

▶ En Pisco promueven 21,443 has. para atraer inversión

Las ciudades deben crecer por inversión, no por invasión

Dos años atrás, en agosto del año 2011, se nos encargó impulsar el desarrollo urbano y territorial de las zonas devastadas por el terremoto del 15 de agosto de 2007¹. Nuestra primera acción consistió en concebir un Plan de Desarrollo Urbano, para lo cual nos trasladamos de inmediato al territorio, a fin de conocerlo y entablar el diálogo con las autoridades locales y la sociedad urbana y rural allí asentada, y además, nutrimos de información relacionada a las inversiones actuales y futuras promovidas en dicho territorio con recursos públicos y privados.

En síntesis, los resultados de nuestras visitas técnicas fueron los siguientes:

1. El área urbana actualmente ocupada en la ciudad de Pisco, y en los distritos urbanos de Túpac Amaru, San Clemente, San Andrés y Paracas es de un orden de 5,000 Has. Identificamos además nuevas áreas en un orden de 16,443 Has., de características geográficas y de accesibilidad de primer orden para el desarrollo de actividades económicas, sociales y culturales.

2. En la ciudad de Pisco se viene consolidando gradualmente un sistema de transporte intermodal, cuyos principales componentes son:

- Un aeropuerto internacional de bajo costo cuya transformación de nivel local a nivel internacional está a cargo de la empresa Aeropuertos del Perú (ADP) del Grupo Sandoval, la cual requerirá de una inversión de US\$ 153 millones, y que se constituirá en una alternativa al Aeropuerto Internacional Jorge Chávez de Lima.

- El Terminal Portuario General San Martín en Paracas a cargo de PROINVERSIÓN, que se encuentra en proceso de licitación pública, y cuya adjudicación se tiene prevista para el IV trimestre del presente año².

- La autopista de Lima a Pisco, a la cual le resta completar apenas 34 km. (desde Chíncha hasta Pisco). Su construcción se iniciará el próximo año, debido a que en estos dos últimos años la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) y COFOPRI se ocuparon del saneamiento legal de tierras a lo largo del nuevo trazo de esta vía.

Estos tres elementos conforman un sistema de transporte intermodal que resulta clave para el desarrollo sostenible de la ciudad de Pisco, pues lo interrelaciona con la capital nacional y con el mundo globalizado.

3. La ubicación geográfica estratégica de la ciudad de Pisco como enlace interno y externo del sistema de ciudades costeras y andinas en el territorio nacional. A nivel internacional se enlaza al eje IIRSA Sur que une la ciudad de Pisco con Cusco, Madre de Dios y con Brasil, la quinta economía del mundo. De otro lado, el puerto de Pisco nos vincula con los mercados asiáticos de China e India. Así también, su ubicación constituye un factor



Construcciones residenciales también requieren planeamiento.

sumamente importante en el proceso de planificación para el desarrollo de actividades industriales, turísticas, agrarias, comerciales, residenciales, entre otras, que coadyuven al desarrollo del territorio y de ciudades planificadas.

Para poder concretar los tres aspectos mencionados, resultó clave la formulación de un conjunto de normas técnicas urbano-territorial-arquitectónicas, lográndose los siguientes instrumentos de tecnología urbana:

1. Se promulgó la Ley N° 29800 “Ley que promueve la intervención de las entidades de los Gobiernos Nacional, Regional y Local en las zonas afectadas por los sismos del 15 de agosto de 2007” el 1° de noviembre de 2011, que tiene como propósito el dar asistencia técnica en temas de ciudad y territorio a los municipios de: las provincias de Cañete y Yauyos de la región Lima Provincias, la región de Ica, las provincias de Huaytará y Castrovirreyna, los distritos de Manta y Acobambilla en la provincia de Huancavelica, de la región de Huancavelica, ámbitos afectados por los sismos del 15 de agosto de 2007, lográndose así una gestión conjunta de los tres niveles de gobierno: Nacional, Regional, Local.

Esta Ley ha permitido que el Gobierno Nacional en coordinación técnica con los municipios, formulen el **Modelo de Desarrollo: Visión Pisco 2012-2021** aprobado por Ordenanza N° 001-2012-A-MPP de la Municipalidad Provincial de Pisco, el 26 de enero de 2012. Este modelo valora la visión estratégica de este importante territorio, pues no solo abarca las 5,000 Has. actualmente ocupadas por el casco urbano, sino que identifica un total de 21,443 Has. (cuatro veces su actual estructura urbana), a fin de evitar las invasiones que pauperizan el territorio y esclavizan a los habitantes a una calidad de vida deplorable, convirtiéndose en un ciclo intergeneracional de pobreza, el cual se traduce en baja autoestima, la cual debilita a nuestro capital humano actual y futuro.

2. El 26 de agosto último, mediante la Ordenanza N° 015-2013-MPP, se aprobó por unanimidad la nueva zonificación de usos de suelo y vías, aportes reglamentarios, parámetros urbanísticos y edificatorios de los primeros tres distritos de la provincia de Pisco: Pisco, San Clemente y Túpac Amaru.

Esta ordenanza asigna usos del suelo de nivel industrial, comercial, turístico y residencial en un orden de 21,443 Has., es decir, el territorio de estos tres distritos se encuentra listo para recibir proyectos de habilitaciones urbanas y de edificaciones, dado que esta nueva ordenanza promueve y permite otorgar licencias para el desarrollo urbano formal de la ciudad.

Esta ordenanza trae avances favorables para desarrollar ciudadelas y para dinamizar inversiones. Plantea además, soluciones a rigideces que aún tiene el Reglamento Nacional de Edificaciones vigente, en relación a la nueva realidad del desarrollo inmobiliario, el cual exige calidad con el uso de tecnología urbana, eficiencia en el uso del tiempo de otorgamiento de licencias, y gestión conjunta público-privada. En este sentido, la nueva ordenanza N° 015-2013-MPP plantea soluciones en los siguientes aspectos:

a) **Diseño Urbano:** el Reglamento Nacional de Edificaciones exige para el diseño de condominios residenciales, que cada 300 ml debe colocarse una vía vehicular³. Esta disposición resulta fuera de lugar, por la naturaleza misma de lo que es un condominio residencial cerrado. La nueva ordenanza en su artículo 3° indica *“las manzanas no tendrán límites de tamaño”*.

b) **Factibilidades de servicios de Agua y Alcantarillado:** el artículo 7° de la nueva ordenanza indica *“para los proyectos de habilitación urbana ubicados fuera de la jurisdicción en la Empresa Prestadora de Servicios, la municipalidad provincial de Pisco, previa opinión del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, además de aprobar el expediente técnico, emitirá el Compromiso de Operación y Mantenimiento del servicio de agua potable y desagüe de la habilitación urbana”*.

Este compromiso de operación y mantenimiento sustituye en estos casos al Certificado de Factibilidad de Servicios al que se refiere el numeral 20.2 del artículo 20°, y el literal b) del artículo 36° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado

c) **Aportes:** La nueva ordenanza en el literal d), numeral 5.1 del artículo 5° indica: *“los aportes podrán ser adjudicados a las entidades receptoras de los mismos en un terreno habilitado fuera de los linderos del lote materia del proceso de habilitación urbana”*. Esta disposición permite el uso eficiente del predio, y al mismo tiempo da el servicio del aporte en otro predio, es decir, se flexibiliza el uso de los aportes.

Finalmente, consideramos que hoy contamos con un instrumento técnico-normativo que en breve tiempo, es decir, en un orden de dos años, ha zonificado un territorio de 21,443 Has. (incluyendo las áreas de expansión urbana), en donde las inversiones formales pueden realizarse, contribuyendo al desarrollo de ciudades humanizadas y territorios productivos para la sociedad de emprendedores que requiere nuestro país, a fin de garantizar un desarrollo sostenible en el tiempo. ■

¹El día 15 de Agosto del 2007, a las 18 horas con 41 minutos (23:41 hora GMT), se produjo en el Perú uno de los sismos más fuertes de los últimos años. El epicentro se localizó a 60 km al oeste de Pisco. Los departamentos más afectados fueron Ica, Huancavelica y Lima. La provincia de Ica, Chincha y Pisco, las más afectadas por el sismo, tienen en conjunto una población estimada en 635,642 habitantes. – MINSA – 21 de Setiembre de 2007.

²Ficha Técnica de Puertos - Proyectos en Cartera de PROINVERSIÓN – Portal Web PROINVERSIÓN – 12 setiembre de 2013.

³RNE: Capítulo II – Diseño de Vías / Artículo 15° “En las habilitaciones residenciales, la distancia mínima sobre una misma vía, entre dos intersecciones de vías de tránsito vehicular será de 40 ml; la distancia máxima será de 300 ml., ambas medidas en los extremos de la manzana.”

*Director de la Carrera de Arquitectura, Urbanismo y Territorio de la Universidad San Ignacio de Loyola

Presidente de Capeco Distinción a la Excelencia



Distinción por labor de Capeco a favor de Lima.

El ingeniero Lelio Balarezo Young recibió la Distinción a la Excelencia de la recientemente creada Asociación de Alcaldes y Regidores de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Al ingeniero Balarezo se le hizo entrega de esa distinción en su calidad de presidente de la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco), institución que ha contribuido a modernizar la ciudad de Lima, gracias al impulso de programas como Mivivenda y la formación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Junto con el presidente de Capeco, recibieron distinciones a la Excelencia personalidades como Bernardo Fort Brescia, presidente de Arquitectónica, el estudio de arquitectura que ha diseñado la remodelación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, los hoteles Westin y Marriott y la sede central del banco BCP.

El ingeniero Arturo Woodman también fue distinguido por haber impulsado la remodelación del Estadio Nacional cuando presidió el Instituto Peruano del Deporte.