENAZAS GEOLÓGICO- GEOMORFOLÓGICAS – NIÑO DE AYAVI

AMENAZAS	AGENTE PERTURBADOR	FACTORES DE ACTIVACION	ELEMENTOS VULNERABLES	PROBABLES EFECTOS DAÑINOS, PÉRDIDAS
SISMOS	Movimiento del suelo de acuerdo a la magnitud del sismo	Ondas sísmicas de magnitud e intensidad no previsible	Viviendas, población, sistemas de agua y desagüe, equipamiento	Colapso de edificaciones masl construidas. Vidas humanas de acuerdo a la magnitud, intensidad y hora del evento.
HUAYCOS	Quebrada La Yesera y carcavas	Lluvias intensas, erosión en cárcavas, huaycos con flujos líquidos y piedras de gran tamaño	Terrenos de cultivo, Viviendas, reservorio de agua, colegio, vía de articulación del valle.	Erosión y aniegos en terrenos de cultivo Inundación de colegio y viviendas Aniego y sedimentación en vía articuladora. Aislamiento del sector.

Fuente: Estudio de estimación de riesgos en Los Molinos –PREDES - 2009

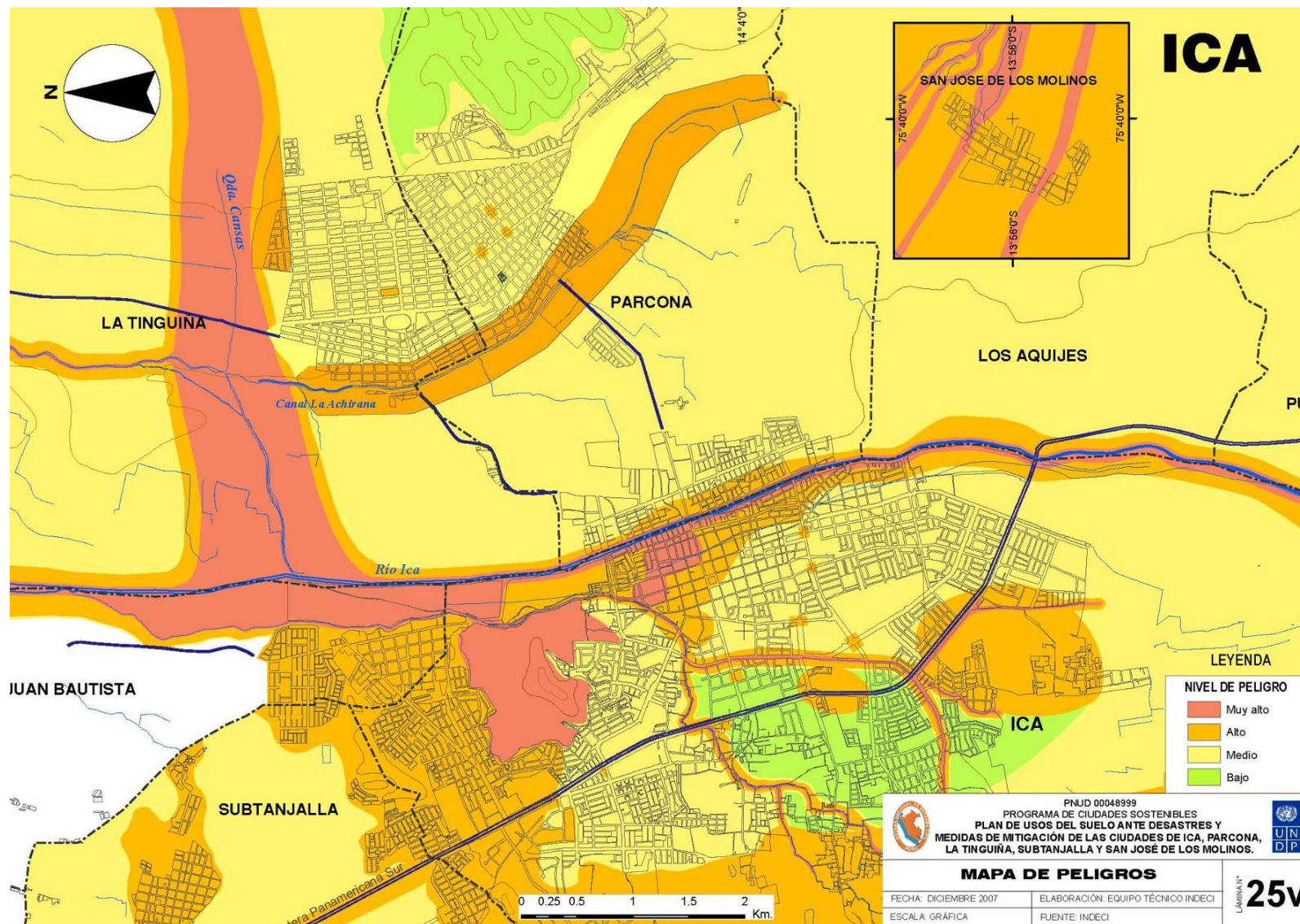


Fig 03.- Mapa de Peligros

Fuente: INDECI- PNUD Plan de Usos de Suelo ante Desastres y Medidas de Mitigación de las ciudades de Ica, Parcona, La Tinguina, Subtanjalla y San José de Los Molinos

FIGURA 04.- PLANO DE TRATAMIENTO DE CARCAVAS QUE RODEAN LOS CENTROS POBLADOS NIÑO DE AYAVI A Y B – Ing. Alberto Martínez Vargas.

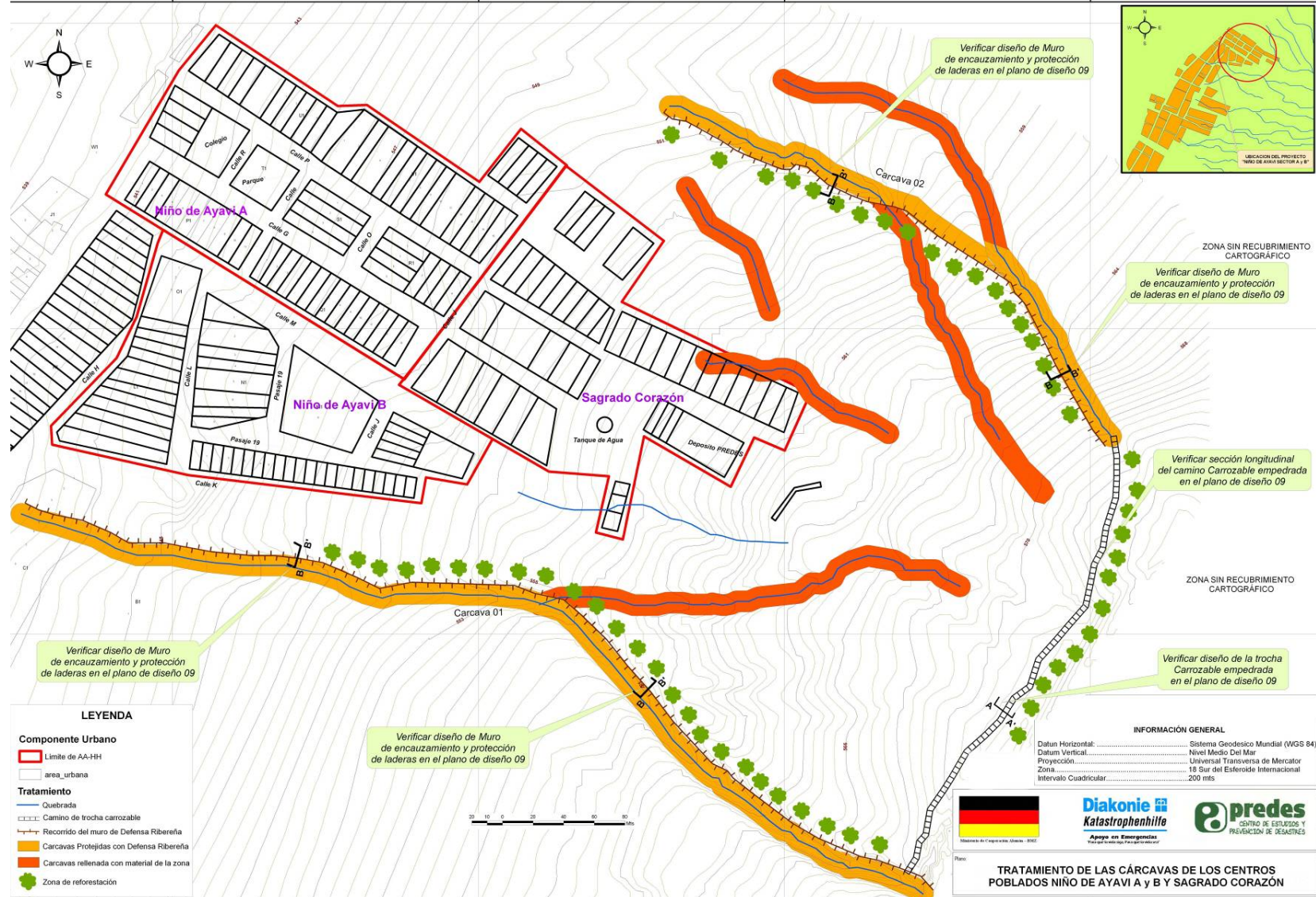




Foto 08.- Vista de la Quebrada la Yesera y su cono con piedras producto de antiguos huaycos, desde la parte alta de Sagrado Corazón de Jesús.

H. Tendencias de expansión urbana

En la actualidad las tendencias de expansión urbana del centro poblado de San José de Los Molinos se dirigen a completar la ocupación de las áreas disponibles en el las partes altas anexas a la Quebrada La Yesera y a las cárcavas que bajan, habilitándola mediante vías peatonales, lotización y áreas de equipamientos.

Unas de las principales áreas de expansión es el sector de Niño de Ayaví por lo que se hace indispensable el tratamiento y control de las laderas y torrenteras a fin de limitar esta expansión urbana y dar seguridad a las áreas que actualmente forman parte del área urbana de Niño de Ayaví.



Foto 09.- Casas precarias en la zona eriaza de la parte alta de Sagrado Corazón de Jesús. A la espalda se puede apreciar las piedras que conforman la cárcava norte.

2.4. ADMINISTRACIÓN Y CONTROL URBANO

La gestión de la Municipalidad Distrital de San José de Los Molinos es de un débil nivel de concertación de actores, pues carece de instrumentos de base para controlar la dinámica urbana.

La Municipalidad no tiene muchos funcionarios y los regidores actúan como directores de las diversas comisiones como planificación y presupuesto, deporte, educación, cultura y turismo; registro civil, asuntos legales y cementerio; obras publicas, agua, desagüe, comercialización, salud y programas sociales..

Además, no cuenta con instrumentos normativos adecuados. Carece de un Plan de Desarrollo Urbano y de funcionarios capaces de realizar un control urbano eficaz para disminuir la vulnerabilidad de la población.

En San José de Los Molinos se está produciendo una modernización y sistematización de la administración municipal, sin embargo, existe dificultad para el incremento de las rentas municipales por falta de un catastro urbano actualizado. Esto esta aunado a falta de programas integrales de recaudación, control y fiscalización tributaria. Sin embargo, en la población demanda el rol promotor del gobierno local en el desarrollo urbano.



Foto 10.- Equipo del Plan aprecia el interés que tiene el funcionario responsable de la Municipalidad sobre el control urbano y la prevención de desastres.

3. PROPUESTA DEL PLAN DE USOS DE SUELO

3.1.- OBJETIVOS

A. Objetivo general

Planificar el desarrollo urbano integral - optimizar los usos de suelo, los espacios públicos, servicios públicos y la calidad del entorno - de la zona del Plan Especifico, es decir, el Sector de Niño de Ayaví que comprende las comunidades de Niño de Ayaví A, B y Corazón de Jesús, con un enfoque de prevención, respetando su identidad particular y afirmando su rol y función, a fin de mejorar su calidad de vida, sentando las bases de un desarrollo equilibrado y sostenible en base a acciones de promoción, gestión y control.

B. Objetivos específicos

- Determinar las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables en el ámbito del área urbana del Sector Niño de Ayaví al 2021.
- Determinar las áreas de consolidación, densificación y expansión urbana.
- Promover la consolidación urbana y la intensificación del uso del suelo urbano, aprovechando al máximo la capacidad instalada y el espacio disponible, en áreas en proceso de consolidación y controlar las áreas de expansión urbana, asegurando su seguridad física.
- Determinar áreas no urbanizables por razones de protección ecológica, ambiental, y, sobre todo, de seguridad física ante fenómenos naturales potencialmente peligrosos.

3.2.- RELACIÓN CON EL PLAN DE DESARROLLO CONCERTADO DEL DISTRITO DE SAN JOSE DE LOS MOLINOS

La propuesta del Plan Especifico de Usos de Suelos de Niño de Ayaví A, B y Corazón de Jesús, se basa en el Plan de Desarrollo Concertado del Distrito de San José de Los Molinos 2009 - 2021, donde se señalan las pautas básicas para el desarrollo del centro poblado en relación con el distrito del que forma parte, tanto a nivel de visión como del objetivo estratégico Desarrollo Social, eje temático 3: Saneamiento y Vivienda, pero fundamentalmente del Objetivo Estratégico Fortalecimiento Institucional y Comunal, ejes temáticos 1: Gobierno Local y Fortalecimiento Institucional, y 2: Comunidad.

A. Visión de Desarrollo del Distrito de San José de Los Molinos al 2021⁵

“San José de los Molinos, distrito ecológico, limpio y ordenado, con pobladores organizados y capacitados en el cuidado y preservación del medio ambiente, hacen uso racional de los recursos naturales locales en el desarrollo de las actividades económicas principales, con una agricultura tecnificada orientada a la exportación, realiza un uso óptimo de sus recursos hídricos y esta interconectado vialmente a la economía regional, nacional e internacional. Sus pobladores practican valores y aprecian su identidad cultural, cuenta con un adecuado plan de desarrollo urbano que identifica las zonas de alto riesgo geográfico del distrito donde no se permiten asentamientos urbanos. Además la población urbana de sus anexos y caseríos están atendidos óptimamente con todos los servicios sociales básicos, con una educación de vanguardia y salud garantizada que ha mejorado la calidad de vida de la comunidad.....”

A.1.- Objetivo estratégico Desarrollo Social;

Eje temático 3: Saneamiento y Vivienda

Mejorar los espacios públicos y privados donde se desarrolla su vida cotidiana el poblador de Los Molinos

⁵ Plan de Desarrollo Concertado Distrital de San José de Los Molinos 2009 - 2021

Objetivos Específicos

- Reducir la contaminación del medio ambiente y mejorar la salubridad de los habitantes
- Promover la construcción e implementación de sistemas de eliminación de desechos y desperdicios
- Realizar trabajos de sensibilización de los riesgos de la contaminación del medio ambiente
- Orientar a la Población a mejorar los espacios habituales de sus viviendas

Resultados

- Evitar construcción de viviendas en zonas de alto riesgo (quebradas)
- Mejora de la salubridad de los habitantes del ámbito Distrital
- El ornato de las comunidades ha mejorado incidiendo positivamente en el comportamiento de sus habitantes
- El espacio familiar es más agradable y se ha mejorado las relaciones dentro del hogar y la comunidad
- Implementación de la cloración del agua de consumo humano, (mediante talleres)
- Construcción del sistema de alcantarillado de todos los anexos del distrito.
- Construcción de red de agua, potable y sus respectivas conexiones domiciliarias en las viviendas del distrito.
- Promover la construcción de servicios higiénicos dentro de cada vivienda; (mediante eventos o talleres)

A.2.- Objetivo estratégico Fortalecimiento Institucional y Comunal;

Eje temático 1: Gobierno Local y Fortalecimiento Institucional
Planificar y gestionar participativamente el desarrollo local

Objetivos Específicos

- Mejorar las capacidades locales en planificación y gestión
- Promover infraestructura y equipamiento comunal adecuados
- Incentivar y promover el saneamiento físico legal de territorio

Resultados

- Espacios de concertación fortalecidos

- Principio de autoridad eficiencia y honestidad de autoridades locales
- Infraestructura comunal mejorado y en condiciones de habitabilidad y confort
- Ornato de comunidades mejoradas
- Crecimiento urbano de centros poblados ordenados
- Comunidades campesinas emprenden el desarrollo aprovechando todo los recursos disponibles
- Comunidades se encuentran legalmente constituidas, iniciando actividades en forma armoniosa
- Fortalecer las instancias de concertación con todas las instituciones de base y líderes de anexos y caseríos.
- Fortalecer las instituciones de base: Club de Madres, Vaso de Leche, APAFA.
- Fomentar la creación de micro empresas agropecuarias.
- Fomentar la organización en asociaciones de los agricultores y ganaderos del distrito.

Eje temático 2: Comunidad

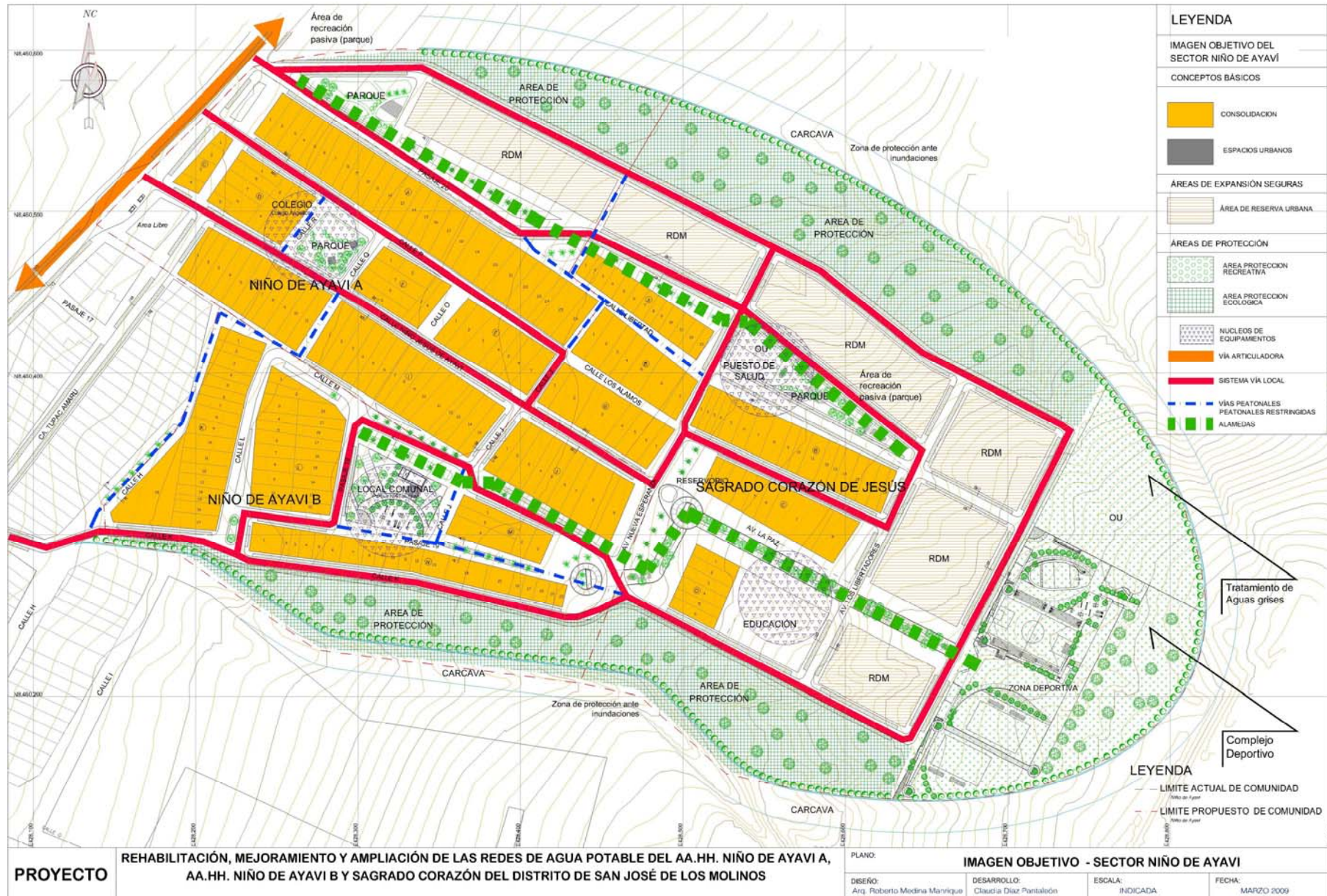
Fortalecer y elevar los niveles de vida de la comunidad local a través de áreas de esparcimiento.

Actividades

- Construcción de Parques Infantiles y recreativos.
- Construcción y mejoramiento de Estadios.
- Construcción de losas Multideportivas
- Construcción y terminación de Locales Comunales.
- Construcción de viviendas afectadas por sismo

B. Rol del Cercado de Los Molinos y el sector de Niño de Ayaví en el distrito

En el contexto del distrito de San José de Los Molinos y la cuenca media y alta del río Ica, la capital del distrito de Los Molinos cumple el rol de centro urbano comercial y turístico dinamizador; de articulación con la ciudad de Ica. Dentro del centro poblado, el área del Plan Específico (Sector de Niño de Ayaví) cumplirá el rol de área residencial segura con calidad urbana y ambiental, centro recreativo del cercado de Los Molinos.



3.3.- IMAGEN OBJETIVO DE LA ZONA DEL PLAN ESPECÍFICO

A. Modelo de desarrollo

El modelo de desarrollo que se ha propuesto para formular la Imagen Objetivo de la zona específica del Plan es la siguiente:

- **Físico espacial:** propone un desarrollo integral de la Zona Específica del Plan de Usos de Suelo (Sector de Niño de Ayaví), para la prevención de futuros desastres, y la presencia de equipamientos, con una fuerte integración en sí misma, articulándose con los demás sectores del cercado de Los Molinos. Se controlará la expansión urbana de manera segura, con usos de protección.
- **Ambiental:** propone enfrentar los factores de contaminación, preservar los recursos de calidad ambiental, reutilizando las aguas grises y los residuos sólidos, generando proyectos y acciones que modifiquen la conducta de la población para la conservación del medio ambiente.
- **Económica:** orienta la promoción, modernización y diversificación de las principales actividades económicas locales y brinda las condiciones para el desarrollo del sector, promoviendo una dinámica local y turística.
- **Social:** propone la concientización sobre la vulnerabilidad del centro poblado, y el fortalecimiento del gobierno local, aprovechando las capacidades locales para buscar las condiciones de participación de la población para satisfacer sus necesidades básicas.

B. Imagen Objetivo de Niño de Ayaví (ver figura 05)

La imagen objetivo se basa en los siguientes principios:

- Integración interna, creando un tejido interactivo a través de la valorización de un sistema vial y de espacios públicos que responda a la topografía de la zona y articule las tres comunidades.
- El Sector de Niño de Ayaví supera su dinámica actual, optimizando su relación con el cercado de Los Molinos, mejorando la relación con los equipamientos dentro y fuera del sector de manera recíproca.
- Consolidación de las edificaciones existentes y áreas libres, con calidad, siguiendo las normas edificatorias gracias a una planificación urbana y un eficiente control urbano.

- Control de la expansión urbana, con usos de protección en zonas de alto riesgo, de acuerdo a la clasificación de los peligros.
- Afrontar temas ambientales y de salubridad como la reutilización de las aguas grises, los residuos sólidos.

B.1.- Integración interna, creando un tejido interactivo a través de la valorización de un sistema vial y de espacios públicos que responda a la topografía de la zona y articule las tres comunidades.

El equipamiento distrital se concentra en la zona central del Centro Poblado, con acceso desde la vía principal (Av. Catalina Buendía de Pecho), Sin embargo el Sector de Niño de Ayaví, tiene deficiente equipamiento y carencia de espacios públicos para la población actual y futura. Esto debido a que la ocupación del espacio con lotes para vivienda, de manera informal, ha dejado pocas áreas para el equipamiento recreativo, así como para el equipamiento comunal.

En el Sector de Niño de Ayaví, se propone una red de espacios públicos (plazas, parques y alamedas) que interrelacionen las tres comunidades del sector y que puedan continuar para unir todo el distrito. Además, de acuerdo a la capacidad de población que tiene el sector se proponen equipamientos educativos, comunales y de salud.

B.2.- El Sector de Niño de Ayaví supera su dinámica actual, optimizando su relación con el cercado de Los Molinos, mejorando la relación con los equipamientos dentro y fuera del sector de manera recíproca.

El reto de Niño de Ayaví y de los otros sectores de San José de Los Molinos es lograr su integración e interrelación, evitando un desarrollo aislado, o aspectos negativos como conflictos y rupturas por priorización de obras municipales. Estas dinámicas interrelacionadas deben lograrse en los espacios públicos, en ejes viales, y en la ubicación de nuevos equipamientos de acuerdo a la futura capacidad de habitantes del sector que complementen los actuales equipamientos en la zona central del centro poblado.

El proyecto propone, de acuerdo a la capacidad del territorio, equipamientos comunales (OU), equipamiento educativo y de salud.

La integración de Niño de Ayaví con el resto del centro poblado de Los Molinos, solo se realiza actualmente a nivel de vialidad. El sector de Niño de Ayaví, al estar claramente delimitado por la topografía (cárcavas y el cauce de la quebrada La Yesera), debe aprovechar la necesidad de equipamientos de recreación y áreas de protección para generar usos recreativos y ecológicos a nivel distrital, que permitan una mejor interacción con la parte central.

B.3.- Consolidación de las edificaciones existentes y áreas libres, con calidad, siguiendo las normas edificatorias gracias a una planificación urbana y a un eficiente control urbano.

De acuerdo al diagnóstico y al estudio de línea de base realizado por este proyecto, a raíz de los impactos del terremoto del 15 de agosto del 2007, podemos afirmar que el uso predominante es el residencial de baja densidad, teniendo el 80% de las viviendas un grado de conservación pésimo, al haber colapsado por ser de adobe (50%) y el resto ser precario (esteras). Siendo las personas del sector muy pobres, se ha propuesto y viene ejecutando de manera participativa módulos de vivienda de quincha mejorada, sistema constructivo seguro, sismorresistente, saludable y sobre todo económico. Aplicando esta tecnología que los pobladores están aprendiendo, se puede consolidar las viviendas del centro poblado, para beneficio de los habitantes, y sobre todo los niños.

B.4.- Control de la expansión urbana, con usos de protección en zonas de alto riesgo, de acuerdo a la clasificación de los peligros.

En el campo urbano, se propone una clasificación de los usos del suelo, según criterios de gestión de riesgos y prevención de desastres con las siguientes categorías (ver figura N° 06)

- **Suelo urbano**

Constituye el suelo urbano actual, ocupado por usos urbanos, principalmente residencial. Las áreas de este modo calificadas están sujetas a la propuesta de regulación de usos y ocupación. Suman 9.32 Há. Su capacidad de soporte máxima es de 3076 habitantes, con una densidad neta de 330 hab/ Ha (lo que representa una capacidad de 2244 habitantes o 269 % adicional

de población actual), es decir, soporta una densificación media producto del crecimiento de las familias en los mismos lotes, de aproximadamente 210 m².

- **Suelo urbanizable**

Es aquel calificado por el esquema como apto para la expansión urbana en un futuro inmediato, incluyendo el equipamiento respectivo. En el sector, estas áreas se encuentran ubicadas en la parte norte de Niño de Ayaví A y al norte y este de Sagrado Corazón, sumando 1.90 Ha de uso residencial, con una capacidad de soporte poblacional de 627 habitantes a una densidad media, debido al tipo de lote, de 8 m de frente en promedio.

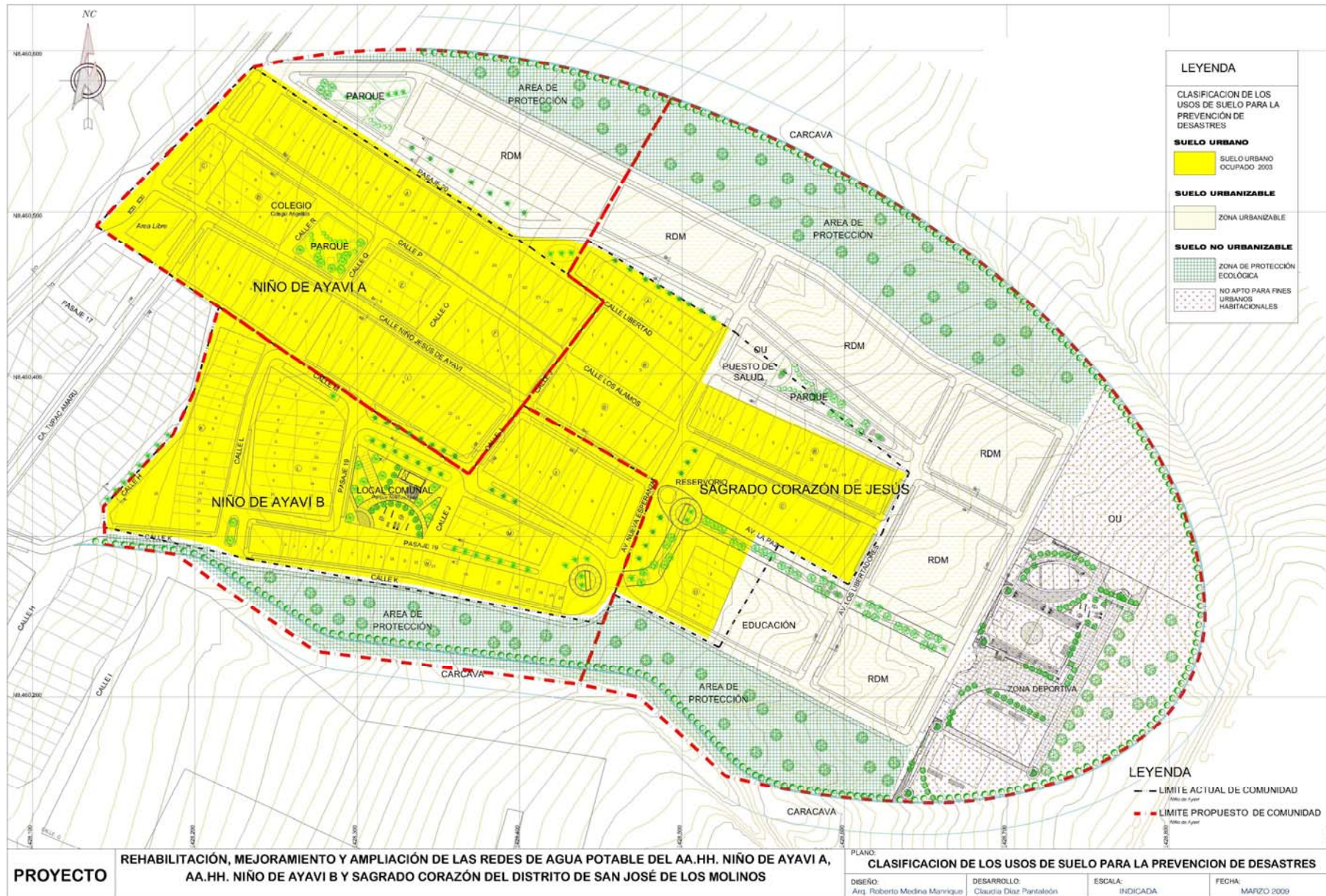
- **Suelo no urbanizable**

Está constituido por las tierras no aptas para urbanizar, las cuales están sujetas a un tratamiento especial, de protección recreativa y ecológica. Comprende zonas de riesgo ante fenómenos naturales, como áreas abruptas y márgenes de cárcavas. Cualquier intento de ocupación con usos urbanos de este tipo de suelo deberá ser controlado y reprimido mediante mecanismos destinados a tal fin.

Se subdivide de la siguiente manera:

Suelo de protección ecológica. Áreas importantes en el equilibrio ecológico provincial y/o urbano sujeta a estudios especiales para su implementación. Se considera las áreas para el desarrollo de proyectos de forestación, protección de cuencas y quebradas fuera del centro poblado, laderas de cerros. En el sector Niño de Ayaví estas áreas suman 3.79 Há

Suelo de protección no apta para fines urbanos habitacionales (recreativas y ecológicas). Áreas de protección para reducir el grado de vulnerabilidad de las áreas urbanas contiguas a las zonas de riesgo. Comprende las áreas recreativas de la parte alta (sureste) de la Comunidad de Sagrado Corazón. Abarca 1.86 Há.



A partir de esta clasificación, este plan debe ser el instrumento que permita a la Municipalidad de San José de Los Molinos efectuar un activo control urbano, primero, para implementar los usos en las áreas no urbanizables, controlando la expansión urbana a áreas inseguras, luego haciendo obras de prevención y controlando la calidad de la construcción de las nuevas edificaciones.

Cuadro Nº 11.- Áreas Urbana y Capacidad de Soporte del Plan

Comunidades	Categorías	Área de vivienda neta (Há)	Poblac Actual	Densid Neta (RDM)	Máxima Capacidad	Población adicional	Poblac adicional %
Niño de Ayaví A	Suelo Urbano	3,21	312	330	1058	746	239,20
	Suelo Urbanizable	0,40	0	330	131	131	
Niño de Ayaví B	Suelo Urbano	3,32	284	330	1095	811	285,73
	Suelo Urbanizable	0,00	0	330	0	0	
Sagrado Corazón de Jesús	Suelo Urbano	2,79	236	330	922	686	290,74
	Suelo Urbanizable	1,50	0	330	495	495	
Sector Niño de Ayaví	Suelo Urbano	9,32	832		3076	2244	269,70
	Suelo Urbanizable	1,90	0		627	627	

Nota: Solo se considera el área neta de uso residencial a densidad media, no incluye vías ni equipamientos

Elaboración: Equipo Técnico PREDES. RMM

La propuesta de ocupación del suelo del sector de Niño de Ayaví, hasta el 2021, toma en cuenta principalmente la capacidad de soporte poblacional de los terrenos urbanizables a corto y mediano plazo y la posibilidad de densificación de los terrenos urbanos existentes en el casco urbano.

Cuadro Nº 12.- Cuadro de Habilitaciones en función de la densidad

TIPO	AREA MINIMA DE LOTE (mts)	FRENTE MINIMO DE LOTE (mts)	TIPO DE VIVIENDA
1	450	15	Unifamiliar
2	300	10	Unifamiliar
3	160	8	Unifamiliar
4	90	6	Unifamiliar
5	(*)	(*)	Unifam / Multifam
6	450	15	Multifamiliar

Fuente: Norma TH.010. Habilitaciones residenciales. RNE.

1 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Baja Densidad (R1).

2 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Baja Densidad (R2).

3 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (R3).

4 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (R4).

5 (*) Corresponden a Habilitaciones Urbanas pertenecientes a programas de promoción del acceso a la propiedad privada de la vivienda. No tendrán limitación en el número, dimensiones o área mínima de los lotes resultantes; y se podrán realizar en áreas calificadas como Zonas de Densidad Media (R3 y R4) y Alta Densidad (R5, R6 y R8) o en Zonas compatibles con estas densidades. Para la aprobación de este tipo de proyectos de habilitación urbana deberá incluirse los anteproyectos arquitectónicos de las viviendas a ser ejecutadas, los que se aprobarán simultáneamente.

6 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Alta Densidad a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Alta Densidad (R5, R6 y R8).

Oferta de áreas de expansión urbana

De acuerdo a la tendencia de expansión del Sector de Niño de Ayaví, se esta poblando el área de nivel mas alto del sector, al sur este del Reservorio de Agua (pertenecientes a las comunidades de Niño de Ayaví B y Corazón de Jesús). Esta zona de expansión urbana es propiciada por la Municipalidad Distrital de Los Molinos.

Esta zona actualmente es eriaza y accidentada, por haber sido cubierta por el huayco del año 1998. Por lo tanto, se necesitan obras de prevención y usos de suelos protectores que limiten la expansión urbana, bajo estricto control municipal.

En conclusión, el sector de Niño de Ayaví tiene áreas limitadas para albergar el incremento de población al año 2021 (1.90 Há,

627 personas como máximo, en un tipo de habilitación 3 según RNE)

En el Plan se esta previendo el equipamiento urbano necesario de educación, salud y parques, que constituyen los “aportes” urbanos de todo el sector, de acuerdo a lo estipulado por el Reglamento Nacional de Edificaciones (en los planos se ha sugerido estos lugares).

Las áreas urbanas y las urbanizables o de expansión urbana están rodeadas de áreas no urbanizables o de protección, algunas de las usadas como equipamiento recreativos, que delimitan el proceso de expansión. Estas áreas suman en el sector Niño de Ayaví 6.97 Há.

B.4.- Afrontar temas ambientales y de salubridad como la reutilización de las aguas grises, los residuos sólidos.

Las actividades socio-económicas que se desarrollan en el Sector de Niño de Ayaví han degradado la calidad ambiental y generado vulnerabilidad física y social, lo que requiere que se tomen medidas que reviertan e impulsen procesos de recuperación de las áreas más críticas, impidiendo la generación de otras áreas similares y logrando una manejo adecuado de recursos naturales como el agua y la reutilización de algunos desechos. La propuesta se basa en los siguientes aspectos:

- Manejo ambientalmente adecuado del suelo urbano, a fin de superar situaciones ambientales críticas y facilitar la mejora de la calidad de vida humana. Se apunta al uso racional del suelo (áreas verdes, forestación), agua (reutilización de aguas grises para regar), energía (eólica y solar) y otros recursos naturales (reciclaje), así como el pavimentado de las vías. La ubicación de estos usos sería las zonas no urbanizables que se convertirían en el núcleo de sostenibilidad del sector. Asimismo, se apunta al fomento y desarrollo de los procesos educativos, de capacitación y culturales para promover la conservación, estudios e investigaciones ambientales para el desarrollo sostenible.
- Ante la carencia del recurso agua y para mejorar la imagen urbana, se proponer espacios públicos secos, esperando la implementación del reciclamiento de aguas grises para riesgo.

Las áreas verdes se reemplazaran por rocas, u otros elementos como ladrillos, etc. Lo que se buscará es proporcionar sombra a los peatones.

- Evaluación integral de las condiciones en que se encuentran los servicios básicos de agua y desagüe, así como implementación de un manejo integral de los sistemas de agua y alcantarillado por parte de la Municipalidad Distrital de San José de los Molinos, con procesos de reutilización.

En resumen, se deben cambiar el uso de las partes altas del sector, de ser zonas eriazas y focos contaminantes, a parques ecológicos, zona de tratamiento de aguas grises y miradores naturales.

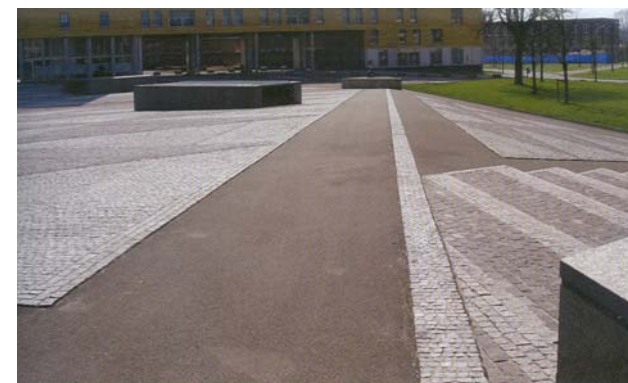


Foto 10.- Ejemplo de tratamiento de espacios públicos con tierra, cemento, piedras y otros elementos que no necesitan riesgo y le dan calidad al espacio.

3.4.- SECTORIZACIÓN URBANA

Teniendo en cuenta el modelo de gestión del Plan de Desarrollo Concertado del Distrito, el modelo del Plan Específico de Usos de Suelos del Sector Niño de Ayaví y las conclusiones de la síntesis de la problemática urbana, se propone una sectorización urbana que consolide las tendencias y potencialidades existentes, tomando en consideración la topografía, las vías y la organización comunal.

La sectorización que se propone es la base para la aplicación del Reglamento de Zonificación de los Usos del Suelo Urbano (capítulo 3.6 del presente documento) y el control urbano. Asimismo, servirá de base para la organización vecinal-territorial, la ubicación de equipamiento urbano y actividades urbanas de acuerdo al tipo de suelo con fines de prevención de desastres.

Cuadro Nº 13.- Cuadro de áreas totales por Comunidad (Propuesta)

Comunidad	Área total Há	Suelo Urbana Há	Suelo Urbanizable Há	Suelo No Urbanizable Há
Niño de Ayaví A	5,43	3,64	1,29	0,50
Niño de Ayaví B	4,36	3,33	0,00	1,03
Sagrado Corazón de Jesús	12,03	2,54	4,05	5,44
Total de sector	21,82	9,51	5,34	6,97

Elaboración: Equipo Técnico PREDES - RMM

La propuesta mantiene las 3 comunidades como sectores o zonas, (ver figura 07), estas son:

Zona 1: Niño de Ayaví A

Se localiza en la zona noreste del sector, de mediana pendiente, con acceso directo desde la vía articuladora del valle. Está conformado por las manzanas del suelo urbano actual así como un área urbanizable y un área de protección no urbanizable. Se refuerza su rol residencial (viviendas densidad media), con el equipamiento educativo existente, complementado el equipamiento recreativo. La altura máxima permitida será de 3 pisos. Se promocionará su consolidación en base a tecnologías

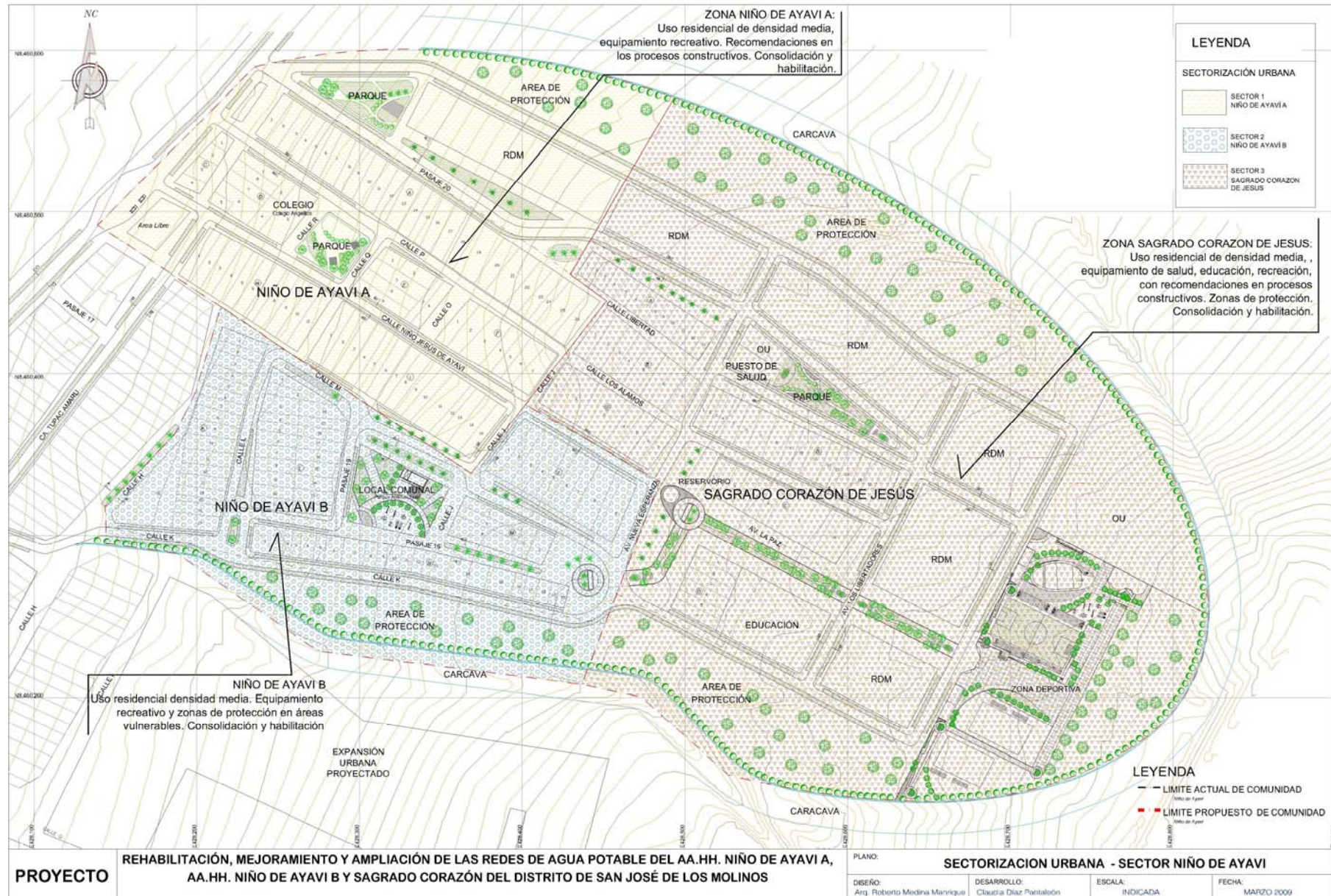
constructivas seguras, sismorresistentes, saludables y económicas, dado el nivel de pobreza de la mayoría de la población. (Como la quincha mejorada)

Zona 2.- Niño de Ayaví B

Se localiza en la zona sureste del sector, de mediana pendiente, con acceso directo desde la vía lateral. Está conformado por las manzanas del suelo urbano actual, carece de área de expansión, pero tiene un área de protección no urbanizable. Se refuerza su rol residencial (viviendas densidad media), con la implementación del equipamiento recreativo proyectado y el local comunal. La altura máxima permitida será de 3 pisos. Al igual que Niño de Ayaví A, se promocionará su consolidación en base a tecnologías constructivas seguras, sismorresistentes, saludables y económicas, dado el nivel de pobreza de la mayoría de la población. (Como la quincha mejorada).

Zona 3.- Sagrado Corazón de Jesús

Se localiza en la parte sureste y alta del sector, comunicándose con las otras zonas a través de las alamedas norte y sur, y de las dos vías longitudinales. Se consolida su vocación residencial (densidad media, 2 pisos de altura), complementándola con equipamiento a nivel del sector (equipamiento educativo, equipamiento de salud, comunal). Para detener su expansión urbana y proteger la totalidad de sector ante posibles flujos de lodos e inundaciones por huaycos, se implementan áreas de protección ecológica y recreativa (centro deportivo distrital, parque infantil, forestación, miradores y lagunas de tratamiento de aguas grises).



3.5.- ESTRATEGIAS Y PROYECTOS DEL PLAN ESPECÍFICO

A.- Mejoramiento de Vialidad – Dinamización de Ejes Internos

A.1.- Optimizar los ejes estructuradores del distrito y acceso al sector de Niño de Ayaví

La vía articuladora del valle (la Av. Catalina Buendía de Pecho), es el eje vial que conecta los diversos sectores del centro poblado de Los Molinos y del distrito, entre si y con la ciudad de Ica. Esta vía colectora debe permitir flujos vehiculares importantes, sin fragmentar los usos sin convertirse en barreras. El tratamiento de esta vía (doble sentido de 7.20 m de sección de calzada) permitirá cruzarla con seguridad cuando se necesita, especialmente en las zonas de paraderos y en la ubicación de los equipamientos.

Cuadro Nº 14.- Secciones viales según tipo de habilitación urbana

TIPO	TIPO DE HABILITACION					
	VIVIENDA			COMERCIAL	INDUS TRIAL	USOS ESPECIA LES
VIAS LOCALES PRINCIPALES						
ACERAS O VEREDAS	1,80	2,40	3,00	3,00	2,40	3,00
ESTACIONAMIENTO	2,40	2,40	3,00	3,00 - 6,00	3,00	3,00 - 6,00
CALZADAS O PISTAS (módulo)	3,60 sin separador central	3,00 o 3,30 con separador central		3,60	3,60	3,30 - 3,60
VIAS LOCALES SECUNDARIAS						
ACERAS O VEREDAS	1,2			2,40	1,80	1,80 - 2,40
ESTACIONAMIENTO	1,8			5,40	3,00	2,20 - 5,40
CALZADAS O PISTAS (módulo)	2,7			3,00	3,60	3,00

Fuente: Norma GH.020. Componentes de Diseño Urbano. RNE.

A.2.- Dinamización de ejes internos

Las vías locales, vías peatonales y alamedas interiores permiten el acceso entre las comunidades que conforman el sector. Estas vías se han diseñarse especialmente, de acuerdo al RNE (5.40 de sección en doble vía para las vías locales, jardín central en vías peatonales y tratamiento de arborización en alamedas), aprovechando los anchos variados para generar alamedas y veredas arborizadas para proteger a los peatones y futuro parque automotor de los efectos de las numerosas horas de sol.

- **Vías locales**

Se plantea el tratamiento con materiales de la zona, predominantemente piedra canteada en veredas. Se crea una vía perimétrica que rodea el sector. Los usos urbanos perimetrales deben tener en cuenta estar en una zona de riesgo, tomando las medidas de protección adecuadas y planteadas en este plan.

- **Vías peatonales y alamedas**

Se plantea la creación de vía peatonales (vehiculares restringidas) en aquellas que tienen menos de 5.00 de sección⁶. Además se plantea dos alamedas al norte y sur del sector, siendo la del sur que en la plaza del reservorio se convierte en la alameda que remata en el campo deportivo.

Fig. Nº 08.- Propuesta de tratamiento de vías, con veredas, aceras, alamedas, protección natural ante el sol de Ica, alineamiento de fachadas.



⁶ En el artículo 11 de la Norma GH. 020 del RNE, dice que las vías locales secundarias con tránsito vehicular y peatonal, tendrán como mínimo 7.20 ml.. En el Plan consideramos peatonales de tránsito restringido a aquellas desde 5.00 a 3.00 m.

B.- Mejoramiento de Dotación de Servicios y Equipamientos, recalificación de las Partes Altas y Zona de Cárcavas como Zonas de Protección

B.1.- Desarrollar núcleos de equipamiento distrital / comunal

El proceso de formación espontánea de las comunidades del Sector Niño de Ayaví ha evidenciado las carencias de dotación de servicios y de equipamientos.

Existen desde el inicio reservas de equipamiento urbano destinadas a usos educativos y recreativos/deportivos, estos últimos actualmente sin tratamiento.

Al comenzar a consolidarse y expandirse este sector, son necesarios núcleos de nuevos equipamientos requeridos a nivel comunal, que hagan la función de centros de referencia de cada comunidad. Cada uno de estos, integrados a su vez, debe tener diseños urbanos y arquitectónicos de calidad que los conviertan en verdaderos espacios públicos⁷.

Estos núcleos deben incluir plazas, parques y complejos deportivos, locales comunales, y una posta medica del sector.

Sobre la dotación de servicios, el sector tiene, gracias al aporte del proyecto, un expediente de servicio de agua a nivel domiciliario, del cual solo se ejecutarán las matrices. Es necesario que se complemente el proyecto, además de propiciar otros que permitan una gestión saludable del sector y luego del distrito. Se propone:

- Sistema de desagüe con redes aparte de aguas grises para tratamiento y reutilización (se ubicaría en la zona de protección de la parte alta).
- Generación de energía para equipamientos comunales a través de energías renovables (luz solar y energía eólica)

⁷ En este Plan damos diseños de referencia para espacios públicos, sin embargo, cada uno de ellos requiere su respectivo expediente técnico.

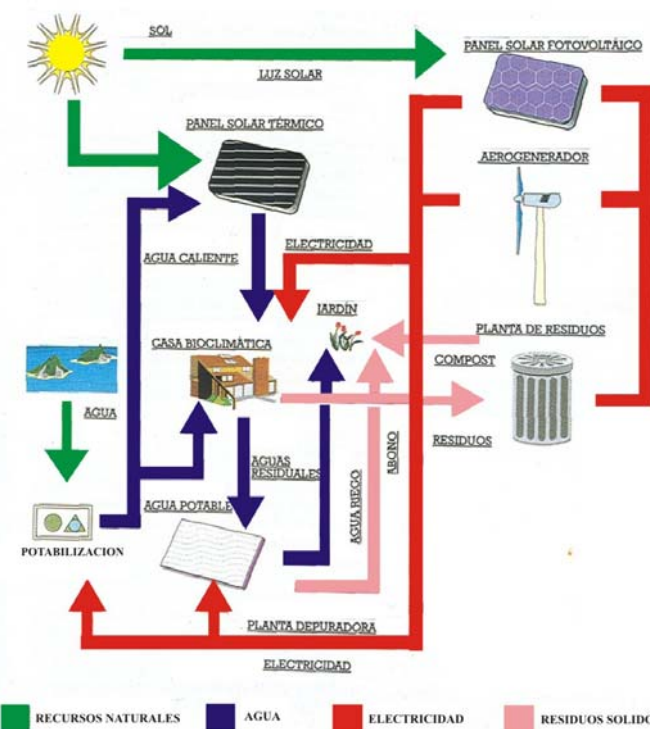


Fig. N° 09.- Esquema de relación ambiental y aprovechamiento sostenible entre los recursos naturales, agua, electricidad y residuos sólidos.

Cuadro N° 15.- Cuadro de Aportes de Habilitación

TIPO	RECREACION PUBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS	
			EDUCACION	OTROS FINES
1	8%	2%	2%	1%
2	8%	2%	2%	1%
3	8%	1%	2%	2%
4	8%	—	2%	3%
5	8%	—	2%	—
6	15%	2%	2%	4%

Fuente: Norma TH.010. Habilitaciones residenciales. RNE.

Cuadro N° 16.- Áreas reglamentarias de aportes - Niño de Ayaví

Área Urbana Propuesta del Sector Niño de Ayaví (Há)				14,85
TIPO	RECREACION PUBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS	
			EDUCACION	OTROS FINES
Porcentaje previsto	8%	1%	2%	2%
Áreas asociadas al % previsto (Há)	1,19	0,15	0,30	0,30
Áreas del Plan	2,65	3,79	0,31	0,62
% de áreas del Plan	18%	26%	2%	4%

Fuente: Norma TH.010. Habilitaciones residenciales. RNE.

Cuadro N° 17.- Cuantificación de aportes de la Propuesta del Plan

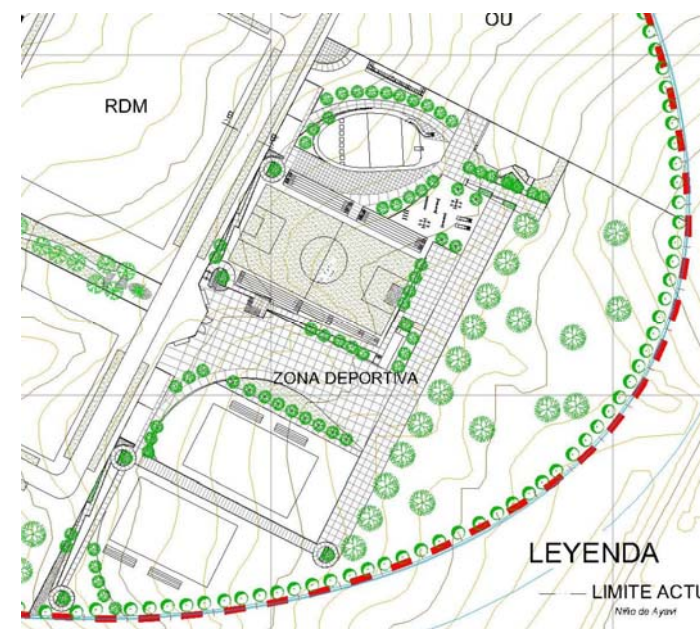
Comunidad	Ubicación	Área	Unidad
Áreas de recreación pública: Se contabilizarán parques, plazas y áreas verdes de protección.			
Niño de Ayaví A	Mz D'	0,10	Há
Niño de Ayaví A	Pq. Triangular	0,14	Há
Niño de Ayaví B	Mz L'	0,17	Há
Sagrado Corazón	Pq del reservorio	0,26	Há
Sagrado Corazón	Pq. Triangular	0,11	Há
Sagrado Corazón	Área deportiva	1,86	Há
TOTAL		2,65	Há
Área de Parques Zonales			
Niño de Ayaví A	Área de protección	0,50	Há
Niño de Ayaví B	Área de protección	1,03	Há
Sagrado Corazón	Área de protec sur	0,93	Há
Sagrado Corazón	Área de protec norte	1,34	Há
TOTAL		3,79	Há
Áreas de servicios públicos:			
Área destinada al Ministerio de Educación:			
Niño de Ayaví A	Maz D, lote 03	0,06	Há
Sagrado Corazón	Maz O	0,25	Há
TOTAL		0,31	Há
Áreas destinadas a Otros Fines:			
<i>Puesto de Salud</i>			
Sagrado Corazón	A	0,04	Há
<i>Local comunal</i>			
Niño de Ayaví B	B	0,04	Há
<i>Otros Usos</i>			
Sagrado Corazón	C	0,04	Há
Sagrado Corazón	D	0,50	Há
TOTAL		0,62	Há

B.2.- Consolidación de usos de borde

La expansión urbana del sector hace que el uso residencial se acerque peligrosamente a la parte alta del cono defectivo de la quebrada La Yesera (que el 1998 genero un huayco que afectó la zona, menos poblada que en la actualidad) y a las cárcavas que lo rodean.

Por lo tanto se hace necesario contener la expansión urbana hacia esas zonas, no dejándolas libres sino consolidándolas como áreas de tratamiento paisajístico y recreativo, es decir, equipamiento a nivel distrital. Entre las acciones tenemos:

- Forestación de laderas de cárcavas.
- Parque distrital y Complejo deportivo Los Molinos
- Miradores y parques infantiles



3.6.- ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

La zonificación de los usos de suelo urbano del Sector Niño de Ayaví, perteneciente al Centro Poblado de Los Molinos busca promover, orientar y controlar el proceso de ocupación de las áreas urbanas, de expansión urbana

y protección, en función de las demandas físicas, sociales, económicas, ambientales y de seguridad física ante desastres. (Ver fig. 11)

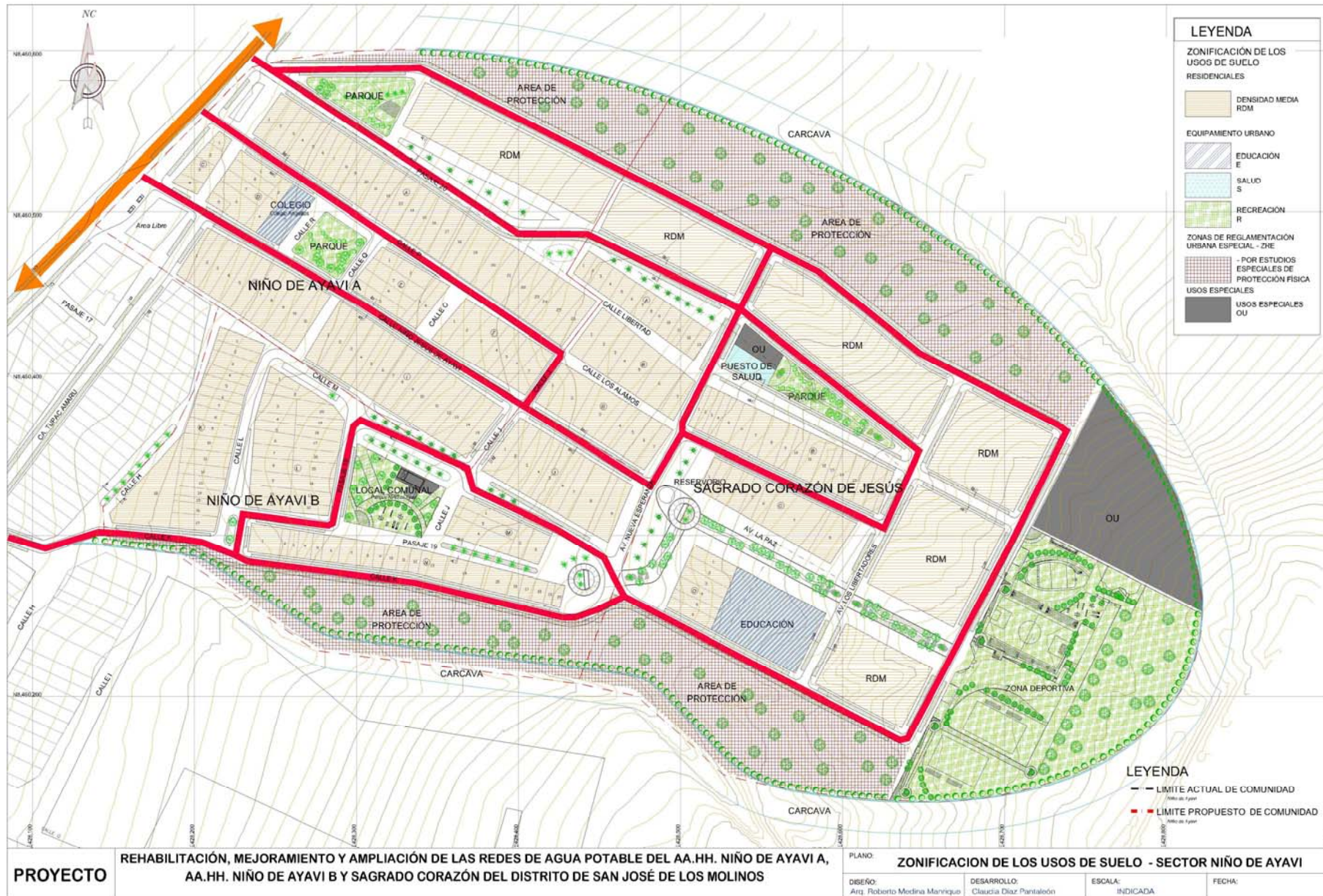
La propuesta de usos del suelo, basada en la seguridad del centro poblado ante desastres, define zonas que por sus características físico-espaciales, por su tendencia y por la propuesta, se califican con determinados usos de suelo. En el centro poblado de Cocachacra se han definido los siguientes:

CUADRO N° 18
ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN EL SECTOR NIÑO DE AYAVI, SAN JOSE DE LOS MOLINOS
POR ÁREAS DE TERRENO Y PORCENTAJE

USOS		CÓDIGO	Absoluto	Relativo (%)	
			Ha	A	B
Residencial	Residencial densidad media	RDM	11,22	51,42	60,35
	Total		11,22	51,42	60,35
Equipamiento	Educativo	E	0,31	1,42	1,67
	Salud	S	0,04	0,18	0,22
	Recreación	R	2,65	12,15	14,26
	Total		3,00	13,76	16,15
Otros Usos	Usos especiales	OU	0,58	2,65	3,11
	Total		0,58	2,65	3,11
	Estudios especiales	ZRE	3,79	17,38	20,39
	Total		3,79	17,38	20,39
Vías y otros			3,23	14,80	
TOTALES	Con vías y otros		21,82	100,00	
	Sin vías y otros		18,59		100,00

Elaboración: Equipo Técnico PREDES - RMM

A: Considerando las áreas agrícolas y vías.
B: Sin considerar las áreas agrícolas y vías



Uso residencial

Se aplica a áreas urbanizadas o urbanizables de peligro medio y bajo, por la planificación de obras y usos de protección, donde predomina la vivienda, admitiendo actividades compatibles como el comercio local, y otros no molestos, de acuerdo al cuadro de Reglamento y Compatibilidad de Usos de Suelo Urbano. Se clasifica en: Residencial Densidad Media (RDM), en la actual área urbana y en el área urbanizable, siguiendo las características del tamaño de lote acordados entre los vecinos y la Municipalidad Distrital de San José de Los Molinos. Se debe habilitar las vías de acuerdo a las secciones propuestas. Se debe hacer un estudio de señalización de esta vía al estar dentro de una zona urbana, priorizando los cruces peatonales y las señales de velocidad máxima permitida.

A. Equipamiento urbano

Se aplica a las áreas libres de afectación por tratamiento de los cauces de las cárcavas existentes, deslizamientos y terrenos deleznable, con pendiente baja o regular; según el tipo y nivel especificado en la propuesta de equipamiento urbano⁸. Se localizará en las vías locales principales o secundarias, buscando cubrir todo el sector.

- Equipamiento de educación (E)
Son aquellas áreas donde se localizan los centros educativos, en la zona son Pronoeis y se necesita un colegio Inicial –Primario, debido a capacidad de población. En las áreas de expansión se han ubicado tentativamente en los planos, pero necesariamente se deberán reservar como aportes en los procesos de urbanización futuros, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).
- Equipamiento de salud (S)
Corresponde al área donde se debe localizar un puesto de salud que refuerce la atención que brinda el centro de salud del MINSA y el centro de Essalud que se encuentran en la parte central y sur del centro poblado respectivamente. Se han ubicado en los planos, conformando el núcleo de quitamiento norte en la Comunidad de Sagrado Corazón de Jesús,

necesariamente se deberán reservar como aporte en los procesos de habilitación urbana, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

- Equipamiento de recreación (R)
Se aplica a las áreas destinadas a actividades de recreación activa y pasiva en zonas de bajo y medio peligro (en el suelo urbano y urbanizable) y de alto peligro (zonas de alta pendiente y cercana a cárcavas). Se proponen parque, plazas, alamedas y la localización de un área de uso recreacional de carácter deportivo y de esparcimiento en las zonas alta al sureste del sector de Niño de Ayaví.

B. Otros usos

Se aplica a las áreas destinadas a actividades comunales – administrativas e institucionales, así como servicios públicos en general. Su nomenclatura es OU. Se ubican conformando núcleos de equipamiento en Niño de Ayaví B (local comunal), Sagrado Corazón de Jesús (al lado del Puesto de Salud) y al lado norte del campo deportivo, donde se propone equipamiento de tratamiento medioambiental (zona de paneles solares y de tratamiento de aguas grises para su reutilización en el riego de áreas verdes)

C. Zonas de reglamentación especial (ZRE)

- Estudios especiales
Son áreas que requieren estudios detallados por ser zonas de protección ante posibles desastres. Se ubican en las laderas de las cárcavas, al borde del área urbanizable. En las laderas se permitirá el uso de protección ecológica, construcción de muros de contención y forestación debido a su morfología y su catalogación como área de peligro.

En el capítulo 6 se establece el Reglamento de Usos del Suelo, basado en las normas estipuladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

⁸ Ver cuadros 15, 16 y 17.

4. ESTRATEGIAS Y PROYECTOS PRIORITARIOS

De acuerdo a la imagen objetivo, se elige la problemática a enfrentar y los lugares estratégicos, donde el impacto de las obras para los cambios de tendencias será decisivos para la mejora y proceso de desarrollo que se gestiones de ahora en adelante.

Se propone un grupo de proyectos de naturaleza integral, porque combinan y articulan proyectos específicos, que en conjunto, contribuyen a lograr la imagen objetivo del Sector de Niño de Ayaví y avanzar hacia la Imagen Objetivo del Centro Poblado de Los Molinos como capital del distrito del mismo nombre al 2021.

REHABILITACION URBANA	
Estudios	
RU-001	Estudio integral de la vivienda segura y saludable.
RU-002	Estudio de mercado para la promoción y desarrollo del comercio turístico – recreativo en el Sector de Niño de Ayaví.
Obras	
RU-001	Expediente Técnico y Construcción de las Plazas de Niño de Ayaví A y B, y Sagrado Corazón, como espacios urbanos ordenadores del sector.
RU-002	Expediente Técnico y Construcción de la Plaza del reservorio y la Alameda de la Av. La Paz, como espacio público de integración entre la zona central e alta (zona deportiva) para ordenar los espacios del sector.
RU-003	Expediente Técnico y construcción de la zona deportiva, como control de la expansión urbana, así protección para disminuir la vulnerabilidad del sector.
RU-004	Expediente técnico y construcción de conexiones de agua y desagüe domiciliarias, así como redes, unidad de bombeo, planta de tratamiento de aguas grises y sistema de distribución para riesgo urbano.

INFRAESTRUCTURA VIAL	
Estudios	
IV-001	Estudios para la protección de la infraestructura vial en cruce con áreas de riesgo (cárcavas)
Obras	
IV-002	Mejoramiento, asfaltado y/o pavimentación de vías urbanas existentes.
IV-003	Apertura de vías urbanas vehiculares y peatonales que permiten integrar el sector, utilizando materiales de la zona.
IV-004	Apertura y tratamiento de las Avenidas Perimétricas en el área entre el área

urbanizable y no urbanizable, integrándose al sistema vial del sector.

PREVENCIÓN DE DESASTRES	
Estudios	
PD-001	Asistencia técnica para protección de viviendas y áreas urbanas en zonas de riesgo, con tecnología de materiales, aplicando normas y criterios.
PD-002	Estudio de educación ambiental en las quebradas, cárcavas y en las zonas de Reglamentación Especial.
PD-003	Estudio de dotación alternativa de suministros de servicios de agua, alcantarillado, electricidad, telefonía, así como la adecuación progresiva de los mismos para evitar el colapso parcial o total de un sector. Estudio de la red subterránea de telefonía y electricidad, especialmente al cruzar las quebradas.
Desarrollo de Capacidades	
PD-004	Educación ambiental y capacitación de la población en general en prevención de desastres, en particular a los jóvenes y las mujeres.
PD-005	Organización de la población de Niño de Ayaví y San José de Los Molinos por Sectores para la evacuación en casos de desastres como sismos, huaycos, etc., realizando simulacros de evacuación.
PD-006	Difusión de zonas de riesgo en el centro poblado, y rutas de evacuación.
PD-007	Reforzamiento de las organizaciones responsables de acciones de emergencia (Municipalidad Distrital, Defensa Civil y el CODE)
Obras	
PD-009	Forestación de las partes altas de las quebradas así como de las laderas de las cárcavas colindantes con el área urbana.
PD-010	Sistema de evacuación pluvial, construcción de drenajes pluviales y encauzamiento de quebradas que lleven aguas de lluvias hacia el río Ica.
PD-011	Expediente técnico y habilitación de las zonas de protección, con la unión de los cauces de las cárcavas, con los muros de protección respectivos de piedra y la forestación respectiva. Se deberá presentar un Programa de Adecuación de Manejo Ambiental (PAMA).
PD-012	Seguridad a los cruces de redes de agua y desagüe por las cárcavas y otras zonas de riesgo.

OTRO TIPO DE INFRAESTRUCTURA	
Estudios	
OI-001	Catastro urbano
Obras	
OI-002	Construcción de equipamiento comunal.
OI-003	Construcción de infraestructura educativa y de Salud en áreas urbanizables.

5. GESTIÓN DEL PLAN DE USOS DE SUELO

5.1.- PASOS PARA MATERIALIZAR EL PLAN

A.- A partir de este Plan Específico de Usos de Suelo del Sector Niño de Ayaví, la Municipalidad Distrital de Los Molinos en coordinación con la población organizada de los comunidades que conforman el sector, deben acordar acciones para materializarlo, conformando una Unidad de Gestión Urbanística, que según el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano⁹, se forma para la ejecución de:

- a. Proyectos de Renovación Urbana
- b. Proyectos Especiales de Vivienda, Turismo, Comercio, Recreación o Servicios.
- c. Proyectos de Urbanización y de Reurbanización.
- d. Mega Proyectos Urbanos.

Este Plan específico de Usos de Suelos del Sector de Niño de Ayaví (conformado por las Comunidades de Niño de Ayaví A, B y Corazón de Jesús) es una herramienta para que el Municipio, en representación de los intereses de la comunidad de Los Molinos, lidere el proceso de desarrollo, buscando ser un socio activo de los pobladores, debido a su conocimiento de la realidad y a que puede crear las condiciones de éxito para nuevas inversiones y proyectos de cooperación internacional.

Los pasos necesarios para materializar este plan serian las siguientes:

A.- Es necesario por parte de la Municipalidad Distrital de Los Molinos, la generación concertada de un Plan de Desarrollo Urbano que actualice lo realizado en el 2000 por el PNUD como parte del Programa de Ciudades Sostenibles.

- B.- Los instrumentos de planificación para el desarrollo del distrito deben ser realizados por la población, para ser conocidos y sobre todo para que se incluyan sus proyectos prioritarios en los Presupuestos Participativos anuales.
- C.- Este Plan plantea acciones para proteger a la población de futuros desastres, acciones que, de acuerdo a características propias, pueden replicarse en otros sectores del cercado de Los Molinos, especialmente las áreas periféricas.
- D.- Se debe buscar el apoyo de la población para generar un sector homogéneo, consolidando, con viviendas y equipamientos construidos de manera sismorresistente y protegiendo la consolidación de los usos de borde que limitan la expansión urbana y que generan polos de desarrollo de acuerdo al diseño de usos innovadores.
- E.- El gobierno local debe priorizar el cambio de mentalidad en el desarrollo urbano del sector y del centro poblado en su conjunto, (como lo viene haciendo con las obras para los servicios de agua y desagüe), mejorando la calidad de vida y las oportunidades, como un proceso de mejoramiento continuo y generador de sinergias.



Foto 11.- Viviendas sismorresistentes de quincha, construidas de manera participativa por PREDES en sagrado Corazón de Jesús.

⁹ Artículo 40°, del Capítulo VIII de la Unidad de Gestión Urbanística del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, DS N° 027-2003-VIVIENDA.



Foto 12.- Local comunal sismorresistente en quincha mejorada, para uso de la población de todo el sector.



Foto 14.- Dirigentes de las Comunidades de Niño de Ayaví aportando a este Plan de Usos específico del Sector.



Foto 13.- Autoridades del gobierno local y el equipo técnico del Plan, visitando la zona de expansión urbana precaria en Sagrado Corazón.

- E.- El gobierno local debe apostar claramente a la mejora de la calidad ambiental, a la seguridad integral a nivel territorial y arquitectónico, en el sector de Niño de Ayaví y en todo el centro poblado. Se redefine las áreas de peligro como cárcavas y áreas de cauce de quebradas como espacios de forestación y creación de lugares lúdicos, miradores y áreas de recreación activa y pasiva, superando su marginalidad e impidiendo expansiones de usos residenciales en áreas de alto riesgo. De esta manera se genera una identidad propia, propiciando el desarrollo individual y colectivo.
- F.- El plan que se materializa en proyectos que responden con imaginación a los problemas de la realidad actual, generando los impactos positivos que se requieren, debe empezar a desarrollarse lo mas pronto posible y en conjunto, aumentando los efectos multiplicadores. Su postergación en el tiempo pondría en peligro toda la estrategia y retardaría el desarrollo del Sector y de todo el centro poblado de Los Molinos.



PROYECTO REHABILITACIÓN, MEJORAMIENTO Y AMPLIACIÓN DE LAS REDES DE AGUA POTABLE DEL AA.HH. NIÑO DE AYAVI A, AA.HH. NIÑO DE AYAVI B Y SAGRADO CORAZÓN DEL DISTRITO DE SAN JOSÉ DE LOS MOLINOS

PLANO: PLAN DE USOS DE SUELO - DISEÑO URBANO - SECTOR NIÑO DE AYAVI

DISEÑO: Arq. Roberto Medina Marrigu	DESARROLLO: Claudia Díaz Pantaleón	ESCALA: INDICADA	FECHA: MARZO 2009
----------------------------------------	---------------------------------------	---------------------	----------------------

6. REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

6.1.- NORMAS GENERALES

A. Contenido

El presente reglamento contiene las normas para la aplicación de la zonificación de Usos de Suelo en el sector Niño de Ayaví al 2021, perteneciente al centro poblado de San José de Los Molinos, en el distrito del mismo nombre, provincia y departamento de Ica. El objetivo es especificar las normas para su correcta interpretación y aplicación.

B. Concepción general

El Reglamento ha sido concebido tomando como base la totalidad del sector.

C. Zonas

En cada sector se definen los siguientes temas:

- Consideraciones generales y localización:
Se describe cada sector, su caracterización, consideraciones generales y el equipamiento urbano.
- Usos del suelo
Se relacionan los usos genéricos con las zonas residenciales y comerciales
- Densidades referenciales
Se establecen las densidades por cada tipo de zona residencial
- Niveles de servicio
Se define el nivel de servicio de las zonas comerciales del sector
- Parámetros de edificación
Se establecen las características principales de edificación (área mínima de lote, frente mínimo de lote, altura máxima, área libre, retiros mínimos, áreas de estacionamiento y subdivisión de lotes)
- Notas
Se indican algunos aspectos específicos del Sector

D. Tipo de zonas

Zonas residenciales		
Residencial de densidad media		RDM
Equipamiento urbano		
Educación		E
Salud		S
Recreación		R
Otras zonas		
Zona de reglamentación especial	Renovación urbana y remodelación vial	ZRE
	Estudios especiales	
Usos especiales		OU

E. Delimitación de zonas

Se han delimitado las distintas zonas mediante colores y tramas, tomando como límites los perímetros de las manzanas.

F. Uso de las densidades

Para el caso de la edificación, la aplicación de las densidades normativas se hará considerando hasta 4 personas / vivienda, en unidades de 3 dormitorios. Cuando la edificación se dedique exclusivamente al uso residencial, la densidad normativa podrá variar con un margen de tolerancia de 10% en exceso o en defecto.

G. Usos permitidos y no conformes

Para establecer los usos permitidos y no conformes en cada sector, se aplicarán las normas pertinentes de zonificación diferenciada de acuerdo a las características del entorno.

H. Aplicación de las normas

Los responsables de todo proyecto y las personas que controlan la aplicación de las normas, deberán considerar, además de lo dispuesto por el presente Reglamento, cualquier otra disposición específica vigente que regule la edificación urbana. Cualquier modificación de esta norma deberá ser propuesta por la Municipalidad Distrital de San José de Los Molinos.

ZONA 01 Y 02		NIÑO DE AYAVÍ A y B						
1. CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN								
Se localiza en la zona noroeste y suroeste, en la parte baja cerca de la Av. Catalina Buendía de Pecho. <u>Caracterización:</u> Concentra los actuales equipamientos del sector, junto con vivienda de densidad media. Existe un área de protección ecológica y ante riesgos por huaycos en las cárcavas norte y sur. Equipamiento Urbano: PRONOEI, Local Comunal, Plazas y parques.								
2. USOS DEL SUELO (genéricos)		ZONAS						
Usos compatibles : ◆ Usos condicionados : □ Usos prohibidos : ✖		Residenciales		Comerciales		Otros		
		Bajas	Medias	Central	Especi alizado	OU	Estudios Espec.	
		RDB	RDM-	RDM	CC	CE	ZRE	ZRE
2.1	Vivienda unifamiliar y bifamiliar			◆	□		✖	✖
	Vivienda multifamiliar			□	□		✖	✖
	Conjuntos residenciales			□	□		✖	✖
2.2	Comercio al por menor ⁽¹⁾			◆	◆		□	✖
	Comercio al por mayor			□	□		✖	✖
	Comercio especializado ⁽²⁾			□	□		□	✖
2.3	Servicios comunales, sociales y personales			□	◆		□	□
2.4	Establecimientos financieros y conexos			□	□		✖	✖
2.5	Transporte y almacenamiento			□	□		✖	✖
3. DENSIDADES								
Densidad bruta (hab/ha)				200	----			
Densidad neta (hab/ha)				330	2000			
4. PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN								
LM	Área de lote mínimo			160	180			
FM	Frente mínimo de lote			8	8			
AM	Altura máxima (pisos)			3	3			
AL	Área libre			35	⁽³⁾			
RM	Retiros Mínicos	Según el alineamiento de la calle						
E	Área de estacionamiento	1 por cada 3 unidades de vivienda de más de 90m2						
S	Subdivisión	No se permitirá						
5. NOTAS								
⁽¹⁾ Sólo los existentes								
⁽²⁾ Turístico. En lotes menores al área mínima exigida para construir con altura máxima, se permitirán alturas inferiores, siempre y cuando los responsables del Proyecto cumplan con los requisitos reglamentarios								
⁽³⁾ Para el uso exclusivamente comercial no se exigirá área libre, siempre y cuando la iluminación y ventilación se solucionen adecuadamente.								

ZONA 03		SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS						
1. CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN								
Se ubica al este del Sector, en la parte alta, incluyendo la zona deportiva. <u>Caracterización:</u> Área residencial de densidad media y comercio local anexo a las zonas anteriores, así como de equipamientos recreativos activos y pasivos. Áreas de protección con tratamiento en las cárcavas alrededor del sector. Equipamiento Urbano: Complejo Deportivo, colegio, puesto de salud, otros usos.								
2. USOS DEL SUELO (Genéricos)		ZONAS						
Usos compatibles : ◆ Usos condicionados : □ Usos prohibidos : ✖		Residenciales		Comercial		Otros		
		Bajas	Medias	Central	Especi alizado	OU	Estudios Espec.	
		RDB	RDM-	RDM	CC	CE	ZRE	ZRE
2.1	Vivienda unifamiliar y bifamiliar			◆			✖	✖
	Vivienda multifamiliar			□			□	✖
	Conjuntos residenciales			□			✖	✖
2.2	Comercio al por menor ⁽¹⁾			◆			□	✖
	Comercio al por mayor			□			✖	✖
	Comercio especializado ⁽²⁾			□			□	✖
2.3	Servicios comunales, sociales y personales			□			□	□
2.4	Establecimientos financieros y conexos			□			✖	✖
2.5	Transporte y almacenamiento			□			✖	✖
3. DENSIDADES								
Densidad bruta (hab/ha)				200				
Densidad neta (hab/ha)				330				
4. PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN								
LM	Área de lote mínimo			160				
FM	Frente mínimo de lote			8				
AM	Altura máxima (pisos)			4				
AL	Área libre			35				
RM	Retiros mínimos	Según el alineamiento de la calle						
E	Área de estacionamiento	1 por cada 5 unidades de vivienda de más de 90m2						
S	Subdivisión	No se permitirá						
5. NOTAS								
⁽¹⁾ Sólo los existentes								
⁽²⁾ Turístico En lotes menores al área mínima exigida para construir con altura máxima, se permitirán alturas inferiores, siempre y cuando los responsables del Proyecto cumplan con los requisitos reglamentarios								

