

UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA



“CAMBIOS EN LA IDENTIDAD LOCAL Y ESPACIAL EN EL PROCESO DE  
PERIURBANIZACIÓN: EL CASO DEL SECTOR 14 DE LA CAMPIÑA SUR DE  
TACNA”

TESIS

Presentado por:

Bachiller Maria Flavia Carpio Zapata

Asesor:

Maestro José Luis Benetres Huapaya

Para obtener el Título Profesional de:

ARQUITECTO

TACNA – PERÚ

2023

### **Declaratoria de autenticidad**

Yo, Maria Flavia Carpio Zapata, en calidad de Bachiller de la Escuela Profesional de Arquitectura y urbanismo, de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de la Universidad Privada de Tacna, identificada con DNI N° 71739936.

Declaro bajo juramento que:

1. Soy autora (a) de la tesis titulada: "CAMBIOS EN LA IDENTIDAD LOCAL Y ESPACIAL EN EL PROCESO DE PERIURBANIZACIÓN: EL CASO DEL SECTOR 14 DE LA CAMPIÑA SUR DE TACNA." El trabajo es presentado para optar el título Profesional de Arquitecto. Asesorado por: Maestro José Luis Benetres Huapaya.
2. La tesis presentada no ha sido plagiada ni total ni parcialmente, respetando las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas.
3. La tesis presentada no atenta contra derechos de terceros.
4. La tesis presentada es original y nunca ha sido publicada ni presentada para obtener algún grado académico previo o título profesional.
5. Los datos contenidos en el desarrollo de la investigación son reales, no han sido falsificados, ni duplicados, ni copiados.

Según lo expuesto, por medio del presente documento me hago responsable ante la universidad y ante terceros por cualquier incidente que pueda derivar por la autoría, originalidad y veracidad del contenido de la tesis, así como por los derechos sobre el trabajo presentado.

Si se determinara alguna falta por fraude, piratería, plagio, falsificación que el trabajo de investigación haya sido publicado anteriormente; asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad vigente de la Universidad Privada de Tacna.

Tacna, septiembre 2023



---

Bach. Maria Flavia Carpio Zapata  
DNI: 71739936

## **DEDICATORIA**

A mis padres por estar siempre a mi lado, por confiar en mi y brindarme su apoyo incondicional para que pueda alcanzar mis metas y cada uno de mis sueños

A mi hermano porque estuvo presente en cada amanecida, cada trabajo y cada logro, sintiéndose orgulloso y sacándome una sonrisa.

A mis abuelos por ser mi motivo de crecer cada día más como persona y profesional, por cuidarme y brindarme todo su amor.

A Cristhian por motivarme siempre a seguir y a dar todo de mí y por estar a mi lado de manera incondicional.

A mis amigos Daniel, Romina, Marianne y Silvana con quienes he compartido toda mi vida universitaria, quienes me han apoyado y siempre se han alegrado de mis logros.

## **AGRADECIMIENTOS**

A Dios por ser mi guía en cada uno de mis pasos aprender de mis errores y darme fuerzas para seguir siempre adelante. Y sobre todo por permitirme tener y disfrutar a mi familia.

Agradezco a la Universidad Privada de Tacna y a la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, por fomentar mi crecimiento personal y académico, brindándome las herramientas y conocimientos necesarios para iniciar mi vida profesional

A mi asesor y mis docentes, quienes con su ejemplo y experiencia me inculcaron el amor y respeto por la carrera de Arquitectura

## RESUMEN

El fenómeno de periurbanización está presente en muchas ciudades de Latinoamérica, sin embargo, son pocas las investigaciones que abarcan este tema desde un enfoque de la planificación territorial, es por ello que la presente investigación busca dejar un antecedente sobre un estudio de caso, que tiene como objetivo principal el analizar los cambios presentes en la identidad local y espacial en el proceso de periurbanización Sector 14 de la Campiña Sur de Tacna.

El tipo de investigación es de carácter cualitativo, basado en la observación, con el objetivo de interpretar los hechos y entender el comportamiento que acontecen en el sector de estudios, lo que brindó un gran aporte ya que supone un acercamiento a la complejidad de la situación de estudio.

En el primer capítulo, se evidenciaron los problemas presentes en el sector de estudios generados por en el proceso de cambios de la periurbanización, así mismo se establecieron los objetivos y se presentó la justificación e importancia de la investigación.

En el siguiente capítulo, se presentaron antecedentes de estudios similares de carácter internacional y nacional, así como las bases teóricas que regirán y darán explicación a los hechos en el desarrollo de la investigación, para ello se empleó la herramienta cualitativa de revisión bibliográfica. En el capítulo tercero, se desarrolló el marco metodológico, donde se explicó el tipo y diseño de investigación y se presentaron las técnicas e instrumentos empleados para la recopilación de información.

Seguidamente, en el cuarto capítulo, se presentaron todos los resultados de la investigación, presentando las fichas de observación y su interpretación, la tipología de expansión urbana, y el análisis de tres aspectos: aspecto socio cultural, aspecto económico y productivo y el aspecto físico espacial y ambiental, posteriormente se analizaron e identificaron los elementos urbanos presentes en el sector.

Por último, en el capítulo final se presentaron las discusiones, donde se interpretaron y analizaron los resultados en relación con el objetivo, las conclusiones, donde se resumieron los puntos clave de la investigación y concluyendo con las recomendaciones.

Palabras clave: Periurbanización, urbano, rural, oferta inmobiliaria, expansión urbana, informal.

## **ABSTRACT**

The phenomenon of peri-urbanization is present in many Latin American cities, however, there are few investigations that cover this topic from a territorial planning approach, which is why the present research seeks to leave a background on a case study, whose main objective is to analyze the changes present in the local and spatial identity in the process of peri-urbanization Sector 14 of the Campiña Sur de Tacna.

The type of research is qualitative, based on observation, with the objective of interpreting the facts and understanding the behavior that takes place in the study sector, which provided a great contribution since it implies an approach to the complexity of the study situation.

In the first chapter, the problems present in the study sector generated by the process of changes in peri-urbanization were evidenced, as well as the objectives were established and the justification and importance of the research were presented.

In the following chapter, background information on similar international and national studies was presented, as well as the theoretical bases that will govern and explain the facts in the development of the research, for which the qualitative tool of bibliographic review was used.

In the third chapter, the methodological framework was developed, where the type and design of the research was explained and the techniques and instruments used for the collection of information were presented.

Then, in the fourth chapter, all the results of the research were presented, presenting the observation sheets and their interpretation, the typology of urban expansion, and the analysis of three aspects: socio-cultural aspect, economic and productive aspect and the physical, spatial and environmental aspect, subsequently the urban elements present in the sector were analyzed and identified.

Finally, in the final chapter the discussions were presented, where the results were interpreted and analyzed in relation to the objective, the conclusions, where the key points of the research were summarized and concluding with the recommendations.

Keyword: Peri-urbanization, urban, rural, real estate supply, urban sprawl, informal.

## ÍNDICE

Declaratoria de autenticidad.....	2
DEDICATORIA .....	3
AGRADECIMIENTOS .....	4
RESUMEN.....	5
ABSTRACT.....	6
ÍNDICE .....	7
ÍNDICE DE FIGURAS .....	13
ÍNDICE DE TABLAS .....	15
INTRODUCCIÓN .....	17
CAPITULO I.....	18
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	18
1.1.DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN PROBLEMÁTICA O TEMA DE INTERÉS .....	18
1.2.FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....	22
1.2.1. Interrogante Principal .....	22
1.2.2. Interrogantes Específicas .....	22
1.3.OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN .....	23
1.3.1. Objetivo general .....	23
1.3.2. Objetivos específicos.....	23
1.4.ÁMBITO DE ESTUDIO.....	23
1.5.JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN .....	25
1.5.1. Importancia de la investigación.....	25
1.5.2. Viabilidad .....	27
1.5.3. Alcances y Limitaciones .....	27
CAPITULO II.....	28
2. MARCO TEÓRICO.....	28

2.1.ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN .....	28
2.1.1. Antecedentes Internacionales.....	28
2.1.1.1. “Relación entre los procesos de urbanización, el comercio internacional y su incidencia en la sostenibilidad urbana” .....	28
2.1.1.2. “Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo. Los distritos económicos en la Ciudad de Buenos Aires.” 29	
2.1.1.3. “La diversificación de la informalidad urbana: una propuesta para aproximarse a la materia desde la tensión entre lo formal y lo informal.”.30	
2.1.1.4. “Crecimiento y fragmentación del periurbano valdiviano. Efectos del urbanismo neoliberal en una ciudad intermedia del sur de Chile” .....	31
2.1.2. Antecedentes Nacionales .....	32
2.1.2.1. “Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú” .....	32
2.1.2.2. “Mejoramiento del servicio de Ordenamiento Territorial y desarrollo urbano del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa – Tacna. Plan Especifico: “Zonas Rurubanas e Islas Rústicas” .....	33
2.1.2.3. “Una mirada territorial en la planificación sostenible de las ciudades urbano-rurales” .....	34
2.2.BASES TEÓRICAS .....	36
2.2.1. Urbanismo neoliberal .....	36
2.2.1.1. Perspectiva social. ....	39
2.2.1.2. Perspectiva económica .....	40
2.2.1.3. Perspectiva ambiental .....	40
2.2.1.4. Perspectiva sustentable .....	40
2.2.2. Periurbanización .....	41
2.2.3. Perspectiva turneriana .....	44
2.3.DEFINICIÓN DE TERMINOS BÁSICOS .....	46
2.3.1. Plan de Ordenamiento territorial.....	46
2.3.2. Déficit Habitacional.....	46



2.3.3.	Vivienda digna.....	46
2.3.4.	Crecimiento urbano.....	47
2.3.5.	Zona rural.....	47
2.3.6.	Políticas de vivienda.....	47
2.3.7.	Informalidad urbana .....	48
2.3.8.	Mercado y oferta inmobiliaria .....	48
2.3.9.	Vivienda social .....	48
CAPITULO III.....		49
3.	METODOLOGÍA .....	49
3.1.	Tipo de investigación.....	49
3.2.	Diseño de la investigación.....	49
3.3.	Escenario de la investigación .....	50
3.4.	Técnicas de trabajo de campo .....	51
3.5.	Técnica e Instrumentos de Recolección de Datos.....	54
3.5.1.	Técnicas.....	54
3.5.2.	Instrumentos .....	55
CAPITULO IV .....		57
4.	RESULTADOS.....	57
4.1.	Ubicación y Caracterización .....	57
4.1.1.	Zona 01.....	61
4.1.2.	Zona 02.....	63
4.1.3.	Zona 03.....	65
4.1.4.	Zona 04.....	67
4.1.5.	Zona 05.....	69
4.1.6.	Zona 06.....	71
4.1.7.	Zona 07.....	73
4.1.8.	Zona 08.....	75

4.1.9. Zona 09.....	77
4.1.10. Zona 10.....	79
4.1.11. Zona 11.....	81
4.1.12. Zona 12.....	83
4.1.13. Zona 13.....	85
4.1.14. Zona 14.....	87
4.1.15. Zona 15.....	89
4.1.16. Zona 16.....	91
4.1.17. Zona 17.....	93
4.1.18. Zona 18.....	95
4.1.19. Zona 19.....	97
4.2. Tipología de la expansión urbana.....	100
4.3. Aspecto Socio Cultural.....	108
4.3.1. Aspecto Sociodemográfico.....	108
4.3.2. Déficit habitacional.....	110
4.3.3. Pobreza.....	113
4.3.4. Migración.....	113
4.4. Aspecto Económico y productivo.....	113
4.4.1. Población Económicamente Activa PEA.....	113
4.4.2. Características de las actividades económicas.....	114
4.4.3. Niveles Socioeconómicos.....	114
4.5. Aspecto Físico espaciales y ambientales.....	116
4.5.1. Características geográficas.....	116
4.5.2. Topografía.....	116
4.5.3. Clima.....	118
4.5.4. Ecología.....	118
4.5.5. Geomorfología.....	118

4.5.6.	Estructura urbana y áreas homogéneas .....	119
4.5.7.	Características de las edificaciones .....	126
4.5.8.	Uso de suelo predominante.....	127
4.5.9.	Equipamiento urbano .....	132
4.5.10.	Infraestructura de Servicios Básicos.....	132
4.5.10.1.	Agua Potable y Alcantarillado.....	132
4.5.10.2.	Energía eléctrica .....	135
4.5.11.	Sistema Vial y de Transporte.....	137
4.5.11.1.	Categorización Vial .....	137
4.5.11.2.	Infraestructura Vial .....	139
4.5.11.3.	Sistema de transporte .....	139
4.5.12.	Medio Ambiente y Seguridad Física .....	139
4.5.12.1.	Áreas Verdes .....	139
4.5.12.2.	Calidad de Aire.....	140
4.5.12.3.	Contaminación visual y Gestión de residuos .....	140
4.5.12.4.	Gestión de Riesgos de Desastres .....	141
4.5.13.	Administración y Control urbano.....	145
4.6.	Análisis e identificación de elementos urbanos .....	146
4.6.1.	Análisis FODA.....	146
4.6.2.	Objetivo de Desarrollo del Sector .....	149
4.6.3.	Modelo de Desarrollo .....	149
4.6.3.1.	Conformación del Sector periurbano .....	149
4.6.3.2.	Hitos y nodos urbanos.....	149
4.6.3.3.	Articulación espacial.....	152
4.6.4.	Zonificación y Vías .....	156
4.6.4.1.	Zonificación .....	156
4.6.4.2.	Sistema vial y de transporte público .....	157

4.6.5. Calidad del entorno, espacios y servicios públicos .....	160
CAPITULO V .....	163
5. DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	163
5.1. Discusión .....	163
5.2. Conclusiones.....	173
5.3. Recomendaciones.....	175
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	177

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Ubicación del Sector de Estudios en la Provincia de Tacna, Perú .....	24
Figura 2	Sector 14. Clasificación de Sectores según el PDU Tacna 2015-2025 ....	24
Figura 3	Esquema metodológico del Documento referencial .....	34
Figura 4	Ubicación del Sector de Estudios respecto al límite urbano según el PDU Tacna 2015-2025.....	51
Figura 5	Plataforma virtual del Instituto Geográfico Nacional del Perú.....	52
Figura 6	Plano Catastral Predios Rurales y Predio Matriz de Tacna .....	53
Figura 7	Imagen satelital ubicación del sector de estudios .....	58
Figura 8	División del Sector de Estudio en zonas para el análisis.....	60
Figura 9	Porcentaje de ocupación del sector según el tipo de urbanización .....	103
Figura 10	Plano de ocupación del sector según tipo de urbanización .....	104
Figura 11	Estructura de costos en los tipos de urbanización .....	105
Figura 12	Proceso y tiempo consolidación del tipo de urbanización formal.....	106
Figura 13	Proceso y tiempo consolidación del tipo de urbanización informal .....	107
Figura 14	<i>Crecimiento de la población de Tacna, habitantes por año</i> .....	108
Figura 15	Población estima del sector de estudios, zona periurbana de Tacna. ...	110
Figura 16	Plano de la Provincia de Tacna, ubicación del área de suelo vacante según el PDU Tacna 2025 - 2025.....	112
Figura 17	Variables para establecer el Nivel Socioeconómico en Perú.....	115
Figura 18	Distribución de Hogares por Departamento según NSE 2020.....	116
Figura 19	Topografía del Sector de estudio .....	117
Figura 20	Imagen Satelital del Sector en el año 2003 .....	120
Figura 21	Imagen Satelital del Sector en el año 2013 .....	121
Figura 22	Imagen Satelital del Sector en el año 2023 .....	122
Figura 23	Crecimiento de la zona urbana 2003, 2013 y 2023 .....	123
Figura 24	Material predominante en muros de las edificaciones del sector.....	126
Figura 25	<i>Material predominante en techos de las edificaciones del sector</i> .....	126
Figura 26	Uso de Suelos de Tacna según el PDU de Tacna .....	128
Figura 27	Uso de suelos actual del Sector de estudio .....	130
Figura 28	Ocupación del suelo actual del Sector de Estudios.....	131
Figura 29	Cobertura de Red de Agua Tacna .....	134
Figura 30	Cobertura de Red de Energía Eléctrica Tacna.....	136
Figura 31	Conexión vial del Sector de estudios .....	138
Figura 32	Mapa de Riesgos de Tacna del PDU Tacna 2015-2025 .....	142
Figura 33	Mapa de Peligros Múltiples de Tacna del PDU Tacna 2015-2025.....	144

Figura 34 Hitos de la ciudad de Tacna con relación al Sector de Estudios .....	154
Figura 35 Identificación de los hitos urbanos del Sector de estudios .....	155
Figura 36 <i>Identificación Redes viales del Sector 14</i> .....	159

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Ficha de Observación del Sector de Estudios .....	61
Tabla 2 Ficha de Observación del Sector de Estudios .....	64
Tabla 3 Ficha de Observación del Sector de Estudios .....	66
Tabla 4 Ficha de Observación del Sector de Estudios .....	68
Tabla 5 Ficha de Observación del Sector de Estudios .....	70
Tabla 6 Ficha de Observación del Sector de Estudios .....	72
Tabla 7 Ficha de Observación del Sector de Estudios .....	74
Tabla 8 <i>Ficha de Observación del Sector de Estudios</i> .....	76
Tabla 9 Ficha de Observación del Sector de Estudios .....	78
Tabla 10 Ficha de Observación del Sector de Estudios .....	80
Tabla 11 Ficha de Observación del Sector de Estudios .....	82
Tabla 12 <i>Ficha de Observación del Sector de Estudios</i> .....	84
Tabla 13 Ficha de Observación del Sector de Estudios .....	86
Tabla 14 Ficha de Observación del Sector de Estudios .....	88
Tabla 15 <i>Ficha de Observación del Sector de Estudios</i> .....	90
Tabla 16 <i>Ficha de Observación del Sector de Estudios</i> .....	92
Tabla 17 Ficha de Observación del Sector de Estudios .....	94
Tabla 18 Ficha de Observación del Sector de Estudios .....	96
Tabla 19 <i>Ficha de Observación del Sector de Estudios</i> .....	98
Tabla 20 Tipología de urbanizaciones y sus características .....	101
Tabla 21 Cuadro comparativo de las principales Ofertas inmobiliarias del sector de estudio.....	102
Tabla 22 Población censada urbana y rural y tasa de crecimiento promedio anual .....	109
Tabla 23 Suelo Vacante en el Área Urbana, según el PDU 2015-2025 .....	110
Tabla 24 Valor Agregado Bruto 2022 de Tacna .....	114
Tabla 25 Ocupación del Uso Suelo del sector de estudios, área y porcentaje. ....	129
Tabla 26 Equipamientos del Sector de Estudios, área y porcentaje de ocupación .....	132
Tabla 27 Aspectos que Tratan según el Reglamento Interno MPT .....	145
Tabla 28 Análisis FODA del Sector de Estudios .....	147
Tabla 29 Lineamientos para propuesta de Espacios Públicos en el Sector de Estudios.....	160
Tabla 30 Lineamientos para propuesta de Servicios Públicos en el Sector de Estudios.....	161

Tabla 31 Lineamientos para propuesta de Calidad del Entorno en el Sector de Estudios.....	162
---	-----



## INTRODUCCIÓN

La periurbanización es un fenómeno de carácter urbano-espacial, que se ha hecho presente en varias de las ciudades latinoamericana en las últimas décadas, este proceso se manifiesta cuando las ciudades extienden su influencia económica y demográfica sobre el espacio físico, principalmente sobre las áreas rurales ubicadas en la periferia, logrando que el límite claro que existía se vaya dispersando y difuminado entre lo antes considerado urbano y rural.

Así mismo América Latina, junto con el Caribe, poseen una de las tasas de urbanización más altas a nivel mundial. Este crecimiento acelerado de la población urbana, se relaciona directamente con la gestión del uso del suelo, con la dinámica que va configurando la expansión y ocupación de este de manera desordenada.

La presente investigación partió de una serie de interrogantes que buscó comprender la problemática y la situación real de la necesidad de vivienda en la ciudad de Tacna, y su relación directa con expansión urbana y la forma en la que se da la misma.

El crecimiento urbano en la periferia de la ciudad de Tacna, se presenta de manera acelerada y desordenada, además posee características muy particulares al tratarse de una zona que por muchos años se ha considerado agrícola y hasta la actualidad sigue siendo señalada como tal en el Plan de Desarrollo Urbano de Tacna 2015-2025 (PDU). Hablamos específicamente del sector 14: Campiña Sur, que en la última década viene atravesando este gran cambio con el proceso de urbanización. Diversos proyectos como: “Condominio Los Granados” “Urbanización Las Praderas”, “Urbanización Buenos Aires” y una asociación de viviendas en la ladera, son algunos de los tipos de urbanización encontrados en dicho sector y fueron objeto de análisis en la presente investigación.

Los hallazgos nos permitieron tomar conciencia del limitado conocimiento y comprensión que se tiene sobre el crecimiento urbano de la ciudad tanto del sector analizado como del resto de la ciudad. Tratándose en su mayoría como una manifestación al margen de las leyes, pero que la verdad se sabe poco sobre su complejidad, los efectos y consecuencias a futuro.

## CAPITULO I

### 1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

#### 1.1. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN PROBLEMÁTICA O TEMA DE INTERÉS

Hasta comienzos de este siglo las diferencias entre lo que era la zona rural y la zona urbana eran claras, aspecto que hoy en día ha quedado atrás, por el acelerado crecimiento de la población urbana, que posee una relación estrecha con el proceso de expansión de lotes urbanos, esto ha generado que la mayor parte del espacio posea características que mezclen elementos de ambos entornos, se tiene en claro lo que es el centro de una gran ciudad o el concepto de una pequeña aldea rural, mas no están claros los límites de la ciudad, por lo que se hace difícil percibir donde acaba lo urbano y empieza lo rural o viceversa.

Para definir este proceso presente en el espacio comprendido entre la periferia y las ciudades, ha surgido un término llamado periurbanización, muchas veces también conocido como rururbanización o contra urbanización, que define el nuevo proceso de ocupación en los espacios de las proximidades de las ciudades.

Este suceso de periurbanización surge ya que lo rural y lo urbano ya no son unidades cerradas en sí mismas, más bien existe una complicidad; lo urbano utiliza a lo rural para establecer nuevos asentamientos, ya sean urbanizaciones, barrios dormitorios, espacios industriales, entre otros; o como espacios de ocio donde se encuentra mayor contacto con la naturaleza. Mientras que el medio urbano cumple el rol de centro de poder, comercio y administración, consolidándose como organizadores y dinamizadores. Es así como, en las periferias se reciben una gran serie de elementos que provienen de las ciudades, diversas actividades económicas, sociales, culturales, residenciales y de ocio, convirtiéndose en una extensión dinámica y territorial del medio urbano.

Los terrenos agrícolas de la ciudad de Tacna, estaban ubicados en la periferia del distrito de Tacna, donde la calidad de las tierras, las

condiciones climáticas y la disponibilidad del recurso hídrico favorecieron las actividades agropecuarias, en la zona hasta este momento considerada como rural. Uno de esos espacios agrícolas era el Sector 14: Campiña Sur, establecido por el Plan de Desarrollo Urbano PDU 2015-2025, como Zona de Irrigación Agrícola. Sin embargo, en las últimas décadas, se ha visto sometido al proceso de expansión urbana, que se manifiesta de manera informal y no planificada, en la implementación de una variedad de tipos de oferta inmobiliarias.

Los terrenos agrícolas son considerados de interés fundamental para el desarrollo urbano ambiental, pues en ellos se puede definir el concepto de pulmón verde de la ciudad, contrario a esto, las áreas agrícolas y predios rústicos son considerados por gran parte la población como vacíos urbanos, de los cuales se espera su lotización y pronta consolidación, debido al gran interés por obtener un terreno urbano.

América Latina, junto con el Caribe, poseen una de las tasas de urbanización más altas a nivel mundial. Según el Banco Interamericano de Desarrollo entre el año 2000 y el año 2030, la población urbana de dichos continentes aumentará de 394 millones a 609 millones. Este crecimiento acelerado de la población urbana, se relaciona directamente con la gestión del uso del suelo, con la dinámica que va configurando la expansión y ocupación de este.

La región de Tacna, ciudad fronteriza ubicada al sur del Perú, límite con Chile, de entre los 24 departamentos peruanos, se encuentra en el puesto 13 de ciudades con mayor población del país; sin embargo, presenta el mayor crecimiento urbano a nivel nacional en el periodo de años comprendido entre el 2000 al 2018, representando con un 111% de crecimiento, según el Grupo de Análisis para el Desarrollo (GRADE, 2020).

En un área aproximada de 931.607 hectáreas, y con un perímetro aproximado de 17 kilómetros, que comprende el sector 14 del distrito de Tacna, perteneciente a la región con el mismo nombre; denominado por el Plan de Desarrollo Urbano 2015 - 2025 como "Sector 14: Campiña Sur", se ha observado la presencia de una serie de diversos tipos de oferta inmobiliaria que se vienen consolidando, de las cuales destacamos cuatro

de ellas: “Condominio Los Portales”, “Urbanización Las Praderas”, “Urbanización Buenos Aires” y una asociación de viviendas en la ladera. Cada una de ellas posee características particulares que nos han llevado a definir las y clasificarlas según su tipología de urbanización como: Urbanización Formal, Proyecto de Vivienda Social, Lotización informal y ocupación ilegal, respectivamente, es por ello que consideramos que este sector fue sujeto atractivo de evaluación. Analizar en primer lugar las características físico/legales que los definen a cada uno, posteriormente ver el área de ocupación que posee y su tendencia a la expansión, para por último ver las consecuencias que se pueden generar con el paso de los años y así formar, con toda la investigación, una base informativa sobre el crecimiento urbano en el sector 14 de la ciudad de Tacna.

*“La producción del espacio urbano realizada por las acciones e interacciones de diferentes agentes públicos y privados se ha modificado sustancialmente en los últimos años, resultado de los cambios estructurales en el plano económico, social y político. La ciudad, considerada exclusivamente como soporte físico de las actividades urbanas, ha sufrido importantes cambios en su configuración y en su forma de apropiación” (Clichevsky, 2000:2).*

Si el crecimiento urbano se desarrolla de manera ajena a la normativa y la planificación de la ciudad, definidas en la Ley 29090 promulgada el año 2008, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y la Ley N° 31313 promulgada el año 2021, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, puede traer consecuencias como la disminución de tierras agrícolas, dificulta el ordenamiento de la ciudad, deficiente accesibilidad a servicios básicos e infraestructuras y equipamientos que puedan satisfacer las necesidades de la comunidad, además generar segregación social, inseguridad y falta de participación activa.

La expansión urbana informal, es un problema que se encuentra muy presente en nuestra realidad como país, donde las cifras muestran que el 93% de crecimiento urbano se ha dado de manera informal (Espinoza y Fort, 2020) y esto debido a la política dual que posee el

Estado peruano, ya que por una parte existen una gran cantidad de normativa que rigen el proceso de urbanización y producción de habilitaciones y viviendas formales, mientras que por otra parte, existe un régimen que ofrece posibilidades de factibilidad de servicios para aquellas ocupaciones que se hicieron de manera ilegal e informal, con la provisión gratuita de acceso a agua y desagüe, así como la dotación de pistas y áreas recreativas, o acceso a bonos de vivienda ofrecidos por el propio Estado, todo ello hasta llegar eventualmente a obtener el título de propiedad.

De igual modo, es de vital importancia, desarrollar e implementar instrumentos como normativas específicas e integrales para los sectores periurbanos que aún conservan zonas agrícolas, para el mantenimiento y preservación de las áreas verdes y la calidad del entorno.

Según datos estadísticos recopilados del “Estudio de demanda de vivienda a nivel de las principales ciudades - Tacna” elaborado por Fondo MiVivienda, se pudo evidenciar que el déficit de viviendas se viene incrementado con el transcurrir de los años, a razón, así mismo, del crecimiento demográfico acelerado. En el año 2014 dicho estudio reveló una demanda potencial de 13,542 núcleos familiares no propietarios de vivienda, con una demanda efectiva de 4,604 núcleos familiares, definido como la cantidad de unidades familiares que cuentan con los medios económicos para poder adquirir una vivienda digna, pero no la poseen. Estas cifras aumentaron, para el año 2018 cuando se realizó el siguiente estudio, las cifras mostraron a 21,581 núcleos familiares no propietarios como demanda potencial y 4,433 familias pertenecientes a la demanda efectiva.

Dichas cifras expresan claramente la necesidad de adquirir viviendas, al ser estas un derecho y ser fuente principal de desarrollo personal, salud y bienestar para las familias. Es por ello que el crecimiento urbano que se ha visto en gran escala en Tacna, es una realidad que siempre estará presente debido a la existente demanda de viviendas y se hace necesario cuestionarse, de qué manera se viene desarrollando, cuáles son la tendencia y qué consecuencias traerá consigo.

Es necesario precisar, así mismo, que el no poseer una vivienda significa una gran pérdida de oportunidades, que no es reconocida por la población y es desatendida por el Estado, ya que las evidencias internacionales, muestran una mayor participación activa en las comunidades donde las viviendas son adecuadas, además, logran mayor bienestar físico y psicológico así como satisfacción en su modo de vida, contando con resiliencia y seguridad financiera, ayudando a combatir el crecimiento y ocupación informal de las tierras, lo que traerá evitar una expansión desordenada en el funcionamiento, progresión y productividad de las ciudades.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1. Interrogante Principal**

¿Cuáles son los cambios que se están presentando en la Identidad Local y Espacial en el proceso de periurbanización en el Sector 14 de la Campiña Sur de Tacna?

### **1.2.2. Interrogantes Específicas**

¿Cuáles son las fortalezas, oportunidades, problemáticas y debilidades que presenta el sector 14: Campiña Sur, en el cambio de Identidad Local y Espacial?

¿Analizar de qué manera las características sociales, económicas, físico espaciales y ambientales presentan un cambio de Identidad Local y Espacial en el proceso de periurbanización del sector 14: Campiña Sur?

¿Identificar y determinar los tipos de oferta inmobiliaria, según sus características y categorización en el espectro formal-informal, que se encuentran presentes en el sector 14: Campiña Sur de la ciudad de Tacna?

### **1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.3.1. Objetivo general**

Analizar los cambios que se están presentando en la Identidad Local y Espacial en el proceso de periurbanización en el Sector 14 de la Campiña Sur de Tacna.

#### **1.3.2. Objetivos específicos**

Establecer las fortalezas y oportunidades y evidenciar las problemáticas y debilidades del sector 14: Campiña Sur, presentes en el cambio de Identidad Local y Espacial.

Analizar las características sociales, económicas, físico espaciales y ambientales en el cambio de Identidad Local y Espacial en el proceso de periurbanización del sector 14: Campiña Sur

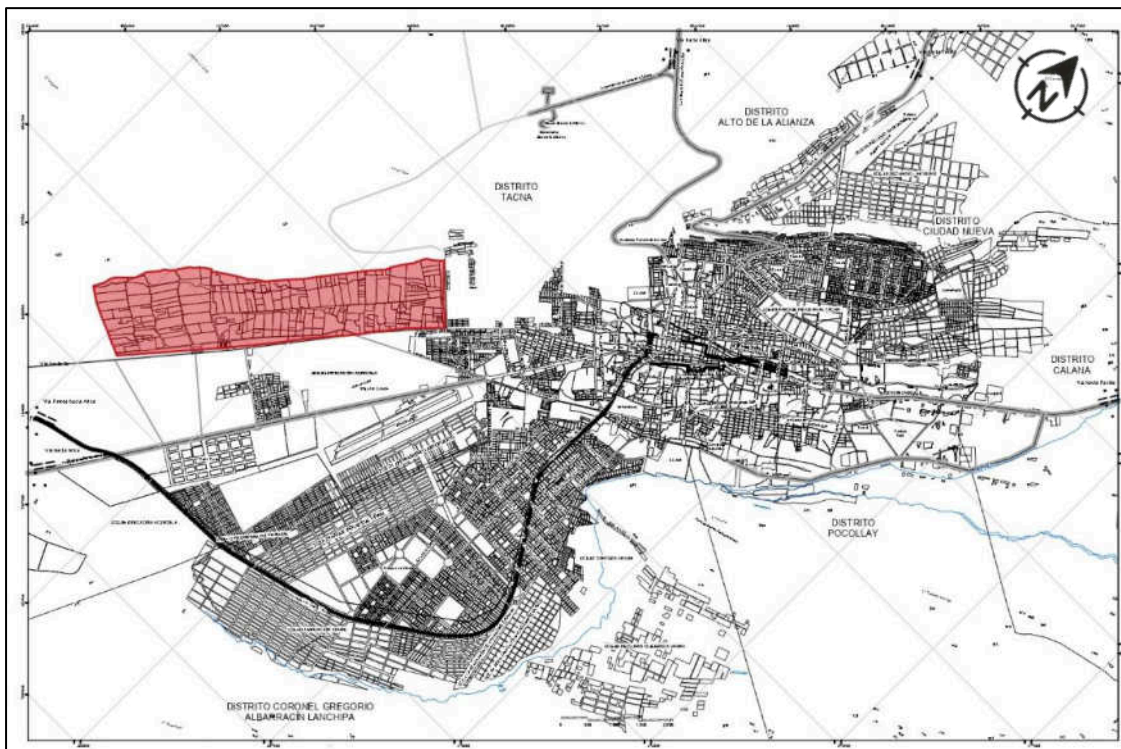
Determinar los tipos de oferta inmobiliaria, según sus características y categorización en el espectro formal-informal, que se encuentran presentes en el sector 14: Campiña Sur, de la ciudad de Tacna, en el periodo 2020 – 2023.

### **1.4. ÁMBITO DE ESTUDIO**

El ámbito de intervención comprende 9,316,068.25 m<sup>2</sup> (931.607 Has) de superficie que abarca el Sector 14 denominado: Campiña Sur, perteneciente al distrito de Tacna, Provincia de Tacna, Perú.

**Figura 1**

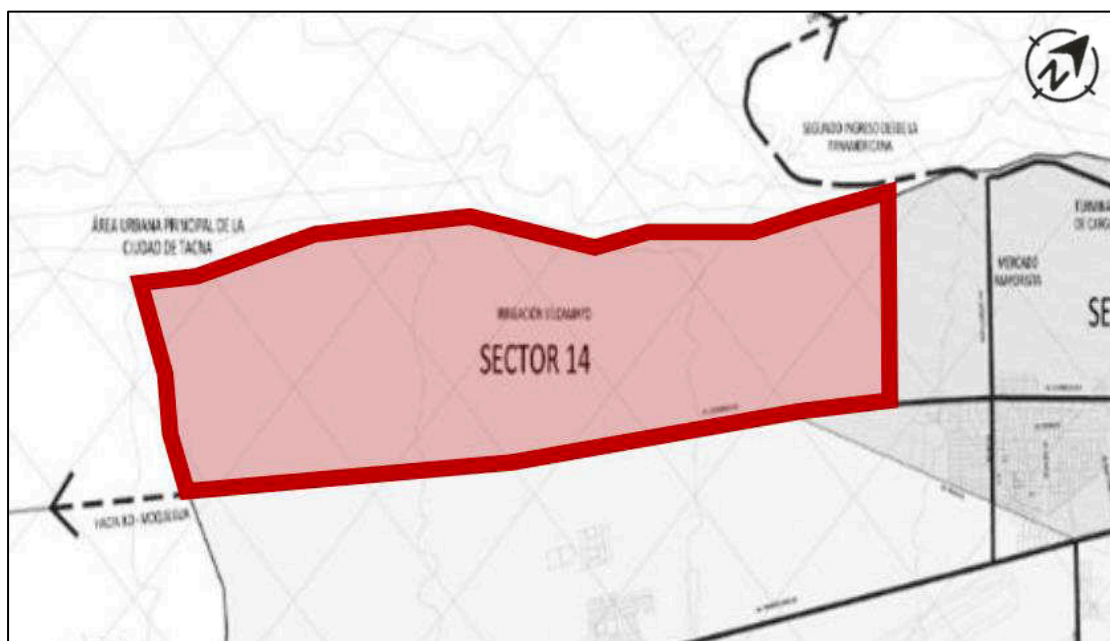
*Ubicación del Sector de Estudios en la Provincia de Tacna, Perú*



*Nota:* Elaboración propia con base en el Plano de la ciudad de Tacna del PDU 2015-2025

**Figura 2**

*Sector 14. Clasificación de Sectores según el PDU Tacna 2015-2025*



*Nota:* Elaboración Equipo Técnico PAT-PDU 2014-2023. Sector 14.



## **1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.5.1. Importancia de la investigación**

El término periurbanización se hace presente en la sociedad postindustrial de América Latina, y nace por la necesidad de identificar las nuevas formas de organización espacial de las ciudades. La definición del fenómeno de periurbanización involucra un amplio espectro de situaciones y actores que participan en la conformación de este y se manifiesta cuando el medio urbano extiende sus límites físico espaciales y abarca el área de carácter rural en la periferia de las ciudades, proceso mediante el cual distintas actividades económicas y sociales se entrelazan.

El estudio del Caso del Sector 14: Campiña Sur de la ciudad de Tacna, permitió evaluar y analizar los cambios que se están presentando en la identidad local y espacial en el proceso de periurbanización, siendo un aporte para la comprensión de la tendencia del crecimiento y la expansión urbana lo cual será un beneficio para identificar los problemas presentes en dicho proceso que se muestra de manera desordenada y acelerada, de la misma manera poder identificar los potenciales de la zona de estudios y establecer con ello un antecedente de investigación sobre dicho fenómeno que se hace presente en muchas ciudades latinoamericanas y que es poco atendido por los gobiernos y desentendido por la población.

En la actualidad varios países de América Latina han implementado, desde hace varias décadas atrás, un modelo de ciudad neoliberal donde la producción de viviendas se orienta al mercado, con una gran cantidad oferta y demanda que responde al déficit habitacional existente. Dicha estrategia de liberación del mercado inmobiliario ha ocasionado que las empresas posean la libertad de adquirir tierras a un muy bajo precio, generalmente dichos terrenos son de carácter agrícola y están ubicados en la periferia de la ciudad, para posteriormente lotizarlos e insertarlos al mercado con un valor maximizado por medio de la variación de precios relativos al suelo urbano.

Es así como en el Sector de Estudio ubicado en la periferia de Tacna, encontramos una diversa cantidad de ofertas inmobiliarias, ya sean de carácter formal o informal, rescatando cuatro principales "Condominio Los Granados", "Urbanización Las Praderas", "Urbanización Buenos Aires" y una asociación de viviendas en la ladera; su categorización, características y valor en el mercado, fueron sujeto a evaluación en la investigación ya que la gran cantidad de ofertas inmobiliarias nuevas es un realidad que está presente tanto en el sector como en el resto de la ciudad debido a la existente demanda de viviendas y se hace necesario cuestionarse, de qué manera se viene desarrollando, cuáles son la tendencia y qué consecuencias traerá consigo.

Así mismo, a medida que la oferta inmobiliaria crece en el sector, los terrenos agrícolas van siendo ocupados, afectando no solo al paisaje y dejando de lado la preservación de la biodiversidad, sino que también amenazan con desaparecer las pequeñas comunidades que son base fundamental de la identidad de la ciudad.

Por tal motivo, la investigación busca comprender el cambio de la identidad local y espacial en el proceso de periurbanización del Sector 14, en los distritos aspectos: aspecto sociocultura, aspecto socioeconómico y aspecto físico espacial y ambiental, para luego señalar la importancia de un control en dicho proceso y la necesidad de una buena transición campo-ciudad; ya que la identidad forma parte esencial de un buen desarrollo y crecimiento de la sociedad.

La investigación cualitativa fue fundamental para abordar el título "**Cambios en la Identidad Local y Espacial en el Proceso de Periurbanización: El Caso del Sector 14 de la Campiña Sur de Tacna**", ya que esta modalidad de investigación ofrece una perspectiva enriquecedora y profunda que complementa y valora la comprensión de los fenómenos sociales y urbanos involucrados en este proceso.

### **1.5.2. Viabilidad**

La investigación desarrollada es viable, ya que se recopiló y analizó información generada por el “Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)”, a través del documento “XII Censo de Población y VII de Vivienda 2017”, así como del “Grupo de Análisis para el Desarrollo” (GRADE), el “Plan de Desarrollo Urbano de Tacna 2015-2025” y toda la documentación existente al respecto.

Mediante la observación se pudo analizar el sector, su desarrollo y expansión, evaluando las características de los diversos tipos de urbanización para lograr su clasificación e identificar las tendencias que prevalecen en el sector de estudio.

Así mismo, se recopiló y analizó información sobre la base teórica, antecedentes y el marco conceptual, de documentos de investigación concernientes al tema materia de investigación, extraídos de en las plataformas virtuales oficiales de universidades peruanas y del extranjero.

### **1.5.3. Alcances y Limitaciones**

No se encontraron limitaciones en las actividades preliminares sobre la recopilación de información ya que se tuvo acceso a distintos repositorios de universidades nacionales e internacionales y de revistas científicas electrónicas.

Sin embargo, se encontraron inconvenientes al realizar las visitas de campo, ya que se encuentran en un lugar alejado y peligroso, sin embargo, con una buena organización de horarios y acompañamiento de un equipo de trabajo se pudo realizar las visitas correspondientes y toma de data requerida.

Así mismo, no se encontró una base catastral digital de los lotes rurales del sector de estudios, sin embargo, con los datos ofrecidos por el Centro de Infraestructura de Datos Geoespaciales, figura 6, se pudo realizar un propio levantamiento fiable.

## CAPITULO II

### 2. MARCO TEÓRICO

#### 2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

##### 2.1.1. Antecedentes Internacionales

###### 2.1.1.1. “Relación entre los procesos de urbanización, el comercio internacional y su incidencia en la sostenibilidad urbana”

CARREÑO Y ALFONSO (2018) en su investigación *“Relación entre los procesos de urbanización, el comercio internacional y su incidencia en la sostenibilidad urbana”*, presentan una revisión teórica y analítica de la relación presente entre el crecimiento urbano y el crecimiento del comercio internacional, con el fin de construir una línea base para plantear un modelo que explique el fenómeno de la urbanización acelerada, evidenciando el impacto que genera el crecimiento del comercio internacional en la sustentabilidad urbana.

Para ello el artículo presenta una estructura detallada donde se presenta la revisión de un marco conceptual, mediante la revisión literaria y la definición de los principales conceptos vinculados con el objetivo. La siguiente sección analiza el vínculo entre el crecimiento internacional y la urbanización y las causantes que influyen en cada uno, mostrando posteriormente las tendencias del crecimiento y los efectos que provocan. Por último, se concluye en la necesidad de tomar en consideración la creación de políticas y el desarrollo de oportunidades que contribuyan a la mitigación de los impactos urbanos y ambientales.

Luego de demostrar la conexión entre el desarrollo del comercio internacional y el fenómeno del crecimiento de la urbanización en Latinoamérica se concluye que se presenta por diversos factores como la geografía, economía o el aspecto

social. Los autores relatan que “uno de los aspectos que ha permitido ampliar la disponibilidad de recursos para el proceso de expansión urbana es el crecimiento del comercio internacional” esto debido a que se promueve así la importación y accesibilidad a bienes provenientes de cualquier parte del mundo, consolidando a las ciudades como grandes mercados y fuentes de desarrollo, incidiendo así al proceso de expansión.

#### **2.1.1.2. “Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo. Los distritos económicos en la Ciudad de Buenos Aires.”**

RONGVAUX Y REDONDO (2021) presentan su artículo “Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo. Los distritos económicos en la Ciudad de Buenos Aires.” La presente investigación tiene como objetivo presentar el rol que asume el gobierno local en todo proceso de renovación urbana y analizar los efectos territoriales y consecuencias de las políticas del Estado argentino, en particular aquellas referentes a la valorización en el mercado inmobiliario y del suelo.

En el trabajo los autores emplean una estrategia metodológica combinada. Presentando un análisis cuantitativo, donde se distinguen las ofertas de venta en distintas tipologías inmobiliarias, ya sean terrenos, casas, departamentos, locales comerciales, entre otros, consolidados en un periodo de años del 2003 al 2017. Y mediante un análisis cualitativo se realizan entrevistas a una población clave, así como la recopilación de fuentes bibliográficas y artículos documentales.

Los resultados muestran que la renovación urbana en varias ciudades de Latinoamérica, se da según el denominado urbanismo neoliberal, el cual se genera a través de una dinámica segura para la inversión privada y mostrando “la relación de causalidad entre desarrollo económico y urbano; la asunción a-

crítica del imperativo de la competitividad; el rol del Estado como facilitador y creador del “clima de negocios”; la concepción del territorio como fuente de recursos, de “ventajas competitivas”; y el predominio de una mirada armónica y libre de conflicto sobre el territorio y sus actores”. Rongvaux y Redondo (2021)

#### **2.1.1.3. “La diversificación de la informalidad urbana: una propuesta para aproximarse a la materia desde la tensión entre lo formal y lo informal.”**

GARCÍA et al. (2020) en su artículo “La diversificación de la informalidad urbana: una propuesta para aproximarse a la materia desde la tensión entre lo formal y lo informal.”, nos presentan que las ciudades latinoamericanas contemporáneas muestran una tensión y una continuidad entre el crecimiento formal y el informal. Es por ello que el presente artículo tiene como objetivo analizar las causas que lo provocan, así como el proceso de desarrollo y el perfil de la población, con la finalidad de identificar los diversos tipos de informalidad que se presentan.

Para este análisis se partió por una amplia revisión bibliográfica y documental, con lo que se logró reconocer las causas del fenómeno presente en América latina, definir los motivos y establecer un perfil poblacional específico. Con ello se elaboró posteriormente tres escenarios que mostraban la informalidad urbana, mostrando con ello la diversidad de situaciones y comprender la tensión entre lo formal e informal.

Las reflexiones finales muestran que el fenómeno de informalidad es resultado del crecimiento acelerado de la población, pero no se compensa con la rapidez del crecimiento económico, lo que genera desigualdad en la posibilidad de adquirir una vivienda formal, lo cual se convierte aún más complicado con las débiles políticas estatales de ordenamiento territorial y de vivienda. De los escenarios propuestos se evidenció la relevancia de la ubicación como una variable que

se relaciona con la expansión urbana y el valor del suelo, esto permite comprender la transformación de las nuevas urbanizaciones, para así atender a las demandas sociales.

#### **2.1.1.4. “Crecimiento y fragmentación del periurbano valdiviano. Efectos del urbanismo neoliberal en una ciudad intermedia del sur de Chile”**

MARCHANT et al. (2023) en su artículo: “Crecimiento y fragmentación del periurbano valdiviano. Efectos del urbanismo neoliberal en una ciudad intermedia del sur de Chile”, han observado en últimos años el acelerado crecimiento periurbano presente en la ciudad de Valdivia, ciudad que ha generado bastante interés para nuevos residentes y agente inmobiliarios, los cuales han venido lotizando y parcelando dicho sector en la periferia de la ciudad, esto ha provocado la elevación del precio del suelo y la fragmentación urbana, es por ello que han partido la investigación con el fin de analizar dicho proceso de peri urbanización.

La metodología empleada incluyó un análisis a través de la interpretación de imágenes satelitales, posteriormente se evaluó el precio del suelo y se realizaron entrevistas a informantes claves, para por último definir las características y describir el proceso de cambio.

El trabajo logró dejar un nuevo antecedente para la comprensión de factores que influyen en el proceso de crecimiento de las zonas periurbanas. Los resultados muestran como la liberación del mercado inmobiliario por parte del Estado chileno, ha provocado la rápida expansión urbana y la apropiación de los actores privados sobre la planificación urbana de la ciudad. El aumento de la necesidad de servicios básicos e infraestructuras adecuadas para satisfacer a la zona, se presenta como un desafío para la planificación, así como se hace imprescindible desacelerar la oferta inmobiliaria y reducir el precio del suelo, ya que esto dificulta el acceso a una vivienda de una gran parte de la población.

## 2.1.2. Antecedentes Nacionales

### 2.1.2.1. “Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú”

ESPINOZA Y FORT (2020) en su artículo de investigación “*Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú*” del Grupo de Análisis para el Desarrollo (GRADE), presenta los resultados del estudio realizado durante los años 2018 y 2019, con el objetivo de “comprender la dinámica real del crecimiento urbano en las principales ciudades del Perú”.

La metodología empleada fue en primer lugar analizar imágenes satelitales de 32 ciudades del país, para identificar cuáles fueron las zonas de expansión urbana e identificar las urbanizaciones que se consolidaron en dichas zonas para posteriormente categorizarlas en una dada tipología según su espectro formal o informal. En la segunda etapa se recopiló datos del “Censo Nacional de Población y Vivienda 2017” y se realizaron entrevistas a profundidad y grupos focales para con ello caracterizar el proceso de cada tipo de urbanización hallado. Finalmente, se levantó la información de las encuestas realizadas en base al universo de urbanizaciones, para el estudio del mercado de nuevo suelo y análisis de los hogares.

Los autores elaboraron una serie de gráficos estadísticos y cuadros resumen, para llegar a obtener las principales conclusiones recopiladas de los resultados cualitativos y cuantitativos. Se mostró que en las últimas dos décadas, ha habido un crecimiento urbano aproximado del 50% en la mayoría de las ciudades del país; dentro de este porcentaje el 90% es de carácter informal, esto debido a que el Estado mediante la inversión pública para servicios e infraestructura, da un subsidio indirecto a las familias que adquieren los lotes de manera ilegal, esto, así mismo, hace que el precio del suelo se eleve, aumentando la rentabilidad para las inmobiliarias informales y afectando a las de carácter



formal. El desconocimiento de la población sobre temas de inversión en terrenos y viviendas adecuadas, lleva a que la informalidad siga prevaleciendo a pesar de que los resultados muestran que los lotes informales deben esperar alrededor de 14 años para obtener servicios adecuados, generando costos acumulados equivalentes a la inversión total en el lote.

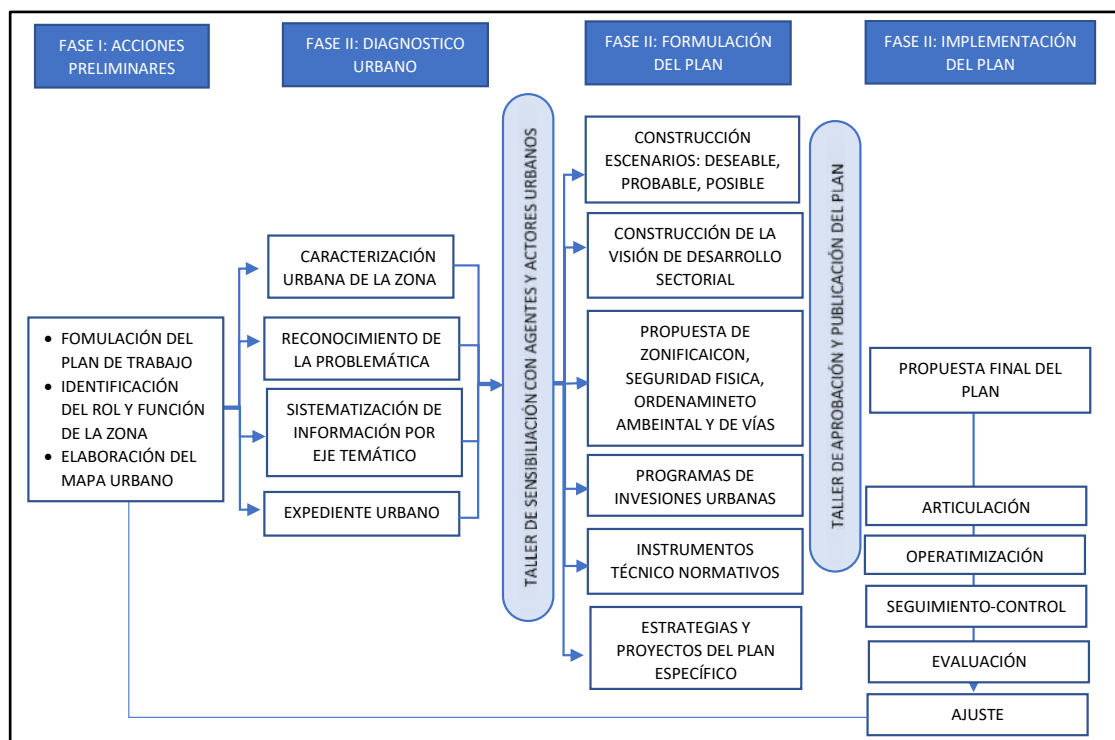
**2.1.2.2. “Mejoramiento del servicio de Ordenamiento Territorial y desarrollo urbano del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa – Tacna. Plan Específico: “Zonas Rurubanas e Islas Rústicas”.**

La municipalidad distrital de Gregorio Albarracín (2016) redactó el Plan Específico de “Zonas Rurubanas e Islas Rústicas” como parte de Proyecto “Mejoramiento del servicio de Ordenamiento Territorial y desarrollo urbano del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa – Tacna.” Cuyo objetivo es desarrollar instrumentos que le permitan a la municipalidad distrital promover y programar acciones dentro de su gestión para lograr el reordenamiento y desarrollo urbano de dichas zonas, optimizando el uso de suelos como espacios públicos, servicios y con ello mejorar la calidad del entorno.

Para el desarrollo del Plan Específico, emplearon un esquema de trabajo en conjunto con los entre de la municipalidad, el cual se divide en cuatro fases, iniciando con la Fase I: Acciones preliminares, que incluye la formulación del plan de trabajo identificando roles y funciones, Fase II: Diagnostico Urbano, con el reconocimiento del sector, análisis de las problemáticas y la sinterización de la información, posteriormente en la Fase III: Formulación del Plan, con la construcción de escenarios deseables y posibles, propuestas de zonificación, seguridad física, ordenamiento ambiental y vial, programas de inversión, así como los instrumentos normativos, estrategias y proyectos. Para finalizar con la Fase IV: Implementación del Plan con la propuesta final del plan.

Figura 3

Esquema metodológico del Documento referencial



*Nota:* Elaboración propia, recopilado del Plan “Mejoramiento del servicio de Ordenamiento Territorial y desarrollo urbano del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa – Tacna. Plan Específico: “Zonas Rurubanas e Islas Rústicas”.

Siguiendo el plan metodológico se pudieron rescatar las distintas propuestas urbanas, las cuales fueron pensadas mediante estrategias y objetivos y dieron como resultado, luego de una serie de análisis, los proyectos de inversión pública, los cuales sirven para poner en práctica todo lo evaluado dentro de la gestión del gobierno.

### 2.1.2.3. “Una mirada territorial en la planificación sostenible de las ciudades urbano-rurales”

VALDIVIA, C. (2019) en el presente trabajo de investigación para optar el grado de Magíster en Arquitectura, Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Escuela de Posgrado, la autora analizó el proceso de

planificación del territorio y la aplicación de sus instrumentos en el distrito de Lamas del departamento de San Martín, donde el principal problema es la desarticulación territorial que afecta a la población urbano-rural, ya que los Planes de Desarrollo Urbano de las ciudades menores, no logran identificar las interrelaciones físicas, sociales y políticas con su entorno.

Para el desarrollo de la investigación la autora inició desde los aspectos más generales como el conocer los enfoques principales de desarrollo y planificación territorial, para luego realizar el análisis de problemáticas, basándose en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible. Entre las técnicas de levantamiento de información empleó: entrevistas a actores locales, talleres, recorridos urbano-rurales y observación de campo.

En la investigación se dio como resultado una esquematización del proceso de planificación desde el enfoque territorial, entendiendo que el territorio no es estático, es más bien cambiante heterogéneo y se transforma según la forma de organización y poder de los pobladores para adaptarse y apropiarse al espacio, mediante el sentido de pertenencia e identidad, “En el territorio de Lamas se presenta una organización estructurada, y, como primer nivel la familia, como núcleo inicial de una cadena social que va generando diferentes redes relacionales. Las familias habitan y se apropian de su espacio construyendo vínculos con la naturaleza, económicos, culturales, políticos con alto valor de “Lo Local”.

## **2.2. BASES TEÓRICAS**

El proceso de urbanización en América Latina se ha convertido en un fenómeno que presenta características muy particulares, diferenciadas por su carácter geográfico, histórico, cultural y los diferentes aspectos económicos, políticos y culturales, por lo cual los teóricos afirman que no es posible darle una interpretación general a un proceso que presenta grandes disparidades entre países y ciudades.

“El afinamiento de instrumentos de interpretación, la acumulación de estudios empíricos concretos, el avance de la articulación del análisis espacial con el de procesos más globales, etc., han desembocado en una conclusión paradójica: estos estudios más detallados y precisos lo que subrayan más bien es la convergencia de aspectos muy importantes en la realidad espacial de estos países y, particularmente, en su trayectoria reciente (por ejemplo, frente a la crisis), que cada vez es más difícil seguir atribuyendo a meras coincidencias. Se refuerza entonces la necesidad, de nuevo, de una reflexión de conjunto que logre aprehender teóricamente estas realidades en un nivel de abstracción adecuado. La expresión ‘urbanización latinoamericana’ parece volver a cobrar sentido.” (Jaramillo, 1990: 36).

Es por ello que no se trata de enmarcar la investigación en teorías planteadas con años de antigüedad, más bien, se propone hacer un análisis sobre aquellas formulaciones del proceso de urbanización en América Latina que permiten registrar los aspectos más resaltantes que se relacionan con las nuevas argumentaciones, reconociendo aquellas características que desde tiempos atrás sirven de retroalimentación. La finalidad es presentar así, los planteamientos más distinguidos y situarlos en el contexto de la investigación, para formular una interpretación del proceso de urbanización.

### **2.2.1. Urbanismo neoliberal**

El urbanismo neoliberal se ha convertido en la nueva manera de diseñar la ciudad, transformando lo antes conocido, con el proceso de globalización las ciudades son impulsadas y

buscan lograr una nivelación a la economía internacional, para ello buscan innovación, ampliar su capacidad competitiva y desarrollar infraestructuras nuevas que sean aptas de atraer y recibir mayor diversidad de actividades de interés, todo ello conforma la principal línea de reestructuración territorial. Es así como este proceso de nueva urbanización se encuentra en un constante proceso de cambio, modernización, revitalización y producción, para posicionar a la ciudad y definirla como un papel fundamental.

En América Latina, el neoliberalismo como expresión para el territorio, surge a partir del declive de la industrialización a través de importaciones que regían la economía en la década de los setenta y seguido de la grave crisis económica de 1980, lo que abrió campo a la política e ideologías neoliberales y abrió pase a la planeación urbana con esta corriente.

Basándonos en el autor Carlos de Mattos (2007), existen tres tendencias que definen a esta nueva etapa del urbanismo neoliberal y que además se presentan como las principales causantes del fortalecimiento de la mercantilización para el desarrollo urbano, estas son: en primera instancia está la privatización, desregularización y liberación de la economía mundial, en segundo lugar está el dejar de lado la planificación urbana centrada racional y según la normativa, esto se vio reemplazado por la subsidiaridad del Estado y los criterios de neutralidad. Por último, el marketing urbano y la competitividad internacional, por lo que las autoridades se centran en atraer a las ciudades capital externo. El cual es llamado por otros autores como empresarialismo urbano, donde los agentes público privados, plantean como objetivo la inversión y el crecimiento económico, por medio de proyectos inmobiliarios para mejorar las condiciones de un ámbito definido.

Para dotar a las ciudades con las más óptimas condiciones que les permitan ingresar en el campo de competitividad global, el diseño es utilizado como eje de las políticas urbanas neoliberales. Donde los nuevos proyectos, se ejecutan con gran frecuencia a

una gran escala, que supone la transformación de barrios, hasta municipios enteros, generando resaltantes consecuencias sociales, con la intervención de uno de los principales pilares de la urbanización neoliberal que son los agentes inmobiliarios.

Este fenómeno actual se evidencia más en las regiones metropolitanas, las cuales son los principales polos que atraen la inversión y ejes de economía global; sin embargo, también se pueden evidenciar en ciudades con menor jerarquía urbana, como las ciudades intermedias, ya que los gobiernos y actores privados, pretenden utilizar distintas estrategias o instrumentos de política pública con el objetivo de generar, crear y convertir los espacios urbanos viejos y producir nuevos.

La política de vivienda en varias ciudades de América Latina, se ha visto modificada por el paso de un Estado desarrollista a uno que declara una economía de libre mercado. En la actualidad prevalece una política habitacional que se orienta a que el Estado subsidie la demanda.

Dicho apartado por parte del estado, significó el aumento de la promoción privada para la producción de viviendas, donde el sector inmobiliario tiene el control y la libre determinación para acceder al precio del suelo, ya sea de propiedad privada o para programas sociales; esto lleva a determinar todas las características de la vivienda y su localización en base del suelo. Así mismo, el Banco Mundial, adoptó estrategias en las que se plantea el apoyo a la demanda, a través de créditos a sectores con menores ingresos y ampliar la participación de empresas privadas para ofrecerlos.

El aumento de la promoción de empresas privadas para viviendas y los medios para extenderse y apropiarse de suelo de propiedades sociales, ubicados en las zonas periféricas de las ciudades, han propiciado la expansión urbana. Por ende, se establece que lo que manda y prevalece es la oferta y no la demanda de la población.

En Lima, desde los años sesenta, los terrenos sin valor han sido ocupados por familias con menores recursos, bajo la espera de que eventualmente el estado pueda legalizar dichas ocupaciones. Esta práctica es cada vez más común, por la falta de políticas de vivienda social, lo que a su vez genera una expansión descontrolada de la ciudad. La realidad muestra que actualmente la mayoría de las empresas inmobiliarias informales, generan un mercado igualitario a las ocupaciones referidas anteriormente, ya que en términos de déficit habitacional presentan los mismos resultados; ambas se presentan dejando de lado el plan de acondicionamiento territorial y basándose únicamente en la oferta del suelo.

El autor de “El crecimiento urbano de las ciudades: enfoques desarrollista, autoritario, neoliberal y sustentable”, Soto-Cortés, J. (2015) luego de dar a conocer los conceptos de los tipos de urbanización presentados, muestra la relación y a su vez las diferencias en cuanto la creación y primeros enfoques de las ciudades, comparándolos con la realidad actual en un desarrollo neoliberal en el que nos encontramos, presenta así las distintas perspectivas actuales sobre los principales aspectos que se ven involucrados en el crecimiento urbano de una ciudad como lo son las perspectivas sociales, económicas, ambientales y sustentables, que nos ayudan a comprender y atender el enfoque.

#### **2.2.1.1. Perspectiva social.**

El ser humano, a raíz del desarrollo de la actividad agrícola, empezó a formar las ciudades en torno a los lugares aptos para el cultivo, esto fomentó la interacción entre las personas y con ello la creación de su identidad basándose en las características de su entorno. El planteamiento neoliberal tiene como característica particular el permitir que una urbanización se base en los intereses particulares, primando el sector económico antes que el social, ya que las ciudades muestran

características que promueven el incremento veloz del área urbana, resultados la reunión de actividades laborales y económicas.

#### **2.2.1.2. Perspectiva económica**

Las ciudades se formaron a razón de la interacción de las personas, cuando sus productos agrícolas excedentes se negocian a través de la compra y venta de mercancías, fue en este contexto donde se generaron los intereses de la comercialización con el deseo de poder obtener mayores ganancias a través de la negociación. El neoliberalismo en la ciudad, se centra en la importancia económica de la urbanización, promoviendo el crecimiento de la población que se enfoca en las actividades laborales en torno a la economía, impulsando así, de manera indirecta, el espacio del área urbana hacia la periferia.

#### **2.2.1.3. Perspectiva ambiental**

Los recursos naturales han sido siempre elementos importantes en el modo de vivir del ser humano, con la formación de las ciudades y el desarrollo de la agricultura, el suelo ha sido mucho más valorado ya que se consideraba además de fuente de insumos, una fuente para los negocios, sobre todo al expandirse las ciudades y aumentar la población. El enfoque neoliberal establece a la urbanización con el libre mercado del suelo, por la gran cantidad de habitantes, que al no encontrar productivo el suelo se adueñan de él.

#### **2.2.1.4. Perspectiva sustentable**

Este punto implica que los gobernantes promuevan la expansión urbana con el mínimo deterioro de los recursos naturales, estimulando el



equilibrio económico, con lo social y ambiental, efectuando el consumo razonable de los recursos y la mínima producción de desechos. Una urbanización sustentable vela por la calidad de vida, brindando un suministro óptimo de los servicios básicos y la infraestructura adecuada. Además, incorporar en este crecimiento la incorporación de actividades recreativas y laborales, de todos los sectores de producción. La expansión urbana se debe basar en un plan de ordenamiento territorial, enfocado en urbanizaciones y edificaciones sostenibles, esto fomentaría la conservación del suelo, recurso importante para el desarrollo de la vida humana, encarnado un entorno que garantice el bienestar con las condiciones de vida adecuadas, donde los recursos naturales sean valorados y cuidados.

### **2.2.2. Periurbanización**

La literatura relacionada a lo periurbana, se ha dado en un contexto, donde la mayoría de ciudades del mundo avanzado, han experimentado un cambio en su rol, una revalorización que genera la intensificación de la expansión y el crecimiento urbano. Este fenómeno ha generado cambios de gran magnitud lo que ha llevado a que varios autores consideren necesario elaborar nuevas definiciones que pueden aludir a dichas manifestaciones en la ciudad, cuyas características se aleja cada vez más a la forma compacta que ésta tenía. Asimismo, esta nueva organización de la ciudad que ahora es dispersa y desconcentrada, se caracteriza por la propagación del sector urbano hacia las áreas de carácter rural, pero que no se encuentran funcionalmente vinculadas a las actividades agrícolas.

A medida que la tendencia de urbanización de tipo dispersa se ha desarrollado, se ha hecho más difusa la

división del campo con la ciudad, si es que en algún momento existió dicha separación, con ello las transformaciones económicas y tecnológicas han provocado la unificación de la función y el territorio, es decir que las actividades económicas se han integrado a las formas de vida urbana, esparciéndose por todo el territorio.

Tomando la perspectiva teórica, existen varias aproximaciones a la forma de urbanización dispersa. De tal modo, este concepto ha sido asociado con conceptos como la suburbanización, en el caso de la literatura anglosajona, italiana y española, contraurbanización en el caso de Norteamérica y parte de Europa, y rururbanización y periurbanización en el caso de la francesa y española. La diferencia radica en la mira de la realidad de la ciudad o país, en relación a su escala, sin embargo, cualquiera de los casos demarca la aparición de las periferias urbanas, con una realidad muy diferente a la vista anteriormente.

Por todo lo anteriormente reflexionado se puede definir que:

“Los espacios periurbanos se manifiestan como unas zonas en transición entre la ciudad y el campo, en las que, en consecuencia, se mezclan actividades urbanas y agrícolas que compiten por el uso del mismo suelo. Esto hace que la mayoría de los autores que estudian los espacios periurbanos coincidan en concebirlos como unos espacios multifuncionales que están sometidos a grandes y rápidas transformaciones y cuyo dinamismo está, en muy gran medida, determinado desde la ciudad.” (Entrena, F. 2005)

La periurbanización así mismo se comprende como un concepto polisémico, según Allen (2003), y para reconocer dicho fenómeno se han generado conceptos de

estudio urbano como lo son: “morfología y funciones”, enmarcado en la organización territorial, el uso de suelo y las formas territoriales presentes en las zonas periurbanas, “sociales y de la vida cotidiana”, centrados en comprender el modo de habitar de la población en estos espacios; “movilidad y flujos”, analiza los flujos de relación entre lo rural y lo urbano; “mosaico ecológico, social e institucional”, interpretando los sistemas productivos y naturales.

El resultado de todo el proceso de periurbanización es la concurrente falta de un crecimiento económico equilibrado, la ocupación del suelo por parte de los sectores de menores recursos, y las deficientes normativas por parte del estado y las autoridades para regular y dotar de suelo urbano, que abastezca la demanda, en las urbes o zonas destinadas a expansión

Las familias de las clases sociales más bajas, no encuentran la posibilidad de incrementar sus ahorros o ingresos que les permita acceder a una vivienda a través del mercado inmobiliario formal. Bajo este contexto, las familias se ven obligadas a ubicar sus lotes para sus viviendas en el lugar más barato de la periferia de la ciudad, debido a su carencia de servicios e infraestructuras, además de la incertidumbre jurídica. Así cada vez que se acentúa más la población, el precio del suelo va aumentando y la oferta crece y se hace más competitiva.

Este es un proceso que está presente en nuestra realidad, y será difícil combatir por el proceso natural de la población y las ciudades de querer crecer y desarrollarse, y para evitar las consecuencias de una ciudad informal, se plantean algunos enfoques centrales que ayuden a mejorar la calidad de vida de los habitantes de las zonas periurbanas. Como, por ejemplo, regular y controlar la

expansión física acelerada, adecuar la regularización de la heterogeneidad funcional y social, sobre todo en áreas donde se haga más visible la exclusión social, mejorar la gestión del ecosistema, plantear un plan eficiente y eficaz de accesibilidad y transporte, conservar y desarrollar la herencia cultural y natural de la población.

### **2.2.3. Perspectiva turneriana**

El denominado Modelo Turner o Perspectiva Turneriana es un enfoque creado por el autor John F. C. Turner, un arquitecto inglés, que a sus treinta años viajó a Perú para trabajar en una agencia nacional e internacional de vivienda, a partir de ello conoció la realidad sobre las nombradas “barriadas” en Lima y Arequipa y las viviendas autoconstruidas, interesándose en generar visión holística sobre el habitar y urbanismo visto desde la comunidad.

Cuando nació el fenómeno de invasión de los terrenos, ubicados en los bordes urbanos que poseían escaso o nulo precio y valor en el mercado, las autoridades políticas decidieron, en un principio, evitar e ignorar su existencia. Sin embargo, detrás de este fenómeno existía un problema, que era el déficit de viviendas para gran parte de la población de los sectores más pobres, como lo son los migrantes del campo a la ciudad, en búsqueda de mejor calidad de vida. Como solución a esto el sector político y profesionales arquitectos y urbanistas, plantearon la creación de políticas públicas que busquen disminuir los costos de producción y diseñar una eficiente distribución de espacios para las tipologías de vivienda. A pesar de ello, los proyectos no alcanzaron a satisfacer la demanda para los sectores con menores recursos.

A partir de este contexto político, económico y social, que surgió frente a las invasiones, se empezó a considerar un peligro tanto de desorden como incapacidad del Estado para satisfacer el crecimiento de la población urbana y la necesidad de viviendas. Turner llegó al Perú con una visión diferente, no como proyectista, sino como investigador, cuyo interés se centraba en entender el

fenómeno de la ocupación urbana.

En sus estudios realizados en Arequipa y Lima, en los años 1957 hasta 1965, a diferencia de lo que la opinión pública afirmaba, Turner propuso entender a los barrios informales no como un problema, sino como un puente con la comunidad y su forma de solucionar sus problemas de pobreza mediante su propia creación de viviendas.

Con un enfoque innovador él consideraba la vivienda, lejana a ser solo un bien económico o un objeto, como una parte inédita de la vida de los ocupantes, quienes durante todo un proceso de meses o años iban desarrollando su forma de habitar, y además la fuerza colectiva para enfrentar con éxito el reto de producir un hábitat y generar una comunidad, en un lugar donde solo había terrenos áridos e inhóspitos, separados de la continua trama urbana, a pesar de su proximidad territorial relativa.

Así mismo, muestra la necesidad de poder diferenciar la autonomía de las personas, que es la autodeterminación, con la heteronomía, la determinación de otros, frente a los procesos de asentamientos humanos, ya que la justicia y economía dependen únicamente de la responsabilidad y control de los locales. Es por ello que las viviendas producidas en bloques no resuelven la funcionalidad y necesidades especiales de cada hogar, por el hecho de que no existe autonomía. En este sentido, Turner aboga por la participación de todos los usuarios para una gestión personalizada y en comunidad y propone un modelo estructural para la toma de decisiones en los sistemas de gobierno y administración, mediante la participación de tres actores funciones: el sector popular, con los usuarios si la comunidad, el sector privado de comercialización, mediante los proveedores y el gobierno como entre regulador.

Turner mostró que, desde su investigación en los años setenta, los habitantes de los sectores con bajos recursos no pueden participar del proceso de planeación, construcción o la gestión de programas de viviendas, por ello se genera un desaprovechamiento muy grande de capital humano, mediante los trabajos individuales y artesanales, por sobre los industrializados

e impersonales. En este marco, velar por la libertad de decidir y construir por parte de los usuarios, es el objetivo principal del autor.

## **2.3. DEFINICIÓN DE TERMINOS BÁSICOS**

### **2.3.1. Plan de Ordenamiento territorial**

El Plan de Ordenamiento Territorial es una herramienta de planificación que se configura por un conjunto de objetivos, estrategias, directrices, metas y programas, mediante normas e instrumentos específicos cuyo objetivo es orientar y administrar el desarrollo territorial y la utilización del suelo. Constituye un instrumento integral de función pública, donde la ejecución, programación y determinación, son competencias jurisdicciones provinciales y locales según lo establecido por la organización del gobierno.

### **2.3.2. Déficit Habitacional**

El concepto de déficit habitacional, se define como la combinación de requisitos cuantitativos y cualitativos. El primero se determina por la ausencia de vivienda por un desajuste en el mercado habitacional, que se da por la diferencia entre el número total de familias-hogares y el total de unidades de vivienda. Sumado a ello el segundo lo compone el conjunto de carencias y condiciones de la vivienda o el entorno que la califican como en estado de precariedad. Para un concepto integral se debe reconocer aquellas variables que repercuten en la calidad de la vivienda y del hábitat, la falta de una de dichas variables representa el déficit; y para su entendimiento se deben considerar las causales que hacen que gran parte de la población no logren pagar los altos costos de las viviendas y de sus elementos que la componen, ya sea el suelo, materiales de construcción, así como tecnologías y financiamientos.

### **2.3.3. Vivienda digna**

Declaración Universal de los Derechos Humanos, incluye el derecho a una vivienda digna y adecuada, la cual se define como el

límite inferior al que pueden legar las características de una vivienda, sin perder su eficacia y cumplimiento de necesidades básicas, entre los requisitos se encuentran: debe estar ocupada por una familia, no incluir más de 2.5 habitantes por habitación, no encontrarse en situación de deterioro y contar con servicios básicos como agua, drenaje y energía eléctrica. Todos los seres humanos requieren de un espacio donde habitar y desarrollarse en el ámbito personal, un lugar que les de abrigo, seguridad y salud, además de un sentido de pertenencia e identidad con la comunidad.

#### **2.3.4. Crecimiento urbano**

El crecimiento urbano se relaciona con el aumento de la población e infraestructuras dentro del sector urbano o la expansión de la ciudad, en este proceso intervienen una serie de factores que pueden modificar el ritmo y la escala del crecimiento, así como la tipología de ocupación del terreno, esto puede ser el aumento de la densidad urbana, la migración de personas o el paso de rural a urbano. En las últimas décadas, en Latinoamérica se ha visto un crecimiento acelerado y de gran magnitud de la población urbana.

#### **2.3.5. Zona rural**

La zona rural posee un conjunto de características que se asocian a una localidad o a una región, alguna de estas características es la baja densidad demográfica ya en dicha zona se habitan comunidades de reducidos habitantes, cuya principal actividad económica y su forma de vida gira en torno al trabajo con el medio ambiente, particularmente en el sector primario, ya sea el sector agrícola o ganadero.

#### **2.3.6. Políticas de vivienda**

En el Perú la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (PNVU), es la norma que define las prioridades y principales estrategias para orientar y articular las acciones y recursos del Estado, el sector privado y la sociedad, en cuanto a urbanismo y desarrollo de vivienda. Encontramos así mismo, los programas de vivienda social,

que son iniciativas de carácter inmobiliarios impulsados el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) y las por las municipalidades, con el objetivo de que las familias que poseen menores recursos puedan acceder a viviendas dignas y seguras, que cuenten con servicios básicos y en un entorno de calidad.

### **2.3.7. Informalidad urbana**

La informalidad urbana hace referencia a aquellos procesos de ocupación del territorio, ya sea en área rural o urbana, que no cuentan con las condiciones legales establecidas por el estado; se presentan en distintos escenarios y según su dimensión, localización o forma se definen en una diversidad de tipologías como los asentamientos, arrabales, favelas, entre otros. Entre las características que definen la informalidad se encuentran la falta de propiedades legales, ausencia de planificación, servicios básicos escasos o de baja calidad y el no cumplimiento de normas de urbanización.

### **2.3.8. Mercado y oferta inmobiliaria**

El mercado inmobiliario es el grupo de acciones de oferta (vendedores) y demanda (compradores) de propiedades, ya sean del sector residencial, comercial, industrial, entre otros. Todas aquellas acciones en relación a la compra y venta de bienes inmuebles conforman dicho sector inmobiliario que, además, es esencial para el desarrollo económico de un país.

La oferta inmobiliaria incluye todos aquellos inmuebles que son ofrecidos dentro del mercado inmobiliario, ya sean los terrenos, lotes construidos, edificios o viviendas y considerando los anexos como un departamento en un condominio.

### **2.3.9. Vivienda social**

La vivienda social se define como aquella que es vendida o alquilada a precios más bajos de los que se rigen en el mercado inmobiliario, ya que tiene un enfoque para las familias con menores recursos. Este tipo de vivienda es promovida por el Estado, con el objetivo de reducir el déficit habitacional.



## CAPITULO III

### 3. METODOLOGÍA

#### 3.1. Tipo de investigación

La presente investigación será del tipo No experimental descriptivo puesto que se pretende observar y analizar las características del contexto en el que se desarrolla sin intervenir en ellos para obtener información necesaria que pueda ser analizado para dar soluciones prácticas y viables a los problemas manifestados en la investigación entendidos dentro de un escenario próximo a la realidad.

Espinet y Sánchez, (2017) en su libro “Investigación cualitativa en arquitectura, aplicación a proyectos de construcción” proponen su aplicación del paradigma cualitativo de investigación a problemas científicos en el campo de la arquitectura.

Guzman A. y Acosta J. (2009) en su artículo “Un método cualitativo para el análisis del entorno urbano arquitectónico a partir de los imaginarios urbanos.” Para la revista electrónica Nova Scientia, México, expone la diferencia e importancia de la investigación cualitativa, dando a entender que:

“Este conjunto de métodos suponen un acercamiento a la complejidad de la situación de estudio asumiendo que para describirla e interpretarla es necesario no renunciar a la complejidad, otorgando el mismo estatus a los datos del ambiente, los relativos a las condiciones sociales en las que se da la observación y a los fenómenos que centran el interés del estudio.”

#### 3.2. Diseño de la investigación

La investigación se desarrollará bajo el enfoque cualitativo en la que se tiene como objetivo interpretar lo que acontece en el ámbito de estudio basándose en las percepciones

donde el análisis del estudio de caso servirá como una herramienta para entender el comportamiento que tiene el objeto de estudio en escenarios similares con la finalidad de plantear una solución proyectual que busque satisfacer y cumplir los objetivos planteados en la investigación finalizando con una ficha de caracterización basándose en los patrones de oferta inmobiliaria y proceso de expansión urbana con la finalidad de describir y evidenciar los resultados propuestos.

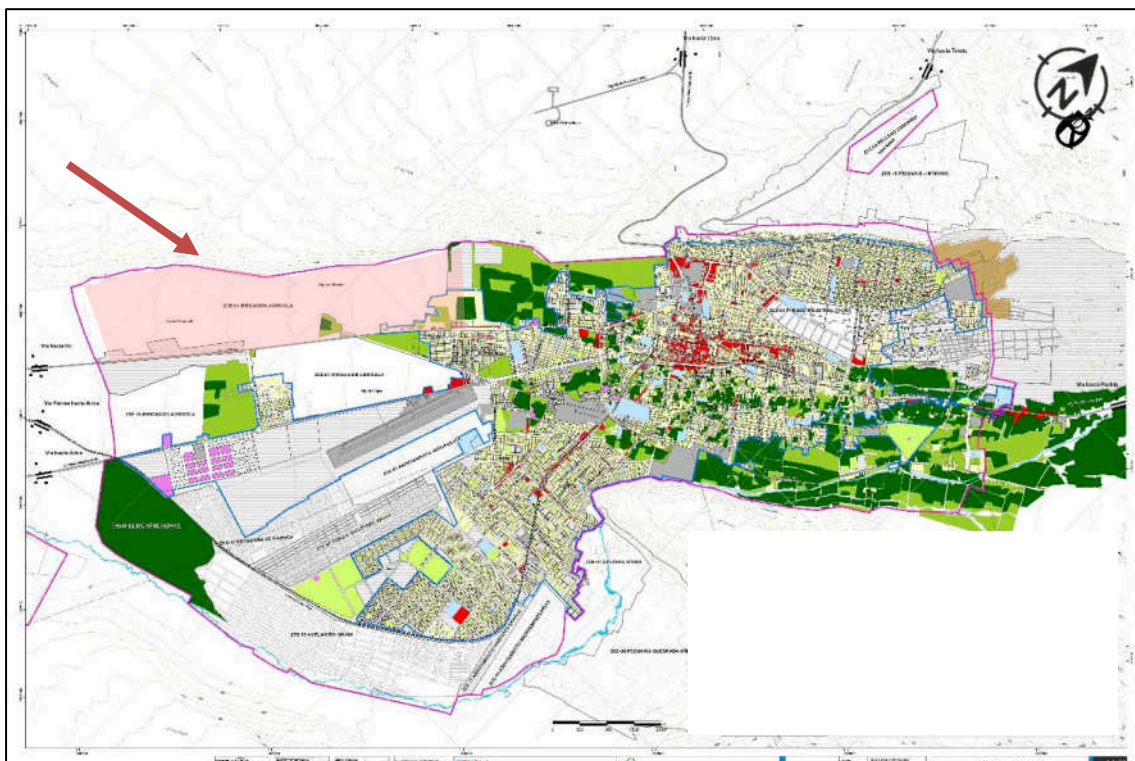
### **3.3. Escenario de la investigación**

Para determinar el límite de este trabajo, se ha tenido en cuenta el ámbito que el planeamiento urbano de la Ciudad de Tacna, tiene sobre el contexto, las condiciones específicas que la investigación requiere para acotar el espacio físico y poseer un mejor control de la toma de datos y el análisis del sector de estudio.

Para ello se utilizó como referencia el Plano del Área Urbana de Tacna, empleado en el Plan de Desarrollo Urbano de Tacna 2015-2025, donde se precisa con la línea color fucsia el “área urbana” definida así por el grupo técnico de la Municipalidad Provincial, con fines de establecer cálculos estadísticos, provisión de equipamientos, áreas verdes, entre otros aspectos que incluye el desarrollo de su documento técnico.

#### Figura 4

Ubicación del Sector de Estudios respecto al límite urbano según el PDU Tacna 2015-2025



Nota: Elaboración propia con base en el Plano de la ciudad de Tacna del PDU 2015-2025

Empleamos entonces en la presente investigación ese límite del territorio para el estudio de caso, basándonos así mismo en clasificación de sectores del mismo documento (Figura 2: Clasificación de Sectores según el PDU Tacna 2015-2025) identificando con ello el Sector 14: Campiña Sur como ámbito de estudio.

#### 3.4. Técnicas de trabajo de campo

En términos de investigación, se programaron salidas de campo realizadas entre los meses de julio y agosto del año 2023, en las cuales se empleó la técnica de observación, con el empleo de dos herramientas claves, la primera es la toma de fotografías y notas de lo observado en el recorrido a pie de aquellas zonas a las que se tenía acceso, la segunda herramienta, la más importante en esta investigación fue la toma de videos de

recorrido y fotografías aéreas de todo el sector mediante el vuelo del Dron, esta herramienta fue indispensable para poder observar de manera clara cada espacio del sector en sus 931.607 hectáreas.

Para el levantamiento del Sector de estudios Sector 14: Campiña Sur, luego de un largo proceso de búsqueda de información disponible del sector se halló el Plano de Predios Rurales y Predios Matrices de la ciudad de Tacna, información rescatada del Instituto Geográfico Nacional del Perú, Centro de Infraestructura de Datos Geoespaciales, de la Información Catastral, presentada por MIDAGRI, Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego. A partir de dicha base catastral y mediante la información recopilada de las observaciones mediante el vuelo del Dron, se puede realizar un levantamiento del sector del estado actual y real.

## Figura 5

### Plataforma virtual del Instituto Geográfico Nacional del Perú



Nota: Recopilado de la página web del Instituto Geográfico Nacional del Perú <https://www.idep.gob.pe/>

Figura 6

Plano Catastral Predios Rurales y Predio Matriz de Tacna



Nota: Recopilado de Centro de Infraestructura de Datos Geospaciales, de la Información Catastral, presentada por MIDAGRI

Así mismo, se realizó el trabajo de gabinete, analizando los antecedentes del distrito de Tacna y del Sector 14 en específico, en los distritos aspectos, socio cultural, socio económico, físico espacial y ambiental.

También se realizaron entrevistas cortas y semi-estructuradas a los agentes inmobiliarios tanto formales como informales de las tres principales urbanizaciones del sector de estudios estas fueron: "Condominio Los Granados", "Urbanización Las Praderas" y "Urbanización Buenos Aires", para así poder comparar sus características y ofertas inmobiliarias.

### **3.5. Técnica e Instrumentos de Recolección de Datos**

#### **3.5.1. Técnicas**

##### **Observación**

Las técnicas de recolección de datos que se emplearán son la observación con la finalidad de analizar el área de intervención y sus dinámicas permitiendo tomar decisiones y generar estrategias adecuadas, en ese sentido se analizará casos de estudio referenciales a fin de interpretar las soluciones espaciales propuestas en diversos escenarios y conocer el impacto en la calidad de habitabilidad.

##### **Entrevistas**

Así mismo se realizaron entrevistas breves y semiestructuradas a los agentes inmobiliarios de las principales urbanizaciones presentes en el sector: Condominio Los Granados, Urbanización Las Praderas y Urbanización Los Portales, la primera entrevista se realizó de manera virtual, contactándose mediante la página web de la empresa Centenario con un agente, ya que dicha urbanización es de carácter formal, para las dos últimas urbanizaciones se aproximó a los módulos de información respectivos para realizar las consultas necesarias.

El objetivo principal de las entrevistas fue tomar el papel de una persona interesada en adquirir un terreno en el sector de estudios y las preguntas se realizaron en torno a la oferta inmobiliaria, áreas de los lotes ofertados, valor y tipo de financiamiento, así como lo relacionado a los equipamientos que ofrecen, para analizar si estos cumplen con las normas de Habilitación Urbana, así mismo se consultó acerca del estado del proyecto, si es que se desarrolló por medio del proceso formal y la venta del lote se da con título de propiedad o si es que se ofertan los bienes sin obras ni servicios concluidos. Dicha información fue resumida, analizada y procesada en el desarrollo de la investigación.

### **Otras técnicas**

Del mismo modo se complementarán con las siguientes técnicas:

- Revisión Bibliográfica
- Revisión normativa
- Trabajo de campo

### **3.5.2. Instrumentos**

#### **Fotografías y grabaciones mediante el vuelo del Dron.**

En las visitas de campo se realizaron fotografías y grabación de videos del recorrido del sector por tramos establecidos por la capacidad de vuelo del dron, cuyas especificaciones técnicas son las siguientes:

- Modelo del dron: DJI Mavic Mini 3 Pro (DJI RC)
- Duración del vuelo: La capacidad de tiempo de vuelo según el modelo del dron es de 30



min. Por batería.

- Distancia máxima de vuelo: 18km.
- Resolución: Videos en resolución 4K HDR y fotos RAW de 48 MP.

### **Fichas de observación**

Se emplearon como herramientas para describir las características rurales y urbanas actuales y las condiciones reales del sector de estudios. Incluyendo una descripción, fotografías del sector, levantamiento de datos por medio de planos 2d y esquemas 3d y el análisis del cambio del sector a través del tiempo.

### **Lista de preguntas**

Se empleó como herramienta guía en las entrevistas semi estructuradas, fue diseñada para obtener respuestas generales en relación a las características espaciales y sociales presentes en el sector.



## CAPITULO IV

### 4. RESULTADOS

#### 4.1. Ubicación y Caracterización

La provincia de Tacna es una de las cuatro provincias que junto a Tarata, Candarave y Jorge Basadre conforman la región de Tacna, esta provincia con el mismo nombre posee un área de 8 204,10 km<sup>2</sup>. Se ubica al Sur del Perú y limita al oeste con el océano Pacífico al sureste con Chile y al este con Bolivia. La provincia de Tacna se subdivide a su vez con 11 distritos conformado por: Tacna, Alto de la Alianza, Calana, Ciudad Nueva, Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, Inclán, Pachía, Palca, Pocollay, Sama y La Yarada-Los Palos.

Dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia de Tacna 2015-2025 se identificaron 14 sectores, definidos por zonas homogéneas identificadas, estas servirán para optimizar los procesos dados en el plan de gestión. El área de estudios comprende el Sector 14: Campiña Sur, el cual limita por el oeste con la ladera del cerro Intiorko, por el norte con el sector 8, por el este con el sector 11 y por el sur con el sector 13. Abarca un área aproximada de 9,316,068.25 m<sup>2</sup> (931.607 has) de superficie.



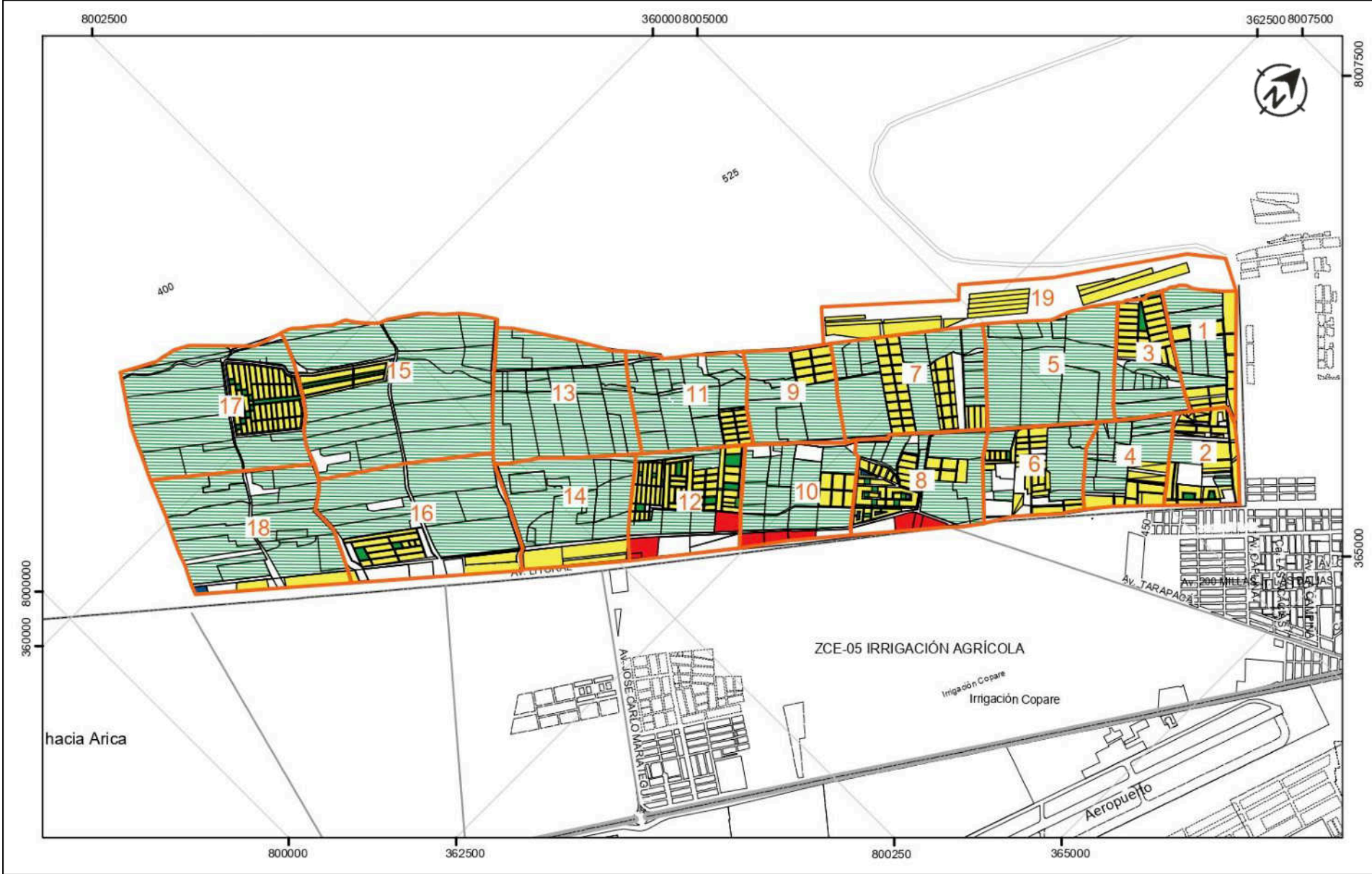
de la ciudad.

Para efectos de análisis e investigación del sector de estudio se propuso una subdivisión de 19 zonas, tomando como criterio para la clasificación como primer punto las vías principales y secundarias demarcadas en el sector, posteriormente se basó en la trama de los terrenos rurales, agrupándolos según el uso de suelos predominante.

Las zonas determinadas son las siguientes:

**Figura 8**

*División del Sector de Estudio en zonas para el análisis*



Nota: Elaboración propia

#### **4.1.1. Zona 01.**

Ubicada en la parte noroeste del Área de estudio, delimitado por la Av. Caplina y la ladera del Cerro Intiorko. Se caracteriza por ser una zona de rápida expansión urbana por su cercanía a la Av. Caplina y al sector destinado al nuevo Mercado Mayorista de Tacna, donde la oferta inmobiliaria está presente y abarcando rápidamente los lotes agrícolas presentes.


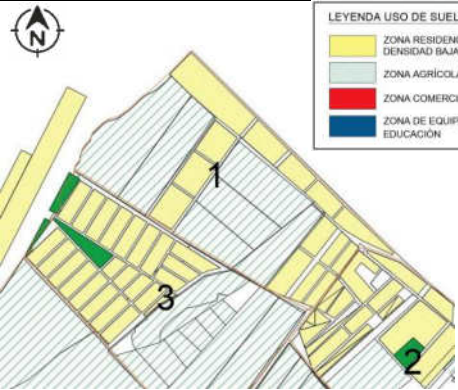






Oferta inmobiliaria en la Zona 01:

- Asociación S/N
  
- Condominio Las Palmeras



## Ficha de Observación del Sector de Estudios

### Anexo 1

<b>UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</b>		
<b>FICHA DE OBSERVACIÓN</b>		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>		
SUBSECTOR	1	
ÁREA APROXIMADA	289,133.45 m <sup>2</sup>	
N° DE URBANIZACIONES	3	
NIVEL SOCIOECONOMICO	Medio-Bajo	
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno urbano	
ACCESIBILIDAD	si	
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	si	
<b>PLANO CLAVE</b>		
		
<b>USO DE SUELOS</b>		
	<p><b>LEYENDA USO DE SUELOS ACTUAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA AGRÍCOLA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA COMERCIAL</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA DE EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN</li> </ul>	
<b>VISTA SATELITAL 2023</b>		
		
<b>CRECIMIENTO URBANO</b>		
		
04/2013	04/2018	10/2021
<b>IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023</b>		<b>IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE</b>
		

Nota: Elaboración propia

#### **4.1.2. Zona 02**






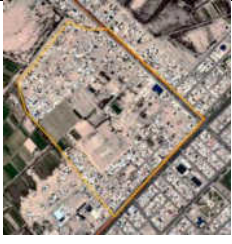


Ubicada en la parte noroeste del Área de estudio, delimitado por la Av. Caplina y la Av. Collpa. Se caracteriza por ser una zona que ya se encuentra urbanizada en su totalidad, encontramos así mismo edificaciones de carácter comercial, sobre todo por la cercanía al nuevo mercado mayorista Para Grande.

Oferta inmobiliaria en la Zona 01:

- Asociaciones S/N
- Asociación de viviendas El Cacique

Tabla 2

## Ficha de Observación del Sector de Estudios

Anexo 2		UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	
FICHA DE OBSERVACIÓN			
CARACTERÍSTICAS		PLANO CLAVE	
SUBSECTOR	2		
ÁREA APROXIMADA	249,758.77 m <sup>2</sup>		
N° DE URBANIZACIONES	6		
NIVEL SOCIOECONOMICO	Medio-Bajo		
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno urbano		
ACCESIBILIDAD	si		
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	si		
USO DE SUELOS		VISTA SATELITAL 2023	
			
CRECIMIENTO URBANO			
			
04/2013	04/2018	10/2021	
IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023		IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE	
			

Nota: Elaboración propia



#### **4.1.3. Zona 03**


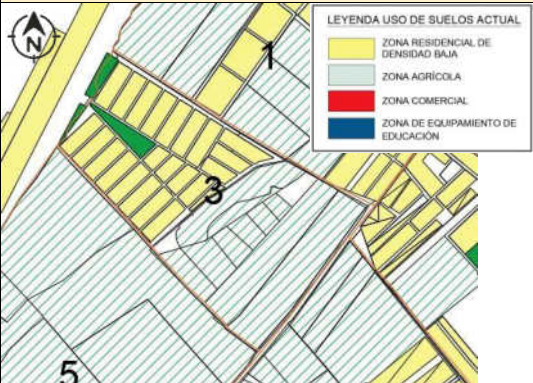






Ubicada en la parte noroeste del Área de estudio. Observamos que en este sector la mayoría de los lotes ya se encuentra ocupados por el negocio inmobiliario de carácter informal.

Oferta inmobiliaria en la Zona 03:

- Residencial Buenos Aires

Tabla 3

## Ficha de Observación del Sector de Estudios

Anexo 3		UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	
FICHA DE OBSERVACIÓN			
CARACTERÍSTICAS		PLANO CLAVE	
SUBSECTOR	3		
ÁREA APROXIMADA	280,429.70 m <sup>2</sup>		
N° DE URBANIZACIONES	8		
NIVEL SOCIOECONOMICO	Medio-Bajo		
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno urbano		
ACCESIBILIDAD	si		
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	si		
USO DE SUELOS		VISTA SATELITAL 2023	
 <p>LEYENDA USO DE SUELOS ACTUAL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA</li> <li>ZONA AGRÍCOLA</li> <li>ZONA COMERCIAL</li> <li>ZONA DE EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN</li> </ul>			
CRECIMIENTO URBANO			
			
04/2013	04/2018	10/2021	
IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023		IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE	
			

Nota: Elaboración propia

#### **4.1.4. Zona 04**










Ubicada en la parte noreste del Área de estudio, delimitado por la Av. Collpa. Se caracteriza por ser una zona de rápida expansión urbana por su cercanía a la Av. Collpa y a la zona ya consolidada como urbana, sin embargo, aun encontramos zonas con cultivos agrícolas.

Oferta inmobiliaria en la Zona 04:

- Asociación S/N

Tabla 4

## Ficha de Observación del Sector de Estudios

Anexo 4		UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	
FICHA DE OBSERVACIÓN			
CARACTERÍSTICAS		PLANO CLAVE	
SUBSECTOR	4		
ÁREA APROXIMADA	281,347.83 m <sup>2</sup>		
N° DE URBANIZACIONES	3		
NIVEL SOCIOECONOMICO	Medio-Bajo		
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno urbano		
ACCESIBILIDAD	si		
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	si		
USO DE SUELOS		VISTA SATELITAL 2023	
			
CRECIMIENTO URBANO			
			
04/2013		04/2018	
			
10/2021		10/2021	
IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023		IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE	
			

Nota: Elaboración propia









#### **4.1.5. Zona 05**

Ubicada en la parte noroeste del Área de estudio, delimitado por la Ladera. Se caracteriza por ser zona de carácter agrícola, aunque, observamos la presencia terrenos baldíos, donde con el análisis e interpretación de las imágenes del terreno y sus colindantes, podemos deducir que es un área de pronta expansión urbana por la oferta inmobiliaria presente en los terrenos colindantes.



Tabla 5

## Ficha de Observación del Sector de Estudios

Anexo 5		
UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
FICHA DE OBSERVACIÓN		
CARACTERÍSTICAS		PLANO CLAVE
SUBSECTOR	5	
ÁREA APROXIMADA	552,428.76 m <sup>2</sup>	
N° DE URBANIZACIONES	0	
NIVEL SOCIOECONOMICO	Bajo	
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno rústico	
ACCESIBILIDAD	no	
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	no	
USO DE SUELOS		VISTA SATELITAL 2023
		
CRECIMIENTO URBANO		
		
04/2013	04/2018	10/2021
IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023		IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE
		

Nota: Elaboración propia

#### **4.1.6. Zona 06**


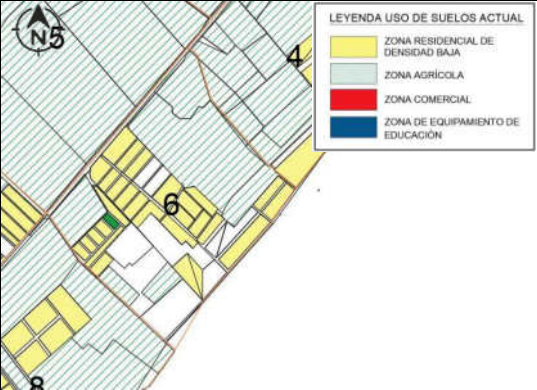






Ubicada en la parte noreste del Área de estudio, delimitado por la Av. Collpa. Se caracteriza por ser una zona de rápida expansión urbana por su cercanía a la Av. Collpa y a la zona ya consolidada como urbana, sin embargo, aun encontramos zonas con cultivos agrícolas.

Oferta inmobiliaria en la Zona 06:

- Asociación S/N
- Villa Residencial Los Olmos

Tabla 6

## Ficha de Observación del Sector de Estudios

Anexo 6		UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	
FICHA DE OBSERVACIÓN			
CARACTERÍSTICAS		PLANO CLAVE	
SUBSECTOR	6		
ÁREA APROXIMADA	355,973.86 m <sup>2</sup>		
N° DE URBANIZACIONES	4		
NIVEL SOCIOECONÓMICO	Medio-Bajo		
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno urbano		
ACCESIBILIDAD	si		
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	si		
USO DE SUELOS		VISTA SATELITAL 2023	
			
CRECIMIENTO URBANO			
			
04/2013	04/2018	10/2021	
IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023		IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE	
			

Nota: Elaboración propia



#### **4.1.7. Zona 07**









Ubicada en la parte noroeste del Área de estudio, delimitado por la Av. Collpa. Se caracteriza por ser una zona donde sus lotes agrícolas ya no se encuentran en producción, sino que se identifican como terrenos baldíos con enfoque a la expansión urbana.

Oferta inmobiliaria en la Zona 07:

- Asociaciones S/N

Tabla 7

## Ficha de Observación del Sector de Estudios

Anexo 7		UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	
FICHA DE OBSERVACIÓN			
CARACTERÍSTICAS		PLANO CLAVE	
SUBSECTOR	7		
ÁREA APROXIMADA	585,213.59 m <sup>2</sup>		
N° DE URBANIZACIONES	3		
NIVEL SOCIOECONOMICO	Bajo		
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno rústico		
ACCESIBILIDAD	no		
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	no		
USO DE SUELOS		VISTA SATELITAL 2023	
			
CRECIMIENTO URBANO			
			
04/2013	04/2018	10/2021	
IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023		IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE	
			

Nota: Elaboración propia

#### **4.1.8. Zona 08**


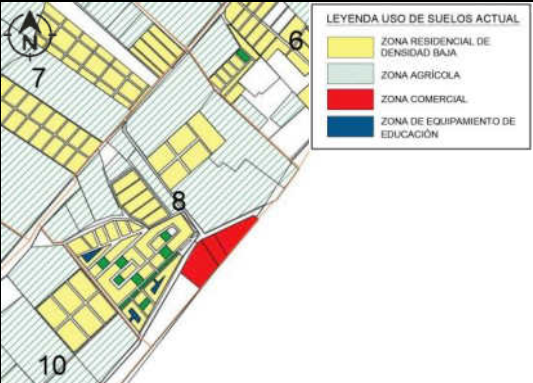







Ubicada en la parte central del Área de estudio, delimitado por la Av. Collpa. Se caracteriza por ser una zona de rápida expansión urbana, donde encontramos una de las más antiguas propuestas urbanas formales Los Portales, por lo cual alrededor de este, varios lotes se han ido consolidando como sectores urbanos informal.

Oferta inmobiliaria en la Zona 08:

- Quinta Los Olivos
- Quinta Los cedros
- Los Portales

Tabla 8

## Ficha de Observación del Sector de Estudios

Anexo 8		UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	
FICHA DE OBSERVACIÓN			
CARACTERÍSTICAS		PLANO CLAVE	
SUBSECTOR	8		
ÁREA APROXIMADA	482,618.05 m <sup>2</sup>		
N° DE URBANIZACIONES	4		
NIVEL SOCIOECONOMICO	Medio-Bajo		
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno urbano		
ACCESIBILIDAD	si		
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	si		
USO DE SUELOS		VISTA SATELITAL 2023	
			
CRECIMIENTO URBANO			
			
04/2013		04/2018	
			
10/2021		10/2021	
IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023		IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE	
			

Nota: Elaboración propia

#### **4.1.9. Zona 09**

Ubicada en la parte central del Área de estudio, delimitado por la ladera del cerro Intiorko. Se caracteriza por ser una zona de rápida expansión urbana por comprender terrenos sin cultivos y con un relieve plano favorable para la lotización.


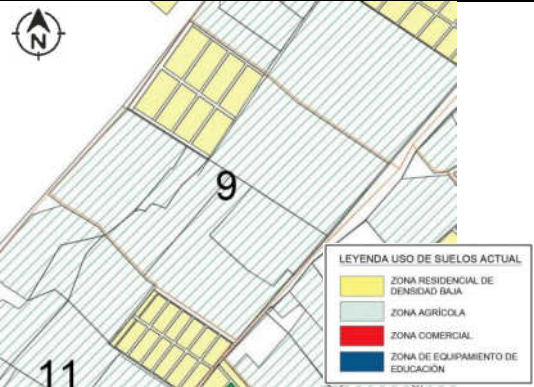






Oferta inmobiliaria en la Zona 09:

- Asociación S/N



Tabla 9

## Ficha de Observación del Sector de Estudios

Anexo 9		
UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
FICHA DE OBSERVACIÓN		
CARACTERÍSTICAS		PLANO CLAVE
SUBSECTOR	9	
ÁREA APROXIMADA	333,421.33 m <sup>2</sup>	
N° DE URBANIZACIONES	1	
NIVEL SOCIOECONOMICO	Medio-Bajo	
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno rústico	
ACCESIBILIDAD	no	
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	no	
USO DE SUELOS		VISTA SATELITAL 2023
		
CRECIMIENTO URBANO		
		
04/2013	04/2018	10/2021
IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023		IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE
		

Nota: Elaboración propia

#### **4.1.10. Zona 10**









Ubicada en la parte central del Área de estudio, delimitado por la Av. Collpa. Se caracteriza por ser una zona que se encuentra entre dos sectores que poseen varias ofertas inmobiliarias consolidadas, es por ello que, a pesar de aún poseer terrenos agrícolas, se estima que es una zona de próxima y rápida expansión urbana.

Oferta inmobiliaria en la Zona 10:

- Asociación S/N

**Tabla 10**

Ficha de Observación del Sector de Estudios

<i>Anexo 10</i>		<b>UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</b>	
<b>FICHA DE OBSERVACIÓN</b>			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>		<b>PLANO CLAVE</b>	
SUBSECTOR	10		
ÁREA APROXIMADA	425,478.94 m2		
N° DE URBANIZACIONES	1		
NIVEL SOCIOECONOMICO	Medio-Bajo		
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno rústico		
ACCESIBILIDAD	si		
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	no		
<b>USO DE SUELOS</b>		<b>VISTA SATELITAL 2023</b>	
			
<b>CRECIMIENTO URBANO</b>			
			
04/2013	04/2018	10/2021	
<b>IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023</b>		<b>IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE</b>	
			

Nota: Elaboración propia



#### **4.1.11. Zona 11**


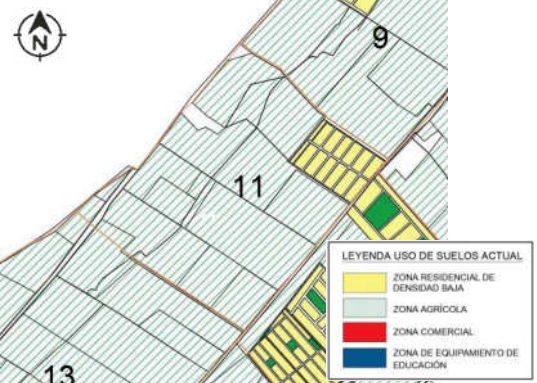






Ubicada en la parte central del Área de estudio, delimitado por la ladera del cerro Intiorko. Esta zona céntrica posterior del sector aún posee zonas agrícolas, por su lejanía a la parte del sector que ya se encuentra consolidando como urbana, pues no posee fácil accesibilidad, ni factibilidad de servicios, es importante rescatar su valor ambiental y agrícola.

Oferta inmobiliaria en la Zona 11:

- Asociación S/N

Tabla 11

## Ficha de Observación del Sector de Estudios

Anexo 11		UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	
FICHA DE OBSERVACIÓN			
CARACTERÍSTICAS		PLANO CLAVE	
SUBSECTOR	11		
ÁREA APROXIMADA	427,602.54 m <sup>2</sup>		
N° DE URBANIZACIONES	1		
NIVEL SOCIOECONOMICO	Medio-Bajo		
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno rústico		
ACCESIBILIDAD	no		
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	no		
USO DE SUELOS		VISTA SATELITAL 2023	
			
CRECIMIENTO URBANO			
			
04/2013	04/2018	10/2021	
IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023		IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE	
			

Nota: Elaboración propia

#### **4.1.12. Zona 12**






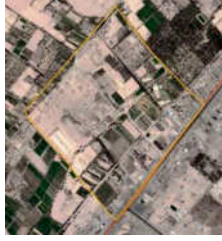
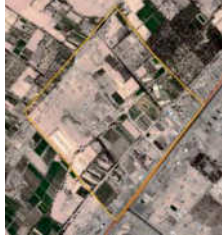


Ubicada en la parte central del Área de estudio, delimitado por la Av. Collpa. Encontramos en este sector una gran urbanización de carácter social “Las Praderas” donde a través del fondo MiVivienda se financia la compra de un lote más un módulo básico de vivienda, podemos observar que su posicionamiento ha generado que terrenos aledaños también posean una oferta inmobiliaria con el mismo grupo objetivo, aunque de carácter informal.

Oferta inmobiliaria en la Zona 12:

- Urbanización Las Praderas
- Asociación Villa Residencial Santo Domingo
- Asociación S/N

Tabla 12

## Ficha de Observación del Sector de Estudios

Anexo 12		UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	
FICHA DE OBSERVACIÓN			
CARACTERÍSTICAS		PLANO CLAVE	
SUBSECTOR	12		
ÁREA APROXIMADA	450,749.69 m <sup>2</sup>		
N° DE URBANIZACIONES	4		
NIVEL SOCIOECONOMICO	Medio-Bajo		
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno urbano		
ACCESIBILIDAD	si		
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	si		
USO DE SUELOS		VISTA SATELITAL 2023	
 <p>LEYENDA USO DE SUELOS ACTUAL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> ZONA AGRÍCOLA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> ZONA COMERCIAL</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> ZONA DE EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN</li> </ul>			
CRECIMIENTO URBANO			
			
04/2013		04/2018	
			
10/2021		10/2021	
IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023		IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE	
			


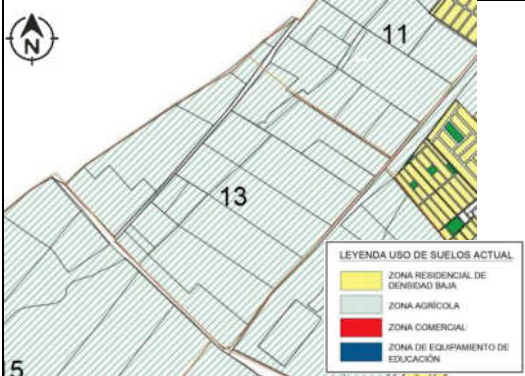






Nota: Elaboración propia

#### **4.1.13. Zona 13**

Ubicada en la parte central del Área de estudio, delimitado por la ladera del cerro Intiorko. Esta zona céntrica posterior del sector aún posee zonas agrícolas, por su lejanía a la parte del sector que ya se encuentra consolidando como urbana, pues no posee fácil accesibilidad, ni factibilidad de servicios, es importante rescatar su valor ambiental y agrícola.



**Tabla 13**  
**Ficha de Observación del Sector de Estudios**

Anexo 13		UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBNISMO	
FICHA DE OBSERVACIÓN			
CARACTERÍSTICAS		PLANO CLAVE	
SUBSECTOR	13		
ÁREA APROXIMADA	644,105.01 m2		
N° DE URBANIZACIONES	0		
NIVEL SOCIOECONOMICO	Medio-Bajo		
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno rústico		
ACCESIBILIDAD	no		
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	no		
USO DE SUELOS		VISTA SATELITAL 2023	
 <p>LEYENDA USO DE SUELOS ACTUAL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA AGRICOLA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA COMERCIAL</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA DE EQUIPAMIENTO DE EDUCACION</li> </ul>			
CRECIMIENTO URBANO			
			
04/2013	04/2018	10/2021	
IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023		IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE	
			


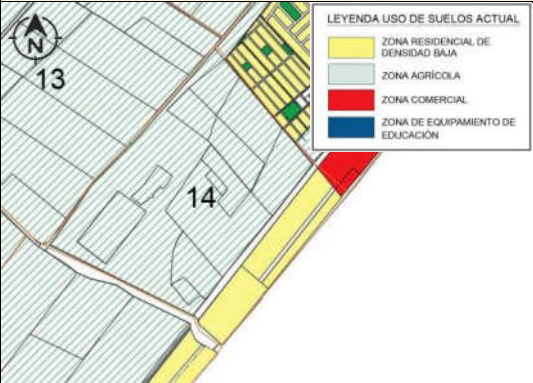
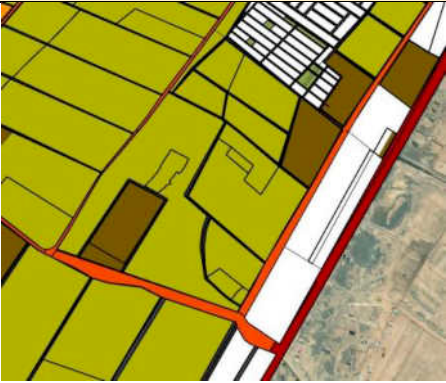





Nota: Elaboración propia

#### **4.1.14. Zona 14**

Ubicada en la parte central del Área de estudio, delimitado por la Av. Collpa. Esta zona céntrica posterior del sector aún posee zonas agrícolas, por su lejanía a la parte del sector que ya se encuentra consolidando como urbana, pues no posee factibilidad de servicios, es importante rescatar su valor ambiental y agrícola.

Tabla 14

## Ficha de Observación del Sector de Estudios

Anexo 14		UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	
FICHA DE OBSERVACIÓN			
CARACTERÍSTICAS		PLANO CLAVE	
SUBSECTOR	14		
ÁREA APROXIMADA	503,664.30 m <sup>2</sup>		
N° DE URBANIZACIONES	0		
NIVEL SOCIOECONOMICO	Medio-Bajo		
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno rústico		
ACCESIBILIDAD	si		
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	no		
USO DE SUELOS		VISTA SATELITAL 2023	
			
CRECIMIENTO URBANO			
			
04/2013	04/2018	10/2021	
IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023		IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE	
			

Nota: Elaboración propia



#### **4.1.15. Zona 15**


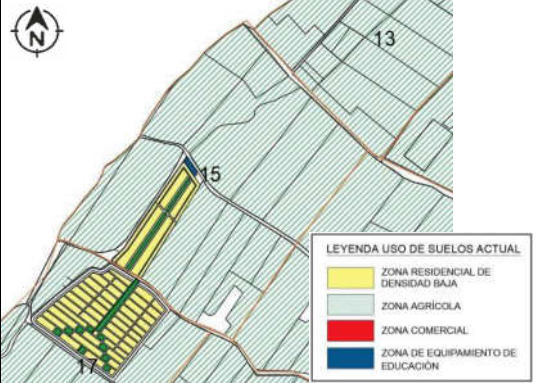
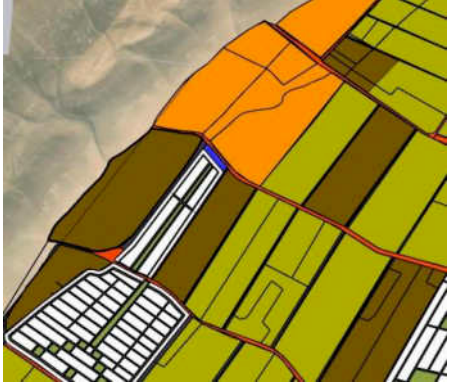





Ubicada en la parte central del Área de estudio, delimitado por la Av. Collpa. Esta zona céntrica del sector aún posee zonas agrícolas, por la lejana a la zona que se está consolidando como urbana, es importante rescatar su valor ambiental y agrícola. Sin embargo, podemos observar que en este sector se ha instalado una empresa inmobiliaria reconocida a nivel nacional, “Centenario” con su propuesta inmobiliaria Urbanización Los Granados, que ofrece viviendas de carácter social y viene abarcando grandes áreas de terrenos en la zona.

Oferta inmobiliaria en la Zona 15:

- Los Granados, Centenario

**Tabla 15**

*Ficha de Observación del Sector de Estudios*

Anexo 15		UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	
FICHA DE OBSERVACIÓN			
CARACTERÍSTICAS		PLANO CLAVE	
SUBSECTOR	15		
ÁREA APROXIMADA	1,105,596.005 m <sup>2</sup>		
N° DE URBANIZACIONES	1		
NIVEL SOCIOECONOMICO	Medio-Bajo		
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno urbano/ Terreno rústico		
ACCESIBILIDAD	si		
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	si		
USO DE SUELOS		VISTA SATELITAL 2023	
 <p><b>LEYENDA USO DE SUELOS ACTUAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA</li> <li>ZONA AGRICOLA</li> <li>ZONA COMERCIAL</li> <li>ZONA DE EQUIPAMIENTO DE EDUCACION</li> </ul>			
CRECIMIENTO URBANO			
 <p>04/2013</p>	 <p>04/2018</p>	 <p>10/2021</p>	
IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023		IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE	
			

Nota: Elaboración propia

#### **4.1.16. Zona 16**


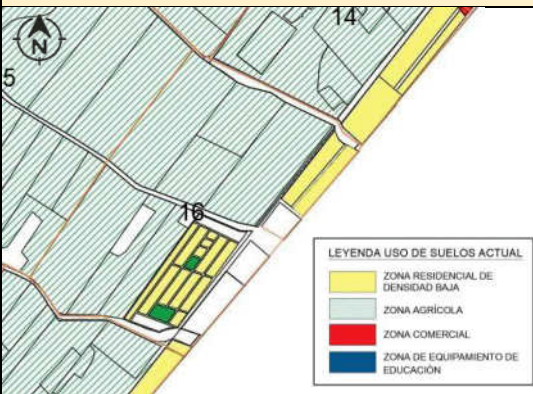






Ubicada en la parte sur del Área de estudio, delimitado por la Av. Collpa. Esta zona más alejada del distrito de Tacna del sector aún posee zonas agrícolas, por la lejanía a la zona que se está consolidando como urbana, es importante rescatar su valor ambiental y agrícola. Sin embargo, observamos que existen lotes que dejaron de lado la actividad agrícola para comenzar con la implementación de urbanizaciones informales, iniciando con la lotización del terreno, este suceso se da de manera más rápida, ya que al encontrar una urbanización formal cerca se aprovechan de la facilidad de servicios que esta posee para ofrecer lotes con accesibilidad y futuros servicios.

Ofertas inmobiliarias de la Zona 16:

- Asociación S/N

**Tabla 16**

*Ficha de Observación del Sector de Estudios*

Anexo 16		UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	
FICHA DE OBSERVACIÓN			
CARACTERÍSTICAS		PLANO CLAVE	
SUBSECTOR	16		
ÁREA APROXIMADA	797,311.47 m <sup>2</sup>		
N° DE URBANIZACIONES	1		
NIVEL SOCIOECONOMICO	Medio-Bajo		
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno rústico		
ACCESIBILIDAD	si		
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	no		
USO DE SUELOS		VISTA SATELITAL 2023	
 <p><b>LEYENDA USO DE SUELOS ACTUAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA</li> <li>ZONA AGRÍCOLA</li> <li>ZONA COMERCIAL</li> <li>ZONA DE EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN</li> </ul>			
CRECIMIENTO URBANO			
			
04/2013		04/2018	
			
10/2021			
IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023		IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE	
			

Nota: Elaboración propia

#### **4.1.17. Zona 17**

Ubicada en la parte final del Área de estudio, delimitado por la ladera del cerro. Esta zona del sector aún posee zonas agrícolas, por la lejanía a la zona que se está consolidando como urbana, es importante rescatar su valor ambiental y agrícola. Sin embargo, podemos observar que en este Sector se ha instalado una empresa inmobiliaria reconocida a nivel nacional, Centenario con su propuesta inmobiliaria Urbanización Los Granados, en su Segunda etapa proyectada, que ofrece viviendas de carácter social y viene abarcando grandes áreas de terreno en la zona.


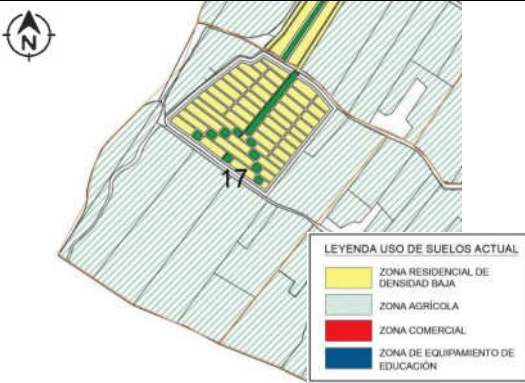






Oferta inmobiliaria en la Zona 15:

- Los Granados, Segunda Etapa, Centenario



Tabla 17

## Ficha de Observación del Sector de Estudios

Anexo 17		UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	
FICHA DE OBSERVACIÓN			
CARACTERÍSTICAS		PLANO CLAVE	
SUBSECTOR	17		
ÁREA APROXIMADA	820,289.93 m <sup>2</sup>		
N° DE URBANIZACIONES	1		
NIVEL SOCIOECONÓMICO	Medio-Bajo		
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno rústico		
ACCESIBILIDAD	si		
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	no		
USO DE SUELOS		VISTA SATELITAL 2023	
	<p>LEYENDA USO DE SUELOS ACTUAL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA AGRÍCOLA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA COMERCIAL</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA DE EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN</li> </ul>		
CRECIMIENTO URBANO			
			
04/2013	04/2018	10/2021	
IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023		IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE	
			


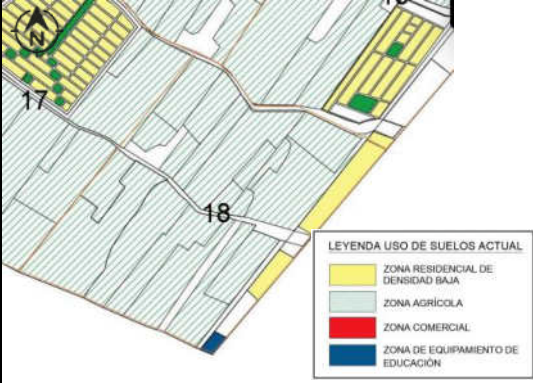






Nota: Elaboración propia

#### **4.1.18. Zona 18**

Ubicada en la parte final del Área de estudio, delimitado por la Av. Collpa. Esta zona más alejada del distrito de Tacna del sector aún posee zonas agrícolas, por la lejana a la zona que se está consolidando como urbana, es importante rescatar su valor ambiental y agrícola

**Tabla 18**

*Ficha de Observación del Sector de Estudios*

Anexo 18		UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	
FICHA DE OBSERVACIÓN			
CARACTERÍSTICAS		PLANO CLAVE	
SUBSECTOR	18		
ÁREA APROXIMADA	733,533.29 m2		
N° DE URBANIZACIONES	0		
NIVEL SOCIOECONOMICO	Medio-Bajo		
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno rústico		
ACCESIBILIDAD	si		
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	no		
USO DE SUELOS		VISTA SATELITAL 2023	
 <p style="text-align: center;"><b>LEYENDA USO DE SUELOS ACTUAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA AGRÍCOLA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA COMERCIAL</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA DE EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN</li> </ul>			
CRECIMIENTO URBANO			
			
04/2013		04/2018	
		10/2021	
IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023		IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE	
			

Nota: Elaboración propia


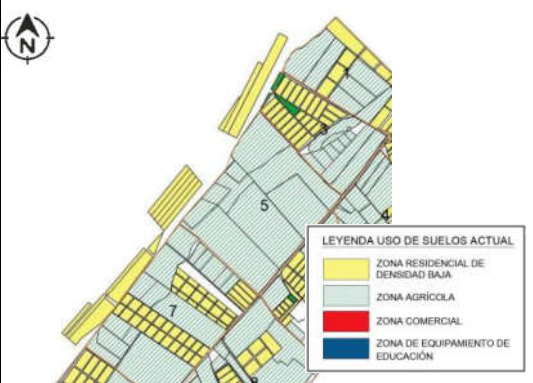
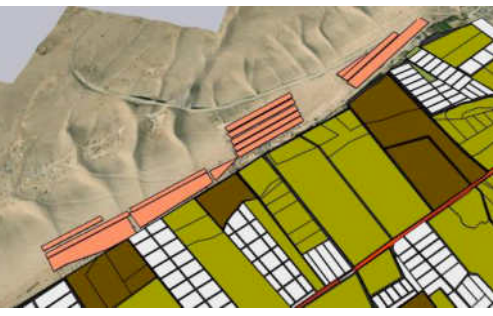



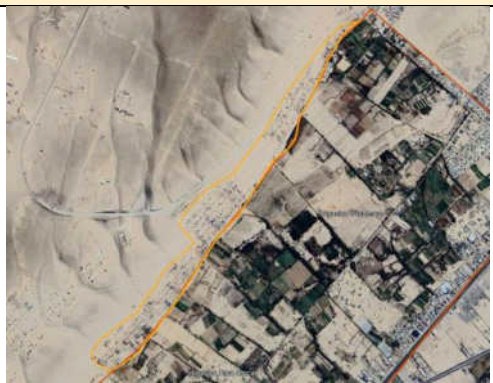



#### **4.1.19. Zona 19**

Observamos que en ladera del cerro Intiorko por la parte norte del Sector de Estudios se han formado asentamientos humanos, abarcando gran parte de la ladera, a pesar de ser zona de riesgo ante desastres naturales, no se han tomado medidas al respecto hasta la actualidad y su expansión se da de manera acelerada y desordenada, apropiándose fácilmente de terrenos propiedad del gobierno.

**Tabla 19**

*Ficha de Observación del Sector de Estudios*

Anexo 19		<b>UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBNISMO</b>	
<b>FICHA DE OBSERVACIÓN</b>			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>		<b>PLANO CLAVE</b>	
SUBSECTOR	Ladera		
ÁREA APROXIMADA	249,530.84 m2		
N° DE URBANIZACIONES	1		
NIVEL SOCIOECONOMICO	Bajo		
CLASIFICACIÓN DE TIERRAS	Terreno baldío		
ACCESIBILIDAD	si		
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	no		
<b>USO DE SUELOS</b>		<b>VISTA SATELITAL 2023</b>	
 <p style="text-align: center;">LEYENDA USO DE SUELOS ACTUAL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA AGRÍCOLA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA COMERCIAL</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: darkblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZONA DE EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN</li> </ul>			
<b>CRECIMIENTO URBANO</b>			
			
04/2013	04/2018	10/2021	
<b>IMAGEN SATELITAL ACTUAL 2023</b>		<b>IMAGEN ACTUAL TOMADA POR DRONE</b>	
			

Nota: Elaboración propia

De las zonas establecidas y analizadas se evaluaron los principales aspectos en torno en la problemática presente en los sectores agrícolas, y su relación con la acelerada urbanización, identificando así los desequilibrios, tendencias de uso de suelo y potencialidades en los aspectos más relevantes:

- Trama urbana incontinua e irregular. Los consecutivos procesos de lotización han provocado que muchas de las zonas del sector posean tramas urbanas distintas y aisladas unas entre otras a pesar de su alineación continua, mantienen tramas independientes. Así mismo las zonas agrícolas presentes quedan ajenas y en discordancia con las tramas urbanas generadas.
- Bajo reconocimiento del valor de las áreas agrícolas y predios rústicos. Estos son tomados en cuenta, por la población vecina, como zonas que están en proceso de consolidar y la población espera su pronta lotización, para que aumente el valor del suelo adquirido y crezcan las dinámicas sociales y económicas, mostrando así su bajo nivel de compromiso y cooperación para realizar una correcta intervención.
- Falta de estrategias y políticas para elaborar un plan de acción a mediano y largo plazo capaz de llevar una gestión integral. Esto como solución al constante crecimiento urbano que, dándose de manera desordenada, origina problemas como desorden urbano, escases de equipamientos, reducción de espacios públicos, congestión vial, entre otros.
- Dinámicas económicas con poco valor agregado. La principal actividad económica del sector, la agricultura, posee una baja orientación y reconocimiento, a pesar de contar con condiciones climáticas y de suelo óptimas, la producción no está industrializada y se encuentra limitada al no poder participar en el desarrollo local y regional.
- Potencialidades en el cuidado del medio ambiente y seguridad física. El sector de estudio posee grandes oportunidades al

ser una zona anteriormente agrícola, posee un clima favorable, bajos niveles de contaminación de aire y contaminación visual, este es un aspecto que debe ser controlado y planificado para que los niveles de contaminación no aumenten cuando todo el sector se encuentre urbanizado. Sumado a ello, es importante resaltar la poca presencia de riesgos y peligros ante desastres de origen natural, lo que es un beneficio en el proceso de urbanización.

- Débil coordinación entre las instituciones públicas, las instituciones privadas y la participación ciudadana. El control urbano de parte de los entes correspondientes en la Municipalidad es muy limitado, en los distintos procesos de licencias tanto para las habilitaciones urbanas, licencias de construcción y licencias de funcionamiento de locales, pues no poseen un seguimiento y supervisión constante, es por ello que se observa una gran cantidad de edificaciones con índices de vulnerabilidad altos. La población muestra gran interés en la participación ciudadana, por su preocupación en los proyectos de ordenamiento y saneamiento físico legal de los predios y territorios, siendo uno de objetivos lograr un desarrollo sostenible.

#### **4.2. Tipología de la expansión urbana**

El Grupo de Análisis para el Desarrollo GRADE, en el año 2020, realizó una investigación acerca del Mapeo y Tipología de la Expansión Urbana en el Perú, en donde se puso observar que entre las ciudades con más crecimiento en el periodo de años entre el 2000 y 2018, en términos relativos, la ciudad de Tacna ocupa el primer lugar con un 111%, seguido de Yurimaguas con el 103% y Arequipa con el 102%; generando en este periodo y con esta cifra de crecimiento, un suelo urbano de 3.800 has.

Más del 90% de la expansión urbana en el Perú dado en las últimas dos décadas es de carácter informal, según GRADE, esta es una cifra que pone en alerta a los gobiernos y

municipios quienes son los encargados de llevar un orden y planificación en los procesos de expansión urbana, para evitar que este suceso siga ocurriendo. Para el desarrollo de dicha investigación los autores establecieron clasificaciones para las nuevas urbanizaciones, según los criterios dados en la Tabla 20, estos se pueden dividir en los de carácter informal, todos aquellos que fueron ocupadas antes de contar con la habilitación completa ya sean servicios básicos, infraestructuras y títulos d propiedad saneados, mientras que las de carácter formal desde el inicio de la ocupación han seguido con el correcto proceso de habitación urbana completa.

**Tabla 20**

*Tipología de urbanizaciones y sus características*

TIPOS DE URANIZACIÓN				
	Tipo	Características físicas/legales	Subtipo	Promotor típico
INFORMAL	Tipo 1 Ocupaciones ilegales	- Sin servicios ni infraestructura	Baja densidad	Tráfico de tierras
		- Calles estrechas		
		- Trazado irregular	Alta densidad	Dirigente (invasión)
		- Lotes no alineados		
		- Sin derecho de propiedad		
	Tipo 2 Lotizaciones informales	- Sin servicios ni infraestructura (o parcial)	Sin infraestructura	Propietarios, inmobiliarias informales
- Trazado irregular		Con infraestructura parcial	Inmobiliarias informales	
- Lotes no alineados				
- Derechos de propiedad parciales				
FORMAL	Tipo 3 Urbanizaciones formales	- Con servicios e infraestructura completos	No aplica	Inmobiliarias formales
		- Con áreas verdes		
		- Trazado regular con parámetros		
		-Derechos de propiedad completos		
	Tipo 4 Proyectos de vivienda social	- Con servicios, infraestructura y viviendas completas	No aplica	Inmobiliarias formales
		- Con áreas verdes		
		- Trazado regular con parámetros		
		-Derechos de propiedad completos		

*Nota:* Elaboración propia con base en el artículo “Mapeo y Tipología de la Expansión Urbana en el Perú” GRADE

En el sector de estudio hemos podido identificar distintos tipos de urbanizaciones, para un mejor análisis hemos realizado entrevistas semi estructuradas a las empresas privadas que tienen mayor alcance en el sector, seleccionando una de cada tipo para realizar un análisis de la oferta inmobiliaria ofrecida.

**Tabla 21**

*Cuadro comparativo de las principales Ofertas inmobiliarias del sector de estudio*

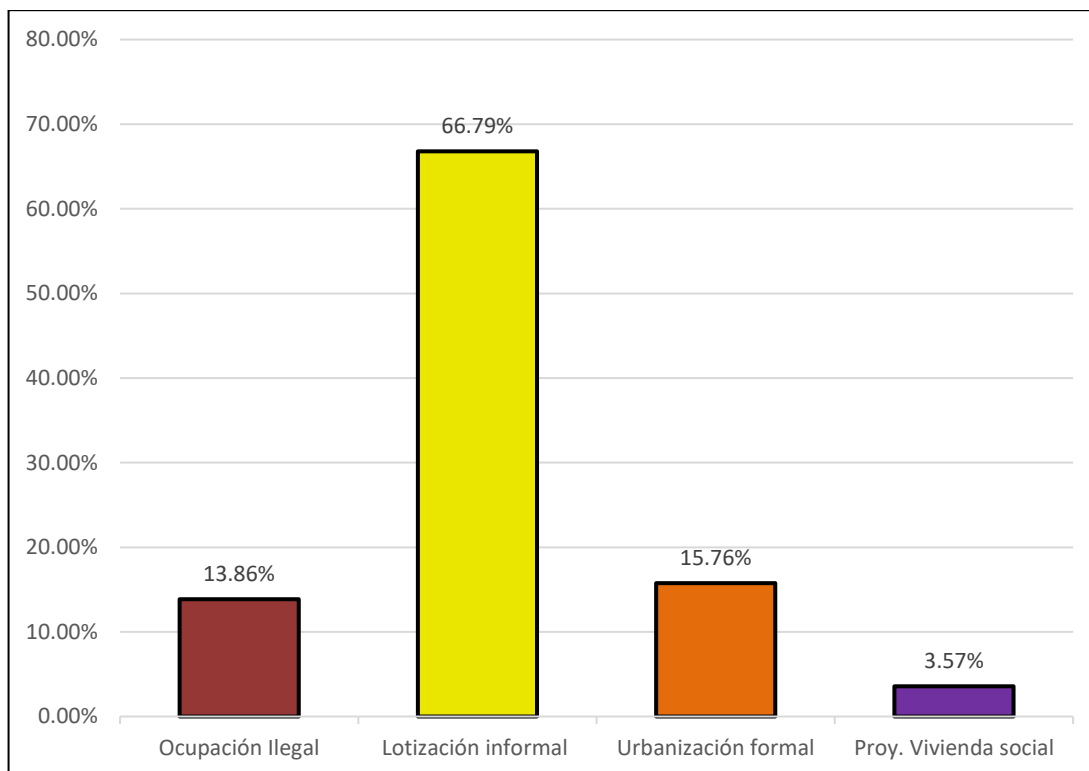
<b>Anexo 20</b>				
<b>UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA</b>				
<b>FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</b>				
<b>FICHA DE OBSERVACIÓN</b>				
Tipo de Urbanización	INFORMAL		FORMAL	
	Ocupaciones ilegales	Lotizaciones informales	Urbanización formal	Proyectos de Vivienda Social
Empresa	--	--	Inversiones Centenario S.A.A	Morinc Constructora e Inmobiliaria SAC
<b>GENERALIDADES</b>				
Estado del proyecto	--	Lotés trazados en el terreno	Habilitación Urbana completa	Habilitación urbana completa, construcción de módulos de vivienda
Tipo de producto principal	--	Lotés de 120m <sup>2</sup> a 140m <sup>2</sup>	Mayoría de lotés de 90m <sup>2</sup> y algunos hasta 110m <sup>2</sup>	Lotés de 90m <sup>2</sup> + módulo básico de vivienda de 40.10 m <sup>2</sup>
Número. de etapas	--	25 manzanas	9 manzanas	19 manzanas
Número. de lotes	--	606	447	453
Tipo de producto secundario	--	Recreación, cancha deportiva, jardín inicial	Recreación y ciclovías (educación y otros usos fuera de la urbanización cerrada)	Parques, Educación
Título de propiedad	No	No	Si	Si
Servicios actuales incluidos	No posee	No posee	Agua, Luz, Pistas, Desagüe, Parques y ciclovías	Agua, desagüe y luz
Modelos	--	Terreno	Terreno	Módulo de vivienda básica
Área del terreno (m <sup>2</sup> )	--	120 a 140 m <sup>2</sup>	90m <sup>2</sup> a 110m <sup>2</sup>	90m <sup>2</sup>
Precio (inc. IGV - soles)	--	44,400 – 55,500	72,150 - 88,171	96300
Precio soles / m <sup>2</sup>	--	S/.390.00	S/.800.00	S/.1,070.00
Tipo de financiamiento	--	Crédito Directo Caja Tacna	Crédito mediante la empresa Centenario	Bono Techo Propio
Precio US\$/m <sup>2</sup> (TC 3.70)	--	12,000 - 15,000	19,500 - 23,830	S/.289.19
Lotés vendidos	--	aprox. 166	aprox. 88	aprox. 370
Lotés ofertados	--	606	447	453
% lotés vendidos	--	27.29%	19.68%	81.67%
% de avance de obra	--	20%	100%	47%

Nota: Elaboración propia

Así mismo clasificamos las urbanizaciones para establecer un porcentaje sobre cada tipo de urbanización en todo el sector de estudio, llegando al siguiente resultado:

**Figura 9**

Porcentaje de ocupación del sector según el tipo de urbanización

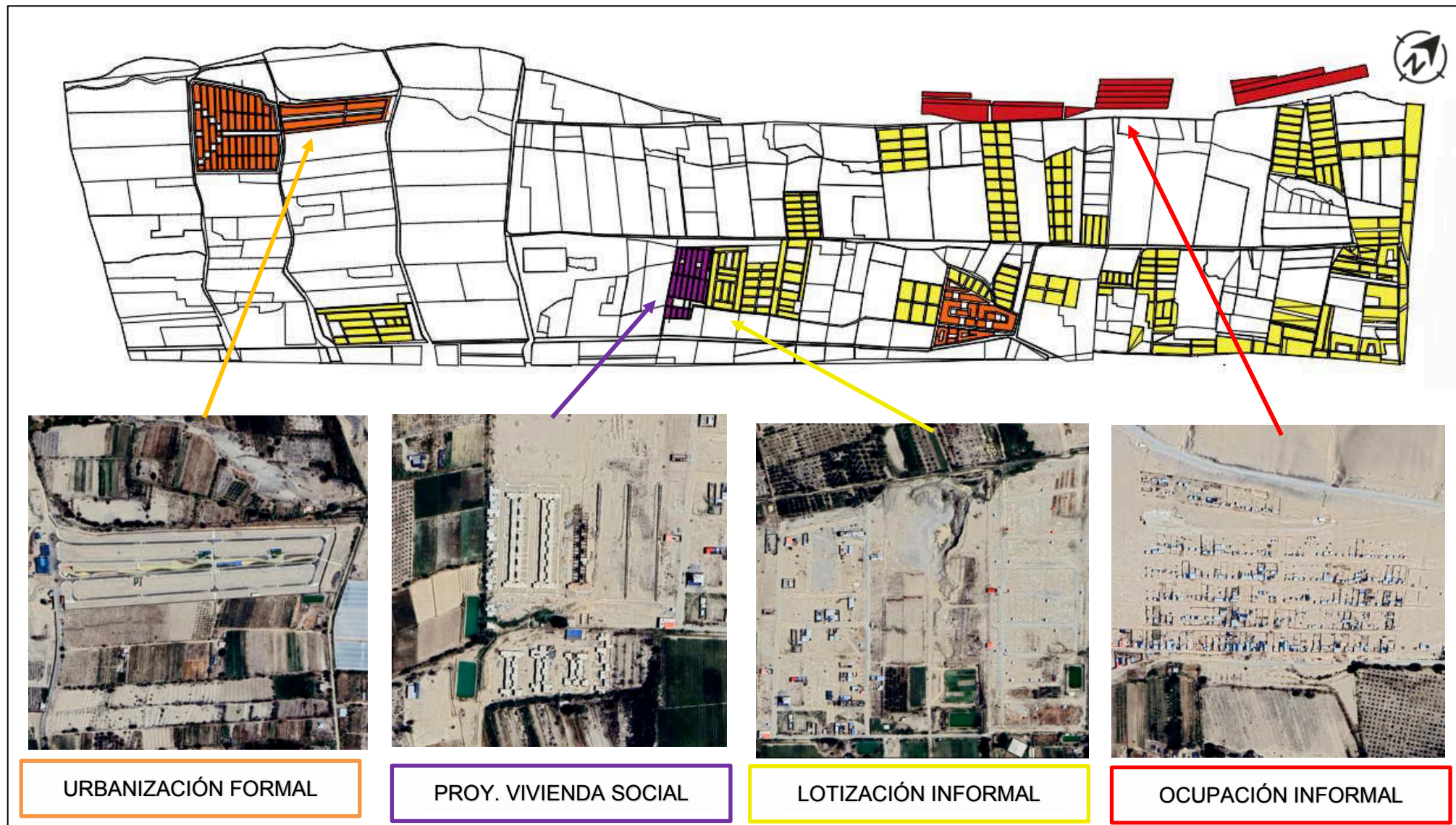


*Nota:* Elaboración propia



**Figura 10**

*Plano de ocupación del sector según tipo de urbanización*



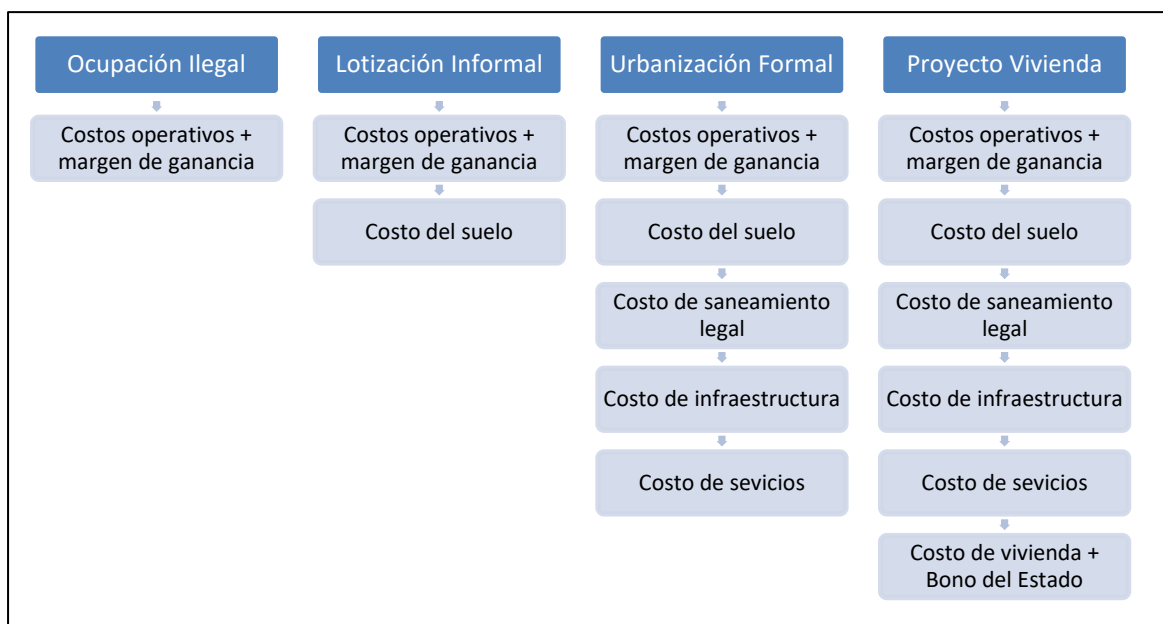
Nota: Elaboración propia, imágenes tomadas de Google Earth



GRADE mediante su investigación en el campo cualitativo puedo establecer un diagrama que ayuda a comprender los la estructura de costos (Imagen 27) y el tiempo del proceso (Imagen 28) que asumen los promotores inmobiliarios en cada uno de los tipos de urbanización, lo que nos lleva a comprender por qué el camino ilegal se vuelve más sencillo para ellos, sin obtener trabas u obstáculos para la venta libre de terrenos, donde sobre todo su público objetivo son aquellas personas que pertenecen a los sectores socioeconómicos de menor nivel, quienes evalúan el precio ofrecido mas no los servicios incluidos y la calidad de vida ofrecida.

**Figura 11**

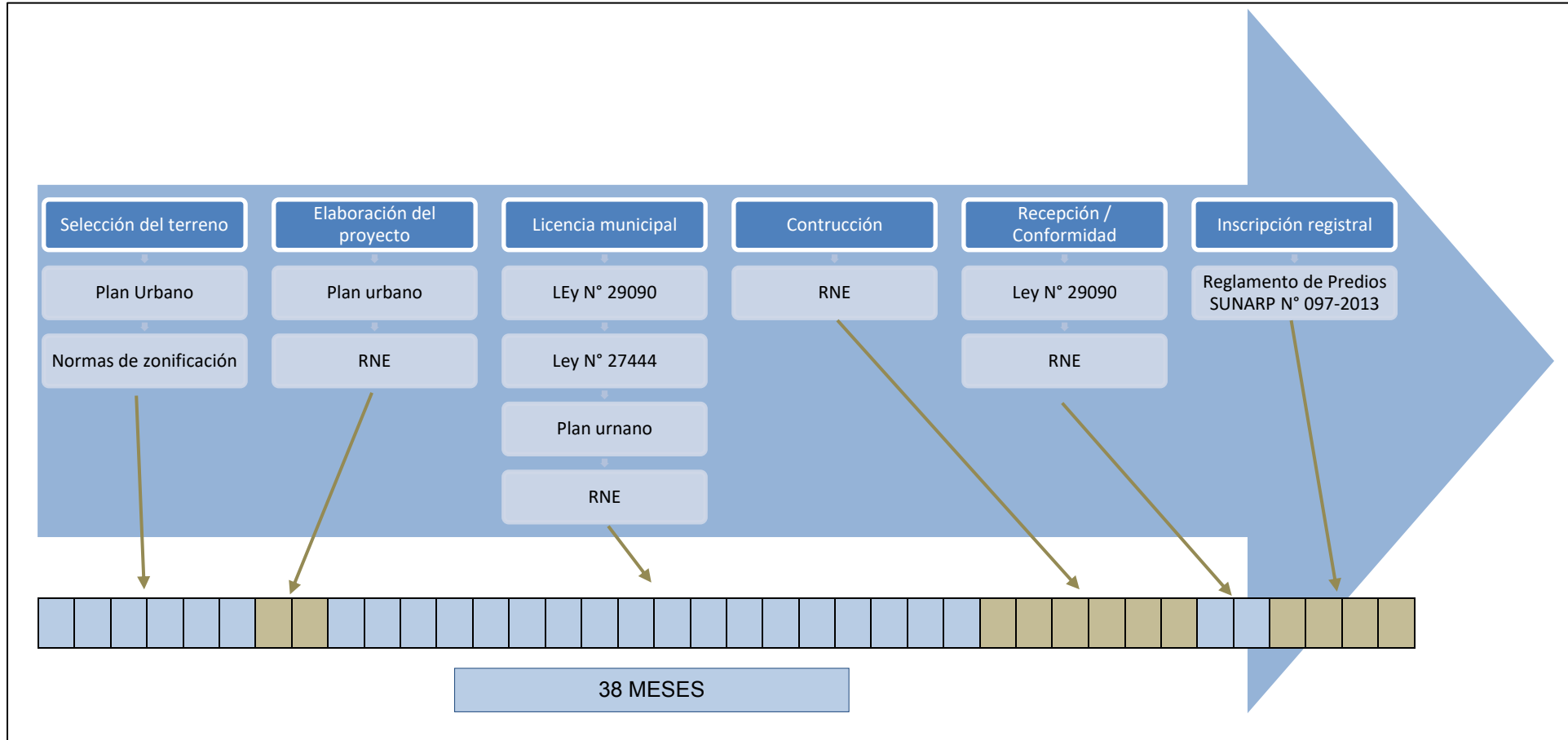
*Estructura de costos en los tipos de urbanización*



*Nota:* Recopilado de “Mapeo y Tipología de la Expansión Urbana en el Perú” GRADE

**Figura 12**

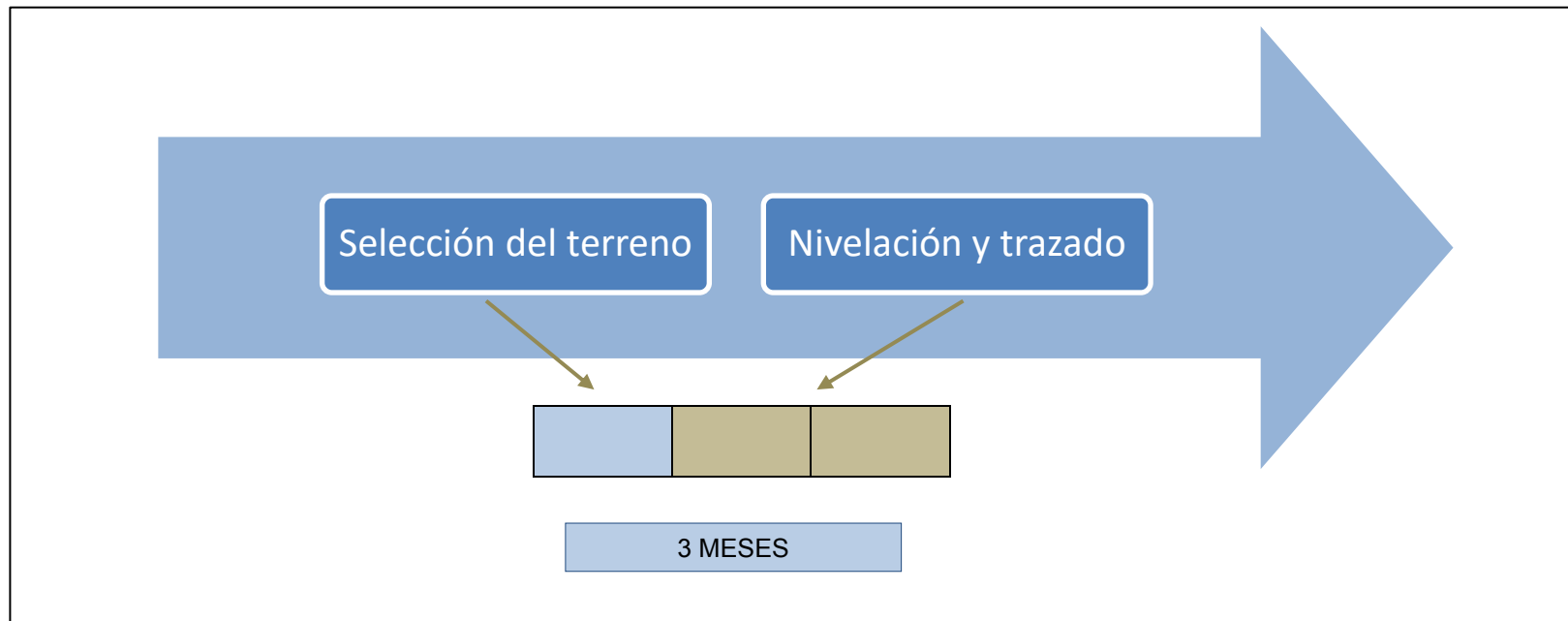
*Proceso y tiempo consolidación del tipo de urbanización formal*



*Nota:* Recopilado "Mapeo y Tipología de la Expansión Urbana en el Perú" GRADE

**Figura 13**

*Proceso y tiempo consolidación del tipo de urbanización informal*



*Nota:* Recopilado "Mapeo y Tipología de la Expansión Urbana en el Perú" GRADE

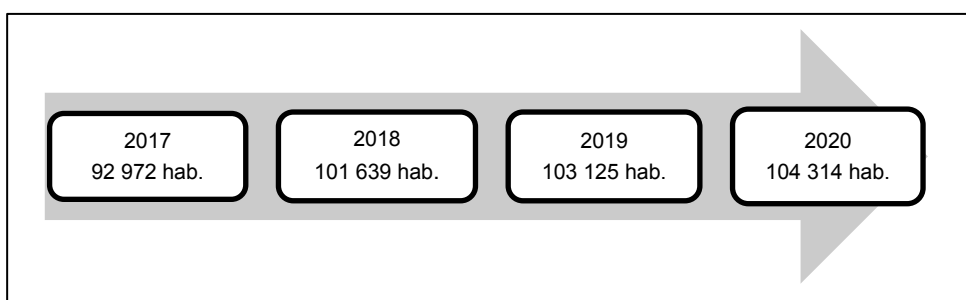
### 4.3. Aspecto Socio Cultural

#### 4.3.1. Aspecto Sociodemográfico

Según los datos estadísticos del Censo Nacional de Población y Vivienda, 2017 – INEI, el distrito de Tacna contaba con una población de 92 972 habitantes

#### Figura 14

*Crecimiento de la población de Tacna, habitantes por año*



*Nota:* Información del Boletín Especial N 26: Perú: Estimaciones y Proyecciones de Población por Departamento, Provincia y Distrito 2018-2020 – INEI

Así mismo, en el departamento de Tacna según el Censo del 2017 en comparación con el del año 2007, la población urbana que represaban un 248,928 aumento en 47,860 personas con respecto al siguiente censo llegando a un total de 296,788 habitantes. Esto significó una tasa de crecimiento promedio anual de la población urbana de un 1,8%, mientras que la población rural sufrió un decrecimiento del -2,0% anual de su población.

**Tabla 22***Población censada urbana y rural y tasa de crecimiento promedio anual*

Año	Total	Población		Variación intercensal 2007-2017		Tasa de crecimiento promedio anual	
		Urbana	Rural	Urbana	Rural	Urbana	Rural
2007	288,781	248,928	39,853				
2017	329,332	296,788	32,544	47,860	-7,309	1,8	-2,0

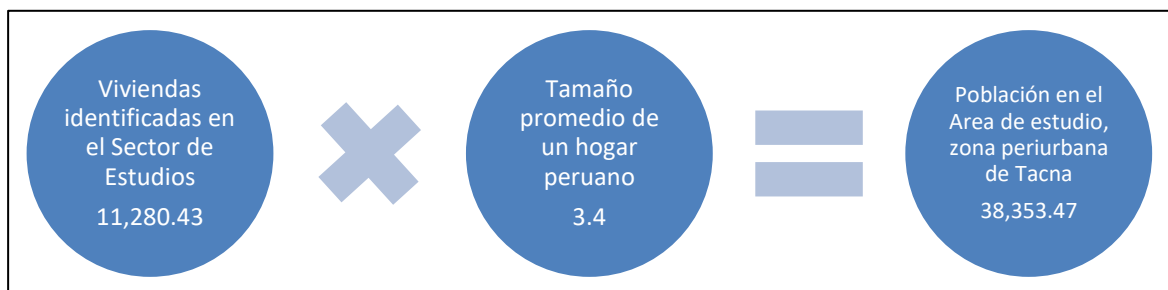
*Nota:* INEI – Censo Nacional de Población y Vivienda 2007 y 2017

En el distrito de Tacna la población total censada fue de 92,972 habitantes, según el CENSO 2017, donde en la zona urbana existe un total de 92,383 personas y en la zona rural 589, representando un 99.37% y un 0.63% de la población del distrito respectivamente, esto significa que la población urbana representa un gran porcentaje que seguirá aumentando con el transcurso de los años.

Mediante el método de observación y levantamiento de datos por hectáreas se ha analizado un modelo de plano base catastral de la zona, para poder rescatar los datos de índice ocupacional por hectáreas, para así considerando el área de lote promedio que va desde los 90m<sup>2</sup> a los 120m<sup>2</sup>, datos rescatados de las entrevistas con las empresas privadas que están presentes en el mercado inmobiliario del sector, podemos estimar la cantidad de hogares promedio que se han establecido hasta la actualidad, este dato lo multiplicamos con el tamaño promedio de hogares en el Perú, dato rescatado del Instituto Nacional de Estadística e Informática, al presentar los resultados del estudio: “Perú: 50 años de cambios y tendencias demográficas” en el año 2022. Con estos datos estimados se ha podido calcular la población del área de estudio contando los terrenos lotizados en las asociaciones y urbanizaciones delimitadas hasta la fecha. Presentamos los datos en el siguiente esquema:

**Figura 15**

*Población estima del sector de estudios, zona periurbana de Tacna.*



*Nota:* Elaboración propia

#### 4.3.2. Déficit habitacional

Respecto al déficit habitacional, en los datos registrados por el PDU 2015-2025, en el distrito de Tacna según el último diagnóstico de Mapa de Déficit Habitación a nivel Distrital, 2007-INEI, existe un déficit habitacional de 4,071 viviendas, representando un déficit cuantitativo el 45,9% y un déficit cualitativo el 54.1%.

Así mismo como respuesta a estas cifras del déficit en el PDU Tacna 2015-2025, se presentaba y proponía la habitación de terrenos en el Suelo Vacante en el Área Urbana, que se distribuían de la siguiente manera:

**Tabla 23**

*Suelo Vacante en el Área Urbana, según el PDU 2015-2025*

Uso de Suelo	Uso específico	Área (ha)	Porcentaje
<b>Suelo Vacante</b>	Equipamiento Erizado	581,91	5.81%
	Recreativo Erizado	170,51	1.70%
	Suelo vacante residencial	670,88	6.70%
	Asentamiento Aeropuerto	187,76	3.98%
<b>Zona de características especiales</b>	Parque Industrial Viñani	209,13	2.09%
	Ampliación Viñani	657,42	6.09%
	Asentamiento microempresarios	143,42	1.37%
<b>TOTAL</b>		2778	27.76%

*Nota:* Elaboración propia, información recopilada del PDU Tacna 2015-2025

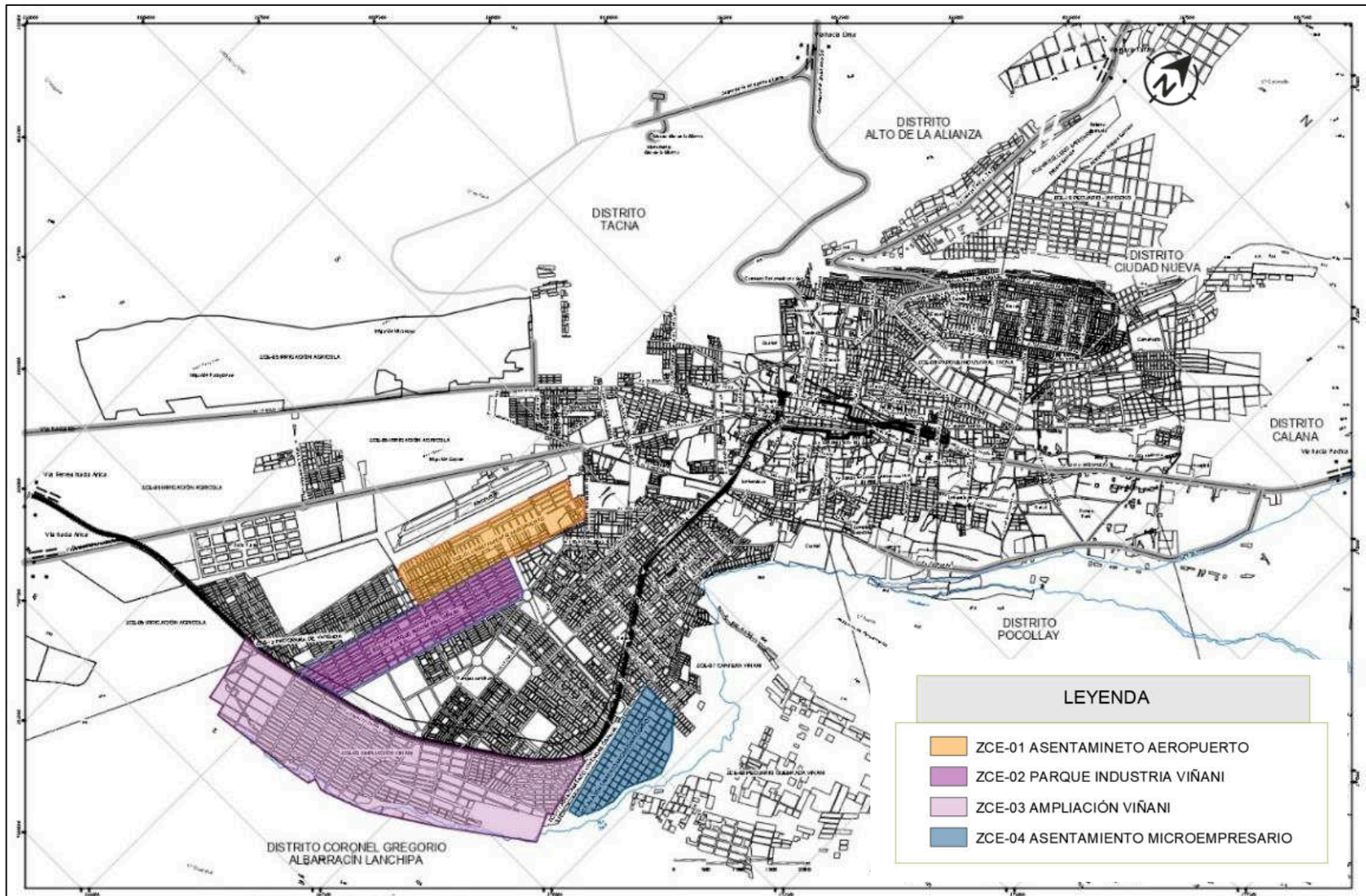
Sin embargo, en la actualidad, el problema de déficit habitacional sigue presente en todo el país, así como en la ciudad de Tacna; según datos estadísticos recopilados del “Estudio de demanda de vivienda a nivel de las principales ciudades - Tacna” elaborado por Fondo MiVivienda, se pudo evidenciar que el déficit de viviendas se viene incrementado con el transcurrir de los años, a razón, así mismo, del crecimiento demográfico acelerado. En el año 2014 dicho estudio reveló una demanda potencial de 13 542 núcleos familiares no propietarios de vivienda, con una demanda efectiva de 4 604 núcleos familiares, definido como la cantidad de unidades familiares que cuentan con los medios económicos para poder adquirir una vivienda digna, pero no la poseen. Estas cifras aumentaron, para el año 2018 cuando se realizó el siguiente estudio, las cifras mostraron a 21 581 núcleos familiares no propietarios como demanda potencial y 4 433 familias pertenecientes a la demanda efectiva.

Y analizando el plano presentado en el PDU Tacna 2015- 2025 (Figura 15) los terrenos en el Suelo Vacante en el Área Urbana, ya se encuentran totalmente abarcados, la dispersión de la ciudad es un de las principales características de la nueva urbanización, la ciudad deja de lado los criterios de centralización buscados en la época industrial, por los de una desconcentración en los espacios circundantes, esta dispersión genera una serie de problemas, como son:

- Elevados costos en la cobertura los servicios básicos
- Problemas en la articulación de los nuevos sectores a la red vial y funcional de la ciudad.
- Falta de control urbano sobre los nuevos sectores.
- Distorsiones sobre la realidad urbana de la ciudad, relación crecimiento / desarrollo.

**Figura 16**

Plano de la Provincia de Tacna, ubicación del área de suelo vacante según el PDU Tacna 2025 - 2025



Nota: Elaboración propia, con base en el plano urbano de Tacna del PDU 2015-2025



### **4.3.3. Pobreza**

Análisis de la “Evolución de la Pobreza Regional” realizado por el Instituto Peruano de Economía, en la ciudad de Tacna en el año 2022 se existe un porcentaje de 23.5% de pobreza total en la ciudad.

### **4.3.4. Migración**

Uno de procesos demográficos más importantes que influyen en el proceso de ocupación del territorio de la ciudad de Tacna es la migración, debido a una gran cantidad de acontecimientos que se han dado en las últimas decenas en el país, ha logrado que gran parte de la población migre del campo a la ciudad en búsqueda de una mejor calidad de vida con el acceso a bienes y servicios básicos.

En el periodo de años del 2002 -2007 en Tacna la población migrante fue de 22 927 personas cifra que aumentó que entre los años 2012-2017 la ciudad de Tacna recibió a 25 762 personas migrantes representando el 1.8% inmigrantes del país.

## **4.4. Aspecto Económico y productivo**

### **4.4.1. Población Económicamente Activa PEA**

El Banco Central de Reserva del Perú en su informe de “Caracterización del Departamento de Tacna” señala que la Población Económicamente Activa (PEA) de Tacna, en 2022, fue de 203,2 mil (1,1 por ciento del total nacional), de los cuales el 96,8 por ciento representó la población económicamente activa ocupada y el 3,2 por ciento a la población económica activa desempleada. Así mismo el departamento de Tacna contribuyó con lo equivalente al 1.6% al Valor Agregado Bruto Nacional (VAB), ubicándose así en la cuarta región con mayor aporte nacional.

#### 4.4.2. Características de las actividades económicas

De igual modo el Banco Central de Reserva del Perú muestra que entre las actividades que mayor aporte general al VAB destacan la minería que aporta el 40.3%, seguido de Otros servicios con el 13.8%, construcción y comercio con el 9.3% y 9.1% respectivamente

**Tabla 24**

*Valor Agregado Bruto 2022 de Tacna*

Actividades	VAB	Estructura	Crecimiento promedio anual 2013-2022
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	580,643	6,9	7,1
Pesca y apicultura	82,212	1,0	12,0
Extracción de petróleo, gas y minerales	3,409,237	40,3	5,6
Manufactura	303,737	3,6	1,1
Electricidad, gas y agua	71,565	0,8	17
Construcción	790,363	9,3	5,5
Comercio	770,963	9,1	1,7
Transporte, almacén, correo y mensajería	484,048	5,7	1,8
Alojamiento y restaurantes	484,048	1,2	0,9
Telecomunicaciones y otros serv. de información	322,933	3,8	8,2
Administración pública y defensa	371,810	4,4	3,6
Otros servicios	1,167,028	13,8	3,0
Valor Agregado Bruto	8,459,468	100	4,3

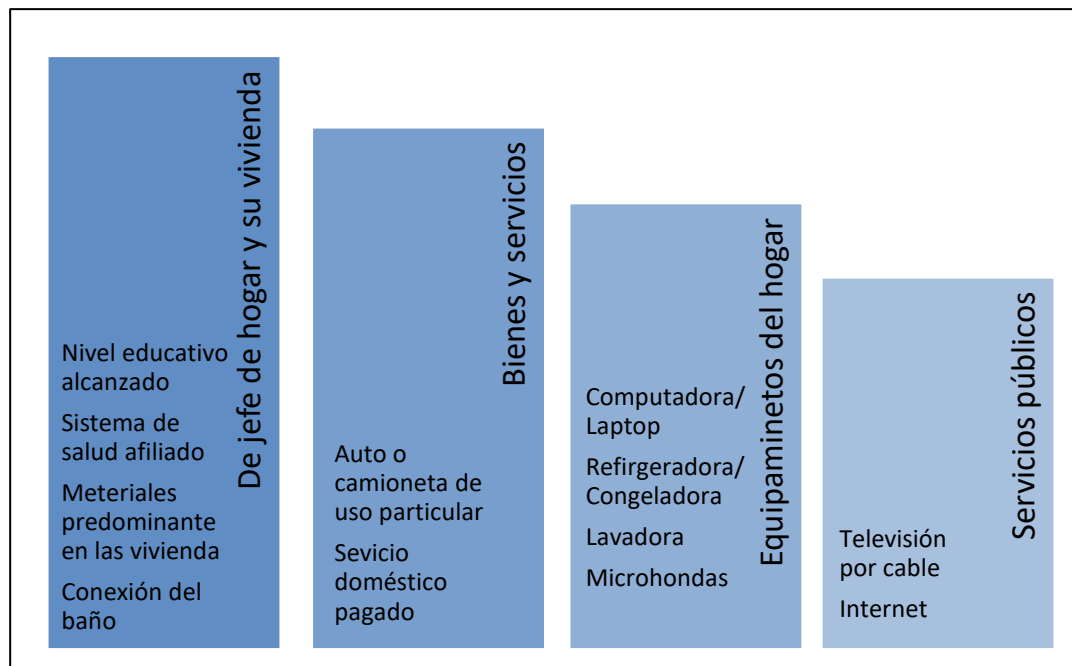
*Nota:* Recopilado de BCRP. Estudios Económicos

#### 4.4.3. Niveles Socioeconómicos

La Asociación Peruana de Empresas de Inteligencia de Mercados APEIN, realizó en el 2020, como en varios años anteriores, la distribución de niveles socioeconómicos en el país, a través de la base de la Encuesta Nacional de Hogares ENAHO, realizada por el INEI para conocer los indicadores de pobreza en el Perú. Las variables que ayudan a construir los Niveles Socioeconómicos son los siguientes presentados:

**Figura 17**

*VARIABLES PARA ESTABLECER EL NIVEL SOCIOECONÓMICO EN PERÚ*



Fuente: APEIN.

A partir de ellos se han podido identificar 5 categorías, clasificadas en:

- NSE A, con un ingreso promedio de S/.12,660
- NSE B, con un ingreso promedio de S/.7,020
- NSE C, con un ingreso promedio de S/.3,970
- NSE D, con un ingreso promedio de S/.2,480
- NSE E, con un ingreso promedio de S/.1,300

A nivel nacional, se muestran los datos presentados en la Figura 17, cálculos del EPAIN para el año 2020, donde el departamento de Tacna destaca los niveles socioeconómicos C y D con 35.4% y 34.5%, seguido del NSE E con un 17.3% y por último los niveles AB que sumados dan un porcentaje total de 12.9%.

**Figura 18***Distribución de Hogares por Departamento según NSE 2020*

Departamento	TOTAL	NSE AB (%)	NSE C (%)	NSE D (%)	NSE E (%)	MUESTRA	ERROR (%)
Lambayeque	100%	8.3	29.3	31.7	30.7	1428	2.6
Lima	100%	25.1	41.0	26.0	7.9	4514	1.5
Loreto	100%	4.8	21.5	19.4	54.4	1468	2.6
Madre de Dios	100%	4.8	25.8	41.0	28.4	642	3.9
Moquegua	100%	11.7	33.3	25.6	29.5	971	3.1
Pasco	100%	1.8	12.6	26.9	58.7	889	3.3
Piura	100%	4.8	25.3	31.7	38.2	1655	2.4
Puno	100%	2.1	8.5	21.6	67.8	1202	2.8
San Martín	100%	4.4	20.8	28.7	46.0	1335	2.7
Tacna	100%	12.9	35.4	34.5	17.3	1348	2.7
Tumbes	100%	5.6	32.3	37.4	24.7	854	3.4
Ucayali	100%	4.9	16.9	33.2	45.0	1164	2.9

*Nota:* Información recopilada de APEIN 2020

#### **4.5. Aspecto Físico espaciales y ambientales**

##### **4.5.1. Características geográficas**

El sector 14: Campiña Sur., se ubica al Sur oeste del distrito de Tacna, delimitado por la carrera de la Costanera Sur y el cerro Intiorko, es una zona agrícola, donde se encuentra la Irrigación Vilcamayo.

##### **4.5.2. Topografía**

La topografía del área de estudio posee una pendiente aproximada promedio de 2.3%, con una inclinación donde el punto más alto se encuentra en el norte por la Av. Caplina con 450 msnm. y el más bajo en el sur con 327msnm.

**Figura 19**

*Topografía del Sector de estudio*



*Nota:* Fuente de Google Earth Pro

### **4.5.3. Clima**

El clima de Tacna es subtropical con características de clima templado cálido, donde las temperaturas oscilan entre el día y la noche; en el área de estudios se percibe un clima más templado a la zona céntrica la ciudad, por ello sus grades propiedades del terreno para cultivos.

### **4.5.4. Ecología**

Los recursos más importantes que prevalecen en el territorio a estudiar son:

- El suelo posee un origen fluvio-aluvial, es decir que son superficies llanas que, con borde abrupto, firmado por ríos al alternarse los periodos de aluviamiento o deposición de periodos de erosión. Este suelo es ideal para el uso agrícola, así como para suelo urbano.
- El agua disponible para los cultivos proviene del rio Caplina mediante canales redirigidos y para el consumo humano provienen del Sector VI Para Chico Leguía del distrito de Tacna.
- La flora en Tacna es escasa al ser una zona desértica, sin embargo, en el sector al poseer características climáticas y de suelo favorables aún existen árboles y cultivos. Por lo que es importante tener en cuenta que según la Organización Mundial de la Salud debería existir 1 árbol por habitante
- El aspecto ecológico sostenible, requiere de una planificación importante para la disponibilidad de áreas verdes para la población. Donde según la Organización Mundial de la Salud debería existir 9m<sup>2</sup> de área verde por habitante.

### **4.5.5. Geomorfología**

La geomorfología en la cual se encuentra la provincia de Tacna, presenta características de repisa costanera, conformada por planicies y valles desérticos como lo es el sector de estudio.

#### **4.5.6. Estructura urbana y áreas homogéneas**

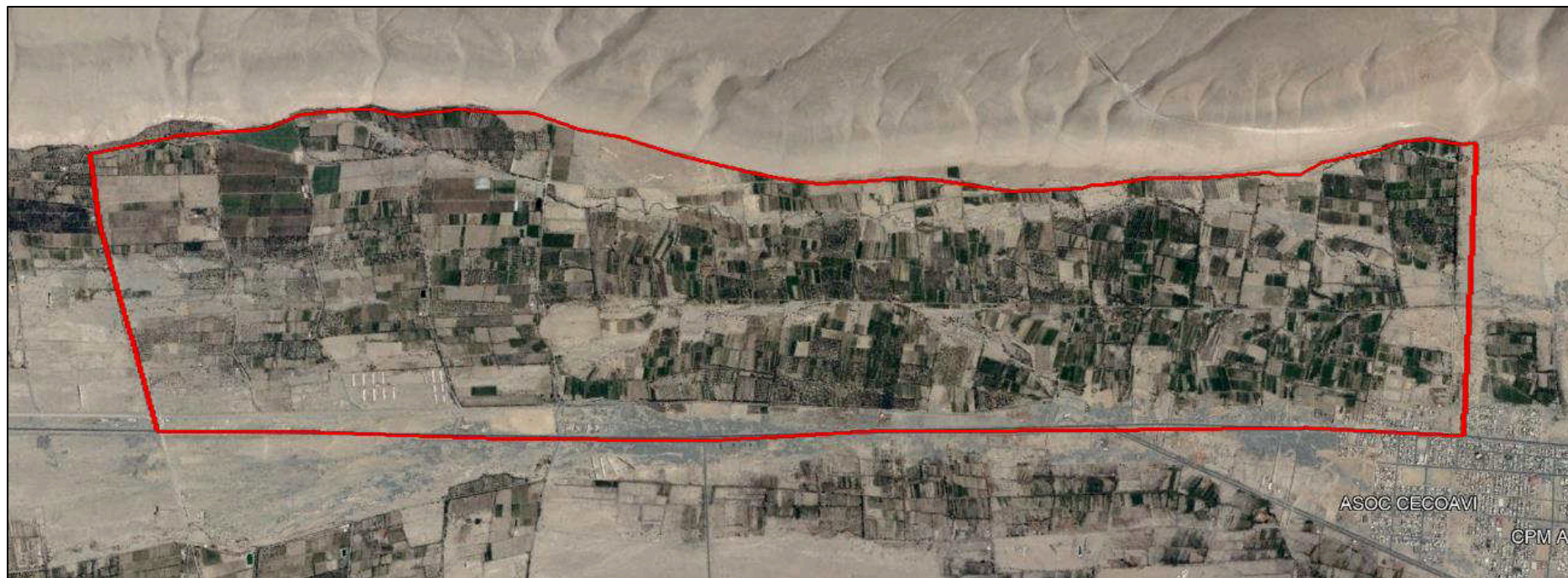
Entre los fenómenos demográficos más importantes en el proceso de ocupación de terrenos en la ciudad de Tacna es la migración, esto debido a una serie de acontecimientos ocurridos en las últimas décadas entre la región altoandina y la ciudad urbana, esto por la crisis económica que ha debilitado la agricultura en el campo y ha generado que la población migre a la ciudad en búsqueda de mejores condiciones y una mejor calidad de vida. Inicialmente la población se ubicaba en el centro urbano principalmente por factores económicos y comerciales sin embargo paulatinamente se establecieron en la periferia, con la lógica de acceder a viviendas básicas mediante la invasión o compra de terrenos informales a menor costo.

El área de estudio, el Sector 14: Campiña Sur, pertenece a la zona agrícola de la ciudad de Tacna, sin embargo, el proceso de crecimiento acelerado del área urbana está abarcando este sector, debido a la gran cantidad de terrenos que han dejado de lado la agricultura y se han influenciado por el gran mercado inmobiliario presente en los sectores colindantes, a pesar de que en el PDU de Tacna el Sector 14 no se encuentra destinado para expansión urbana. Por medio de las imágenes satelitales podemos observar la expansión urbana dada en el sector:



**Figura 20**

*Imagen Satelital del Sector en el año 2003*

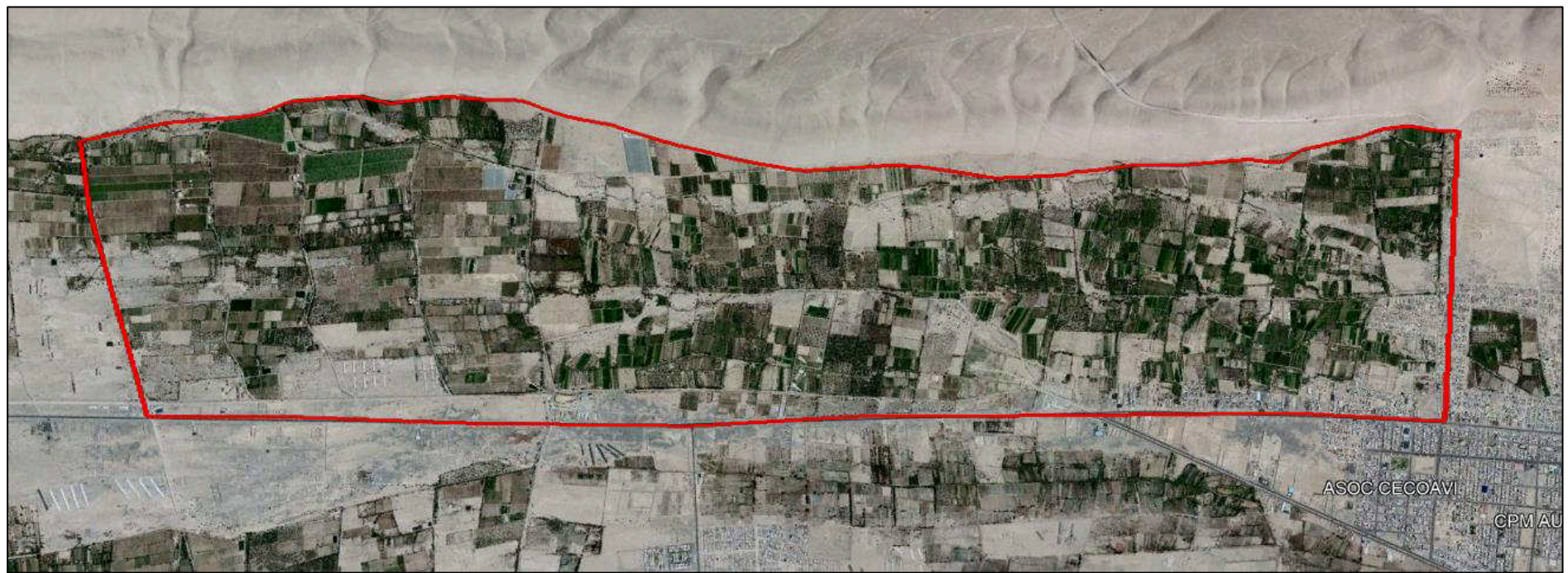


Fuente: Elaboración Propia, figura recopilada de Google Earth Pro



**Figura 21**

*Imagen Satelital del Sector en el año 2013*

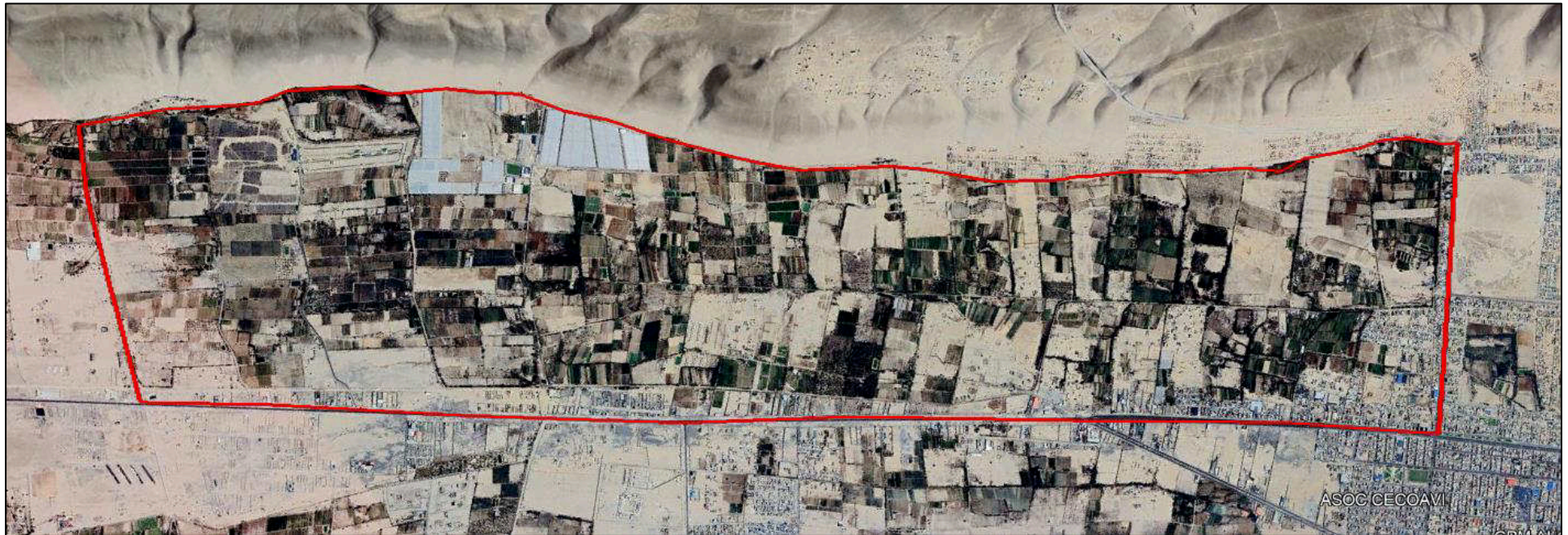


Fuente: Elaboración Propia, figura recopilada de Google Earth Pro



**Figura 22**

*Imagen Satelital del Sector en el año 2023*

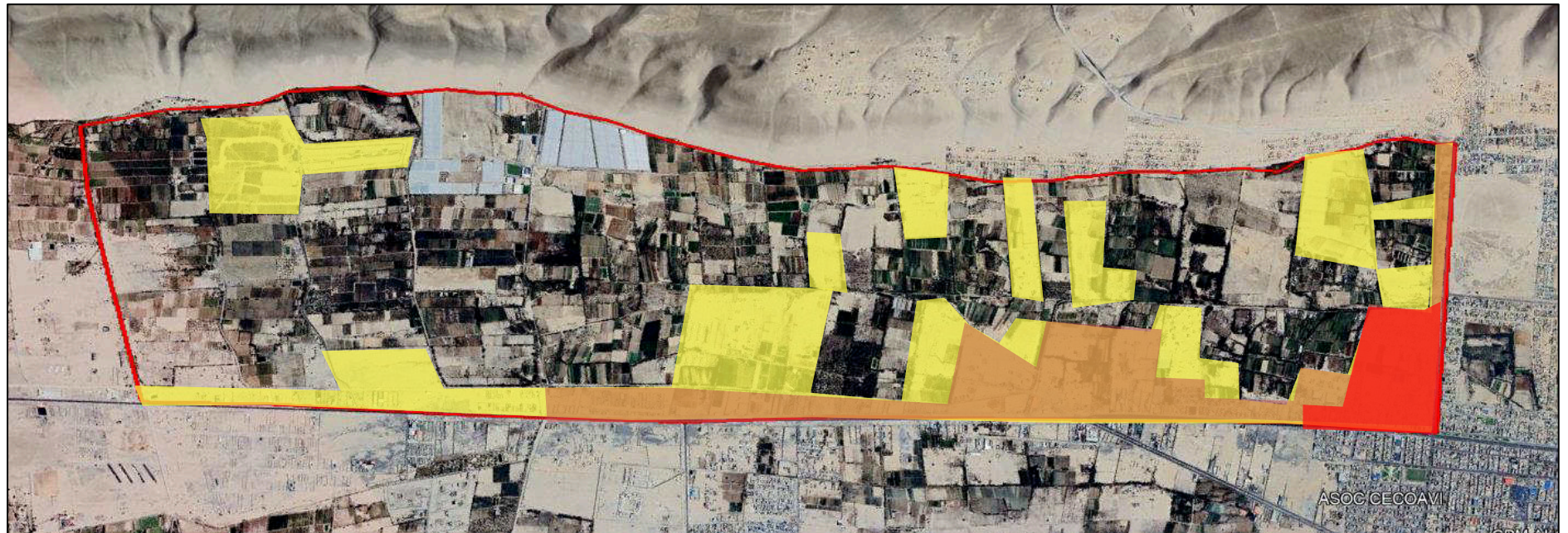


Fuente: Elaboración Propia, figura recopilada de Google Earth Pro



**Figura 23**

*Crecimiento de la zona urbana 2003, 2013 y 2023*

**LEYENDA**

- CONFORMACIÓN DE SECTOR URBANO AÑO 2003
- CONFORMACIÓN DE SECTOR URBANO AÑO 2013
- CONFORMACIÓN DE SECTOR URBANO AÑO 2023

*Fuente:* Elaboración Propia, figura recopilada de Google Earth Pro

En general, el crecimiento acelerado, desordenado y sin planificaciones de todo el sector de estudios ha generado:

- Densificación de zonas residenciales en sectores con características de producción agrícola. Con lotes de áreas que van desde los 90m<sup>2</sup> hasta los 120 m<sup>2</sup>, con un frente promedio de 7ml. Donde observamos que la mayoría urbanizaciones o asociaciones que se están consolidando no poseen los equipamientos suficientes para la población actual y futura, sobre todo los equipamientos destinados a educación y salud.
- Vías sin delimitar y sin pavimentar, poseen secciones varias y sin alineamiento, muchas de ellas no respetan las secciones mínimas para admitir el tránsito vehicular y peatonal a la vez, generando problemas de accesibilidad, ocasionado también que transportes esenciales como ambulancias o cambio de recolección de basura no puedan llegar a todos los lotes.
- El saneamiento físico legal de los predios que se ubican en zona determinada como agrícola, genera problemas y mayor dificultad durante todo el proceso.
- Deficiente sistema de abastecimiento de servicios básicos como agua potable y desagüe en algunos sectores del área de estudio.
- Falta de normas y reglamentos que velen por la protección y conservación de los predios agrícolas.

Como potencialidades del sector, encontramos que aún se conservan espacios libres que se pueden destinar a generar espacios públicos que permitan estructurar el sector de una manera más armonioso. Generando integración y promoviendo una cultura de conservación, buscando un funcionamiento coherente. Entre las áreas estratégicas se encuentran:

- Formular y trazar una continuidad vial y arborizada entre las urbanizaciones que se vienen consolidando
- Espacios públicos y áreas libres destinarlas a aportes de equipamientos básicos, como salud, educación y recreación
- Relación con el proyecto del nuevo mercado mayorista

Otras características de la estructura urbana son:

### **Morfología**

La topografía que presenta un relieve despreciable de 2.3% y la configuración de los lotes rurales que se vienen consolidando como urbanizaciones, poseen una distribución regular en la mayoría de las zonas, lo que permite que reciban un tratamiento urbanístico más ordenado, dentro de todo.

### **Accesibilidad**

El sector de estudios se encuentra alineado a una de las avenidas principales de la ciudad de Tacna, la Av. Collpa, que además forma parte de la carretera Costanera Sur que conecta con el Balneario Boca del Río, con Ite, Sama, Ilo y demás departamentos del Perú. Además, la Av. Caplina, ubicada al Norte del terreno es la ruta que lleva al Complejo Monumental Alto de la alianza. Con estas vías principales se puede realizar un correcto diseño de vías que conecten de manera estratégica el sector con la actual trama urbana, generando una buena conectividad, accesibilidad e integración.

### **Estado de consolidación**

El sector se viene consolidando rápidamente, empezando con la lotización y venta de terrenos, a pesar que la mayoría de estos procesos se están realizando de manera informal, las edificaciones que ya se observan en el sector, son de material precario o sin terminar de consolidar. Así mismo, las áreas destinadas a aportes se encuentran sin utilizar generando vacíos urbanos de acumulación de basura y generando inseguridad.

### Factibilidad de servicios.

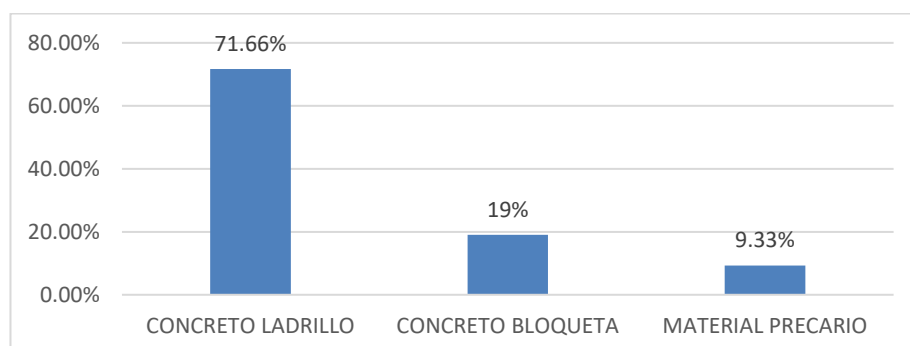
El área de estudio en la mayoría de sus terrenos posee conexiones informales de red de electricidad, conectándose con las redes trazadas en las vías secundarias que poseen red eléctrica de alumbrado público. Mientras que por los problemas de formalización y de saneamiento físico legal el abastecimiento de agua y desagüe está ausente en la mayoría de urbanizaciones, que vienen realizando los tramites de factibilidad de servicio, pero con mucho retraso y brechas.

#### 4.5.7. Características de las edificaciones

Por medio de las observaciones realizadas en el sector, mediante el recorrido peatonal y vuelo de Dron, se pudo consignar que las edificaciones el material predominante para muros es del sistema constructivo de concreto armado con albañilería de ladrillo con el 71.66%, seguido por el sistema constructivo de concreto armado con albañilería de bloquetas de concreto que representa un 19% y materiales precarios un 9.33%.

**Figura 24**

*Material predominante en muros de las edificaciones del sector*



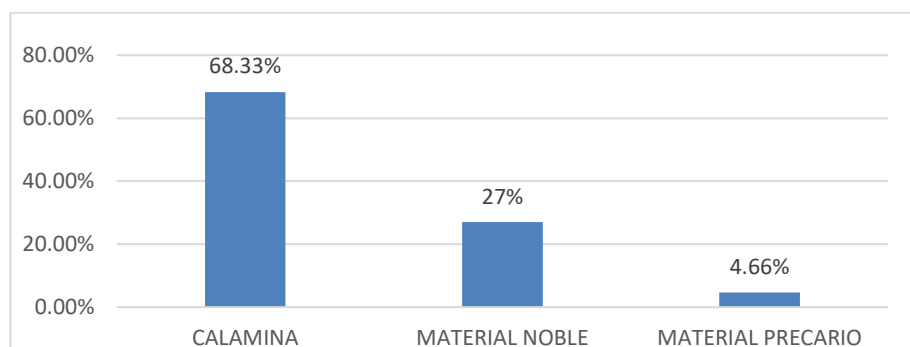
*Nota:* Elaboración propia

Por otro lado, el material predominante de techos es la calamina con un 68.33%, seguido de material nombre con el 27% y el material precario con 4.66%.

**Figura 25**



### *Material predominante en techos de las edificaciones del sector*



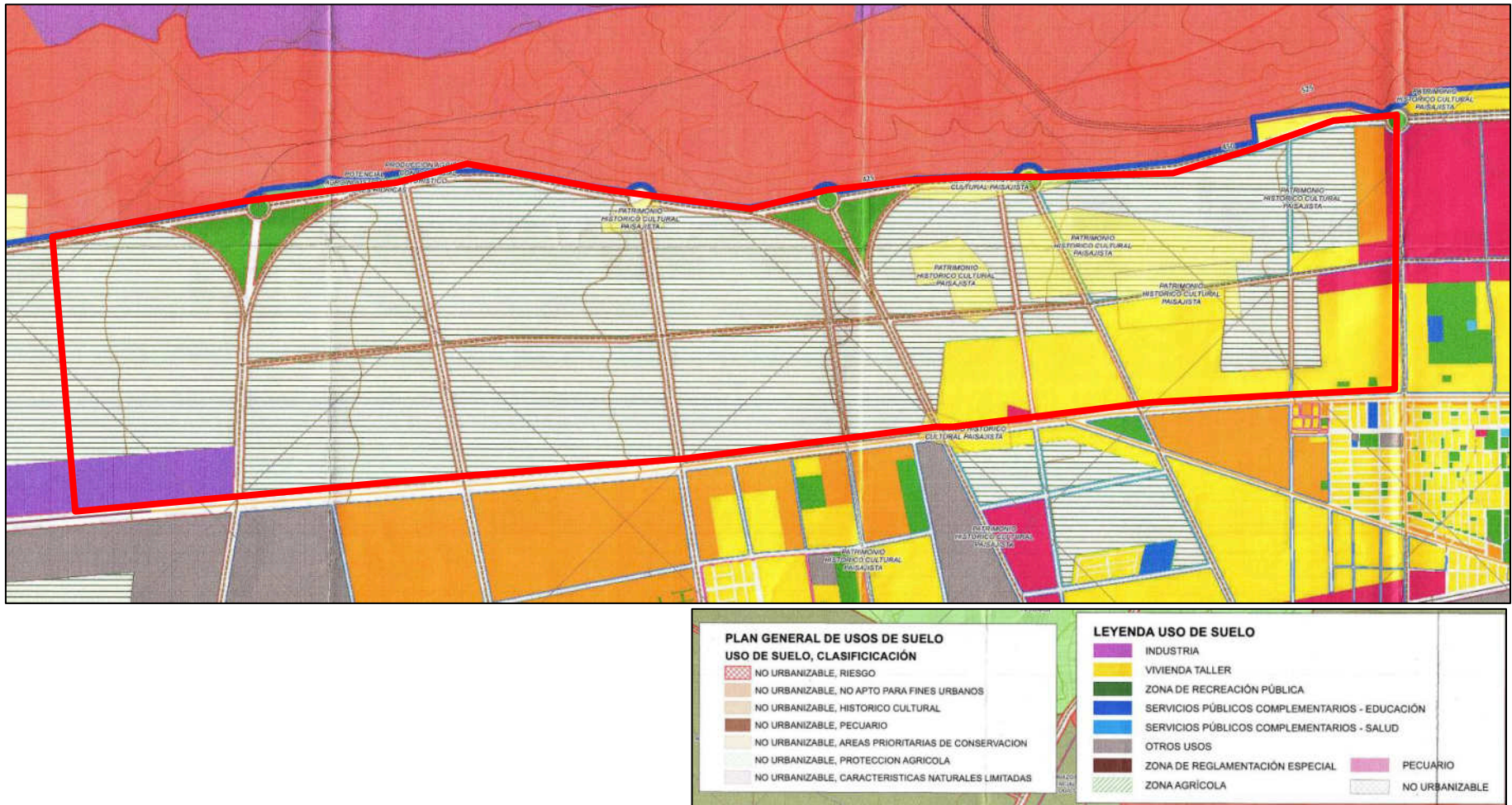
*Nota:* Elaboración propia

#### **4.5.8. Uso de suelo predominante**

El uso de suelos definido por el Plan de Desarrollo Urbano de Tacna, se encuentra identificado aproximadamente en 65% como No Urbanizable, Zona de Protección Agrícola y el 30% como Zona Residencial de Densidad Baja, además encontramos un 3% como Zona de uso comercial, y un 2% de Zona residencial de densidad alta. (Estimaciones aproximadas mediante la observación del PDU Tacna).

**Figura 26**

Uso de Suelos de Tacna según el PDU de Tacna



*Nota:* Recopilado de Municipalidad Provincial de Tacna

Contrario a lo indicado en el PDU, podemos observar el uso de suelos en el área de estudio, se constituye principalmente de zona residencial, de tipo residencial de densidad baja, viviendas comercio y viviendas huerto. Se observaron, además la presencia de lotes comerciales en los lotes más cercanos a la Av. Collpa; la existencia de lotes destinados a parque y zona recreacional se ven solo en algunas urbanizaciones ya consolidadas.

**Tabla 25**

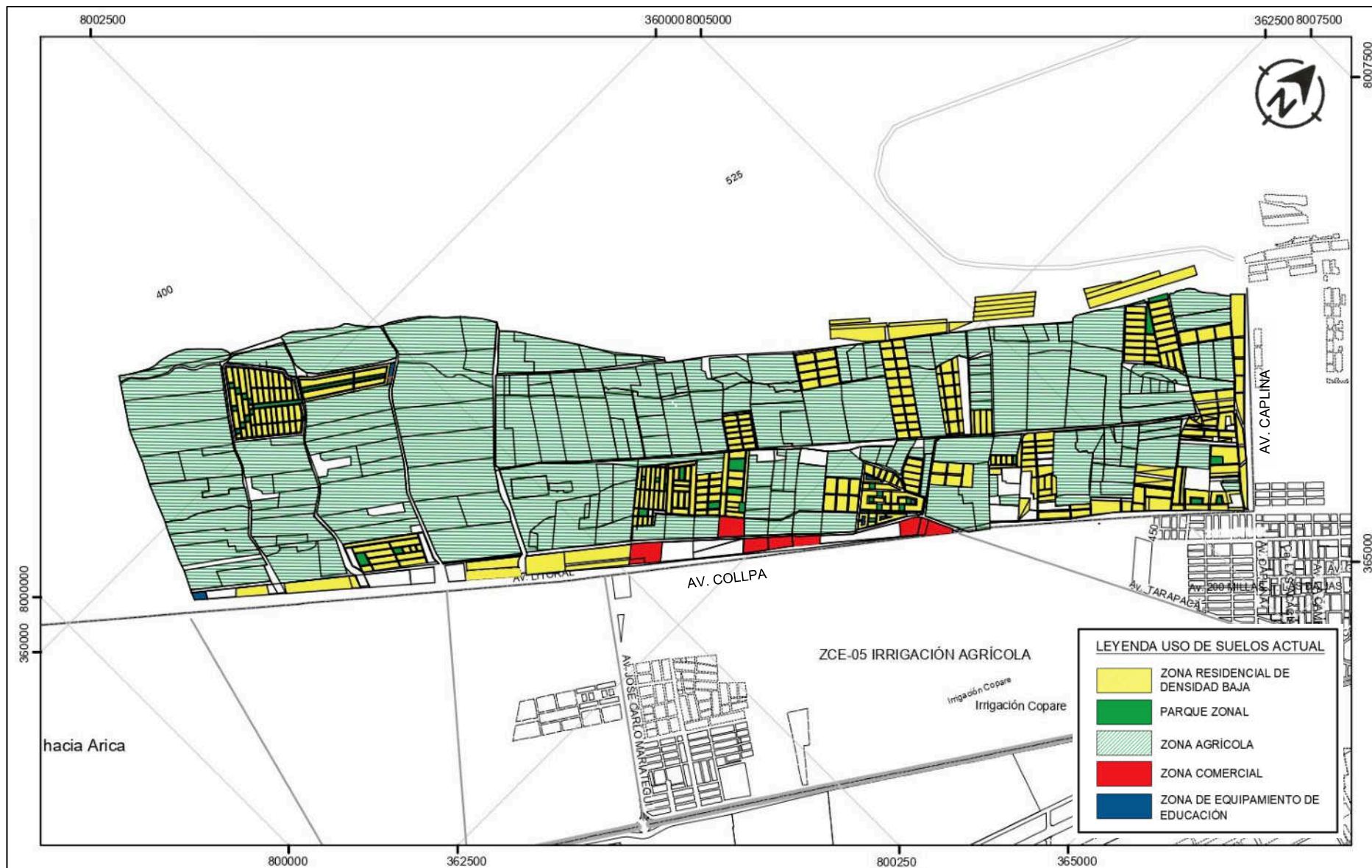
*Ocupación del Uso Suelo del sector de estudios, área y porcentaje.*

<b>CODIGO</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>ÁREA (ha)</b>	<b>%</b>
<b>RDB</b>	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA	1 392 900	17.15 %
<b>CO</b>	COMERCIO	101 500	1.25%
<b>ED</b>	EDUCACIÓN	9 600	0.12%
<b>OU</b>	OTROS USOS	1 915	0.02%
<b>PZ</b>	ZONA RECREACIÓN PÚBLICA	77 350	0.95%
<b>AGR</b>	ZONA AGRICOLA	6 537920	80.50%
<b>TOTAL</b>		8 121 185	100%

*Nota:* Elaboración propia en base a información del PDU Tacna 2015-2025

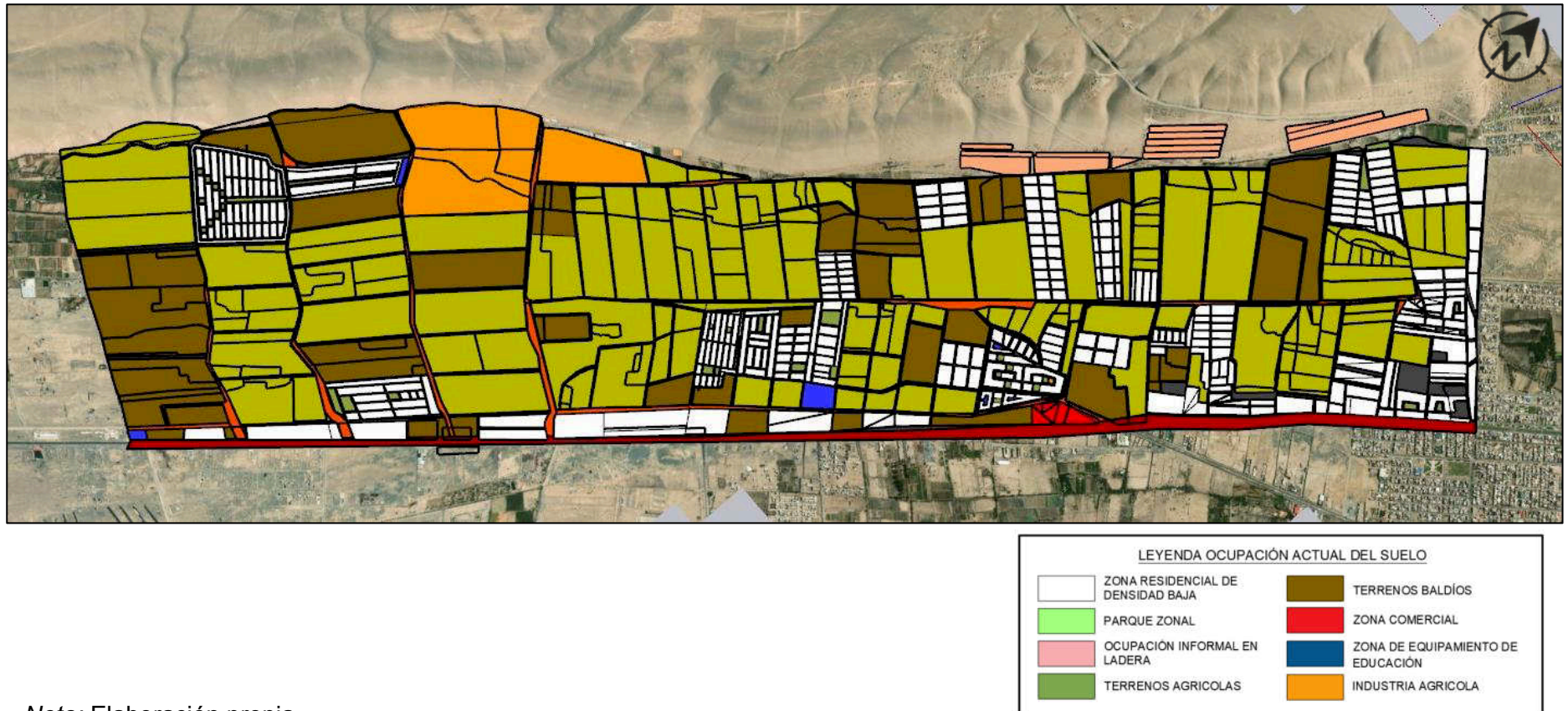
**Figura 27**

Uso de suelos actual del Sector de estudio



Nota: Elaboración propia



**Figura 28***Ocupación del suelo actual del Sector de Estudios**Nota: Elaboración propia*

#### 4.5.9. Equipamiento urbano

En el área de intervención se han ubicado un aproximado de 190.34 has destinadas a infraestructura de servicios, lo que representa un porcentaje muy bajo, en relación a la cantidad de viviendas y densidad estimada de habitantes en la zona.

Como observamos en la Figura 33 y en la Tabla 23, la cantidad total de hectáreas destinadas a equipamientos es escasa, pudiendo encontrar en mayor porcentaje zona comercial y de recreación pública, sin embargo, para educación las áreas destinadas son insuficientes y en cuando a salud e industria es nula su existencia.

**Tabla 26**

*Equipamientos del Sector de Estudios, área y porcentaje de ocupación*

CODIGO	EQUIPAMIENTO	ÁREA (ha)	%
CO	COMERCIO	101 500	53.32%
ED	EDUCACIÓN	9 600	5.04%
OU	OTROS USOS	1 915	1.00%
PZ	ZONA RECREACIÓN PÚBLICA	77 350	40.63%
SA	SALUD	0	0%
IN	INDUSTRIA	0	0%
<b>TOTAL</b>		1 903 365	100%

Nota: Elaboración propia en base a información del PDU Tacna 2015-2025

#### 4.5.10. Infraestructura de Servicios Básicos

##### 4.5.10.1. Agua Potable y Alcantarillado

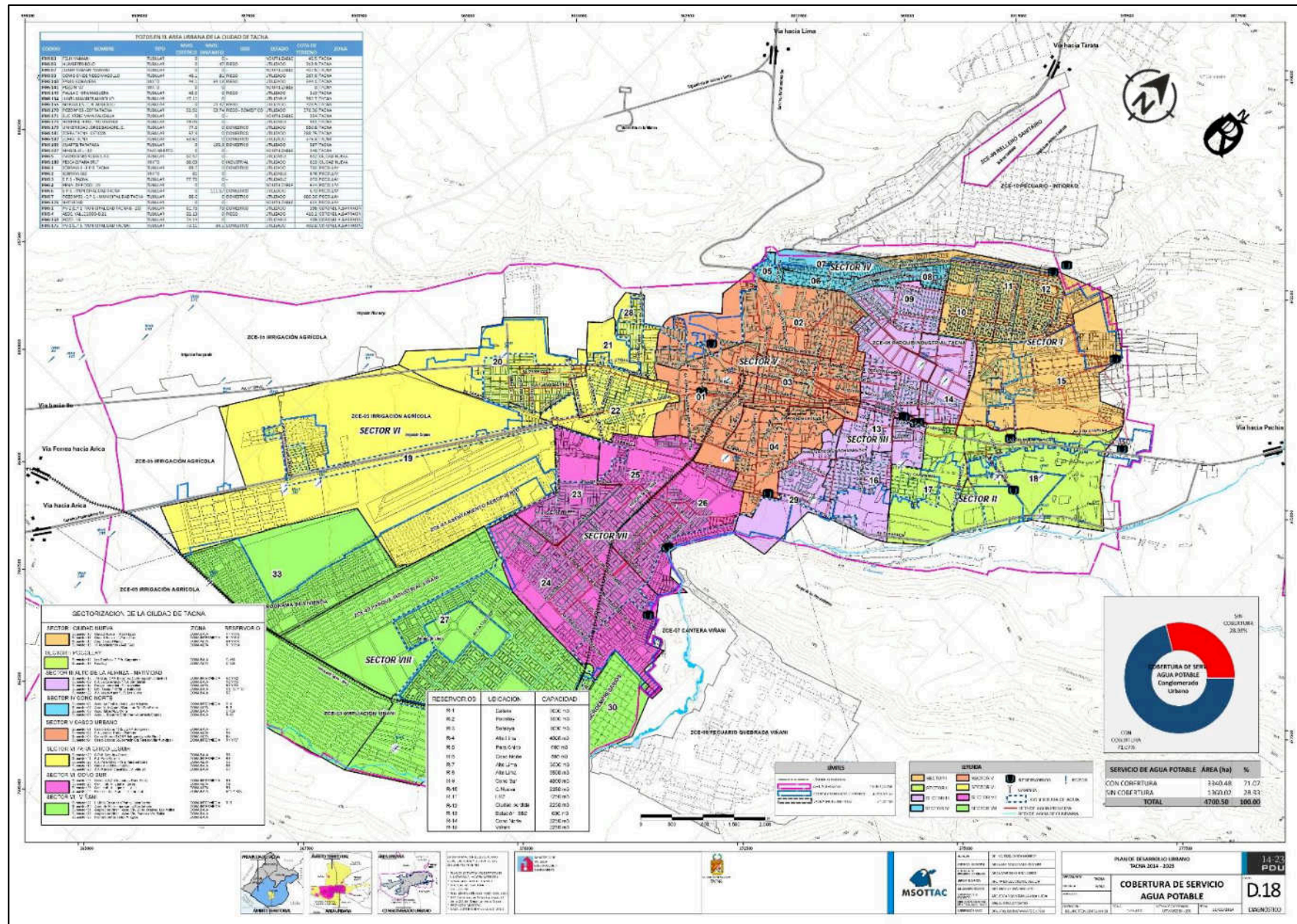
El abastecimiento de agua de la ciudad de Tacna, está a cargo de la EPS, una empresa Pública de Derecho privado que, bajo la Ley General de Servicio de Saneamiento a la provincia de Tacna, organizado como Sociedad Anónima (S.A.) en virtud N° 26338 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 023-2005-

## VIVIENDA.

El abastecimiento de red de agua el sector y sus colindantes se encuentran dentro del Sector VI Para Chico Legía, el cual se abastece del reservorio R5 Para Chico, respecto a la cobertura del área de estudios se puede estimar que el 10% de los lotes cuenta con red de agua, estos son aquellos predios que se establecieron de manera formal, mientras que aquellos predios informales no cuenta con instalación domiciliaria de agua potable, y se abastecen a través de pilones públicos ubicados en diferentes puntos de su sector. Otras zonas que no cuentan con instalación de agua potable son los predios agrícolas, las mismas que cuentan con canales de riego que son alimentados a través del sistema Caplina, y se utilizan aproximadamente 600 lt/seg. Del río Caplina en todas las zonas agrícolas de la provincia de Tacna.



**Figura 29**  
**Cobertura de Red de Agua Tacna**



Nota: Recopilado del PDU Tacna 2015-2025

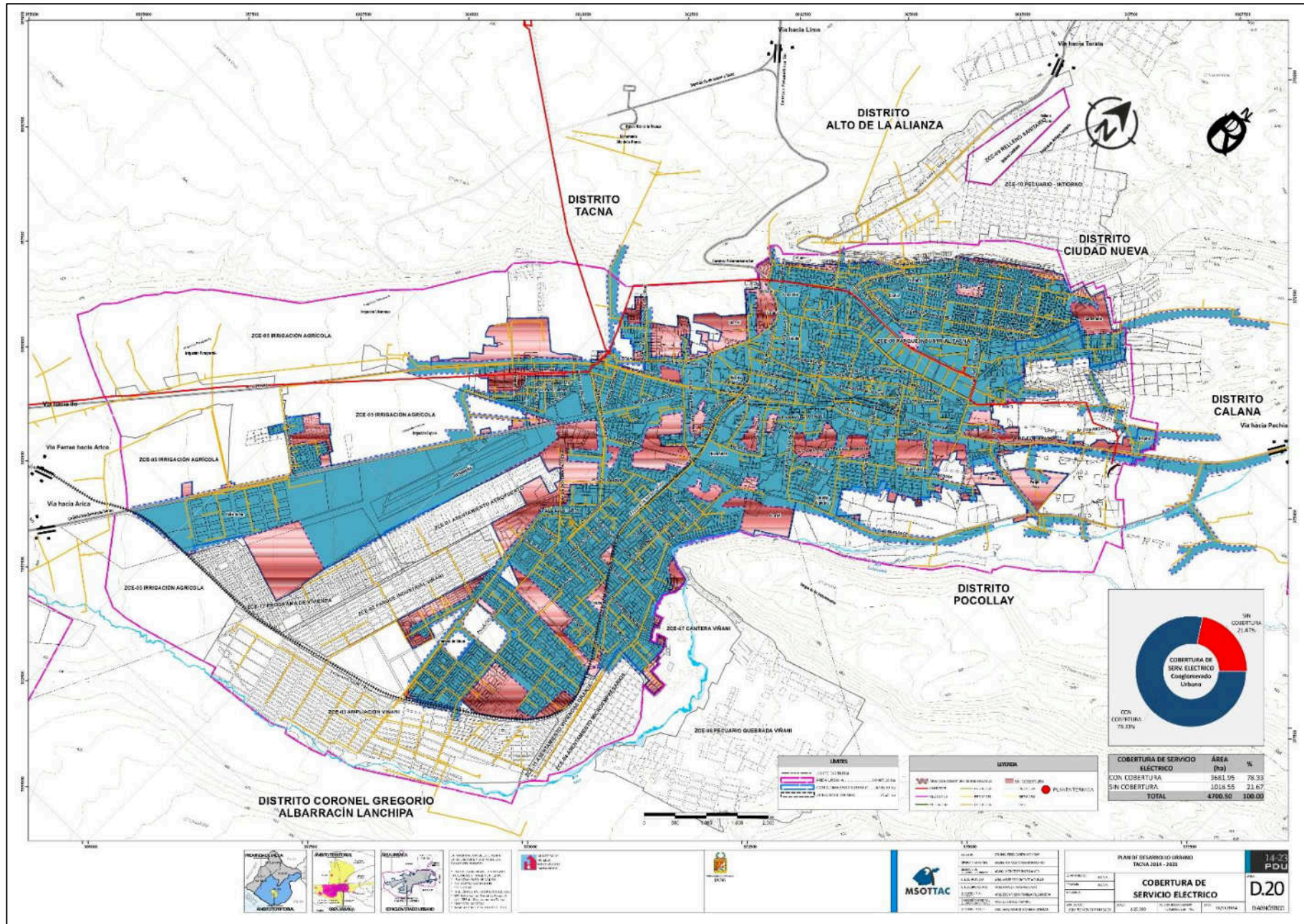
#### **4.5.10.2. Energía eléctrica**

El servicio de energía eléctrica en la ciudad y en la región esta concesionada a la empresa ELECTROSUR S.A., la misma que fue creada por Ley N° 24093. Cuenta con un total de 4 sub estaciones de potencia; con transformaciones de 138/10kv, 66/10kv, 33/22.9 kV y 33/10 kV, con una potencia total de 118.81MVA.

En el área de estudios la cobertura eléctrica corresponde a un 28%, a pesar que gran parte de los predios que se están consolidando en las distintas urbanizaciones se abastecen mediante conexiones clandestinas tomando la electricidad de las redes de alumbrado público existente en las vías dentro del sector. De la misma manera que el servicio de agua potable, los predios agrícolas no cuentan con conexión domiciliaria de red eléctrica.



**Figura 30**  
**Cobertura de Red de Energía Eléctrica Tacna**



Nota: Recopilado del PDU Tacna 2015-2025

#### **4.5.11. Sistema Vial y de Transporte**

##### **4.5.11.1. Categorización Vial**

La estructura del sistema vial urbano en la ciudad de Tacna, está compuesto de distintas vías con diferentes funciones y jerarquías por lo que se agrupan en las siguientes clasificaciones, en el área de estudios encontramos las siguientes:

Vías principales (color anaranjado): Comprende las dos principales avenidas ubicadas en el perímetro del sector que son la Av. Collpa y la Av. Caplina, están han jugado un rol importante al momento de definir el crecimiento del distrito y poseen un rol importante en la configuración de las dinámicas económicas y sociales del distrito.

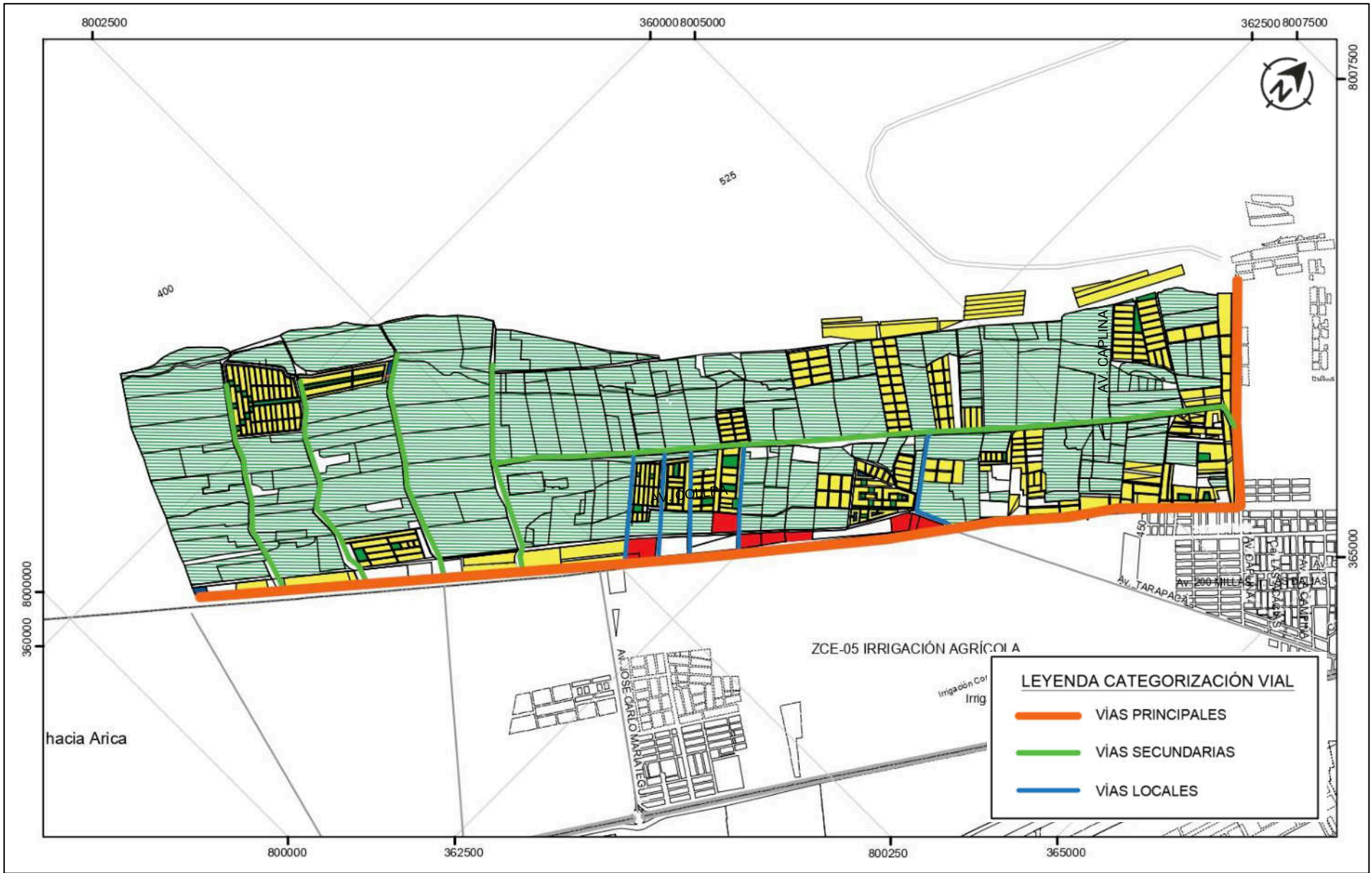
Vías secundarias (color verde): Son vías que sirven de conexión entre las distintas asociaciones de viviendas y urbanizaciones consolidadas, así como de conexión con los equipamientos, además cumplen la función de organizar la trama urbana que se viene consolidando aceleradamente. Algunas de estas vías como la que lleva al ingreso de la urbanización Los Granados de Centenario se encuentra pavimentada, sin embargo, las otras aún están solo afirmadas.

Vías locales (color azul): Comprende a todas aquellas vías que permiten la circulación al interior de las asociaciones y urbanizaciones, poseen una sección menor y sirven de articulación y conexión con las vías de mayor jerarquía.

Puntos de intercambio vial: son aquellos cruces e intersecciones entre las vías principales, estas aún no se encuentran señaladas en el área de estudio, pero cumplen una función importante como es el generar una dinámica continua en todo el sector.



**Figura 31**  
 Conexión vial del Sector de estudios



Nota: Elaboración propia

#### **4.5.11.2. Infraestructura Vial**

El crecimiento acelerado y en su mayoría informal del sector ha llevado a que las vías, que cumplen un papel muy importante, en todo el área de estudio se encuentran sin asfaltar, salvo, aquellas que forman parte de los condominios privados formales como son Los Granado de Centenario que cuenta con la vía de ingreso asfaltada y señalizada desde la Av. Collpa hasta el ingreso incluyendo toda la urbanización, así mismo Los Portales, cuneta con su ingreso desde la misma avenida y las vías locales interiores asfaltadas. Sin embargo, el resto de vías aún deberá pasar por un largo proceso donde las empresas privadas que vienen lotizando y vendiendo los terrenos regulen el saneamiento físico legal y la municipalidad inicie con las obras de pavimentación, iniciando con las principales, seguidas por las secundarias y tiempo después incluirán las locales.

#### **4.5.11.3. Sistema de transporte**

El sistema de transporte público tanto en Tacna según el PDU 2015-2025 representa el 65% de medios de desplazamiento en la ciudad, es por ello que su ordenamiento y un plan estratégico para el correcto funcionamiento son de gran importancia, el sector de estudio siendo clasificado como periurbano, requiere de un sistema de transporte que permita a los habitantes conectarse con el centro histórico, los centros comerciales y de trabajo ubicados en el centro de la ciudad. Actualmente la Av. Caplina, ubicada en la parte norte del sector de estudios es el paradero de medios de transporte público como la Línea A o la Línea 200 Ciudad Perdida.

### **4.5.12. Medio Ambiente y Seguridad Física**

#### **4.5.12.1. Áreas Verdes**

Las áreas verdes en el sector de estudio están

conformadas por todos los ambientes dentro de asociaciones y urbanizaciones que forman parte de los parques, plazoletas o plazas. Estas áreas disponibles para ello, lamentablemente en la actualidad se encuentran en abandono y desuso, generado un clima contrario a lo que generan las áreas verdes, las cuales buscan disminuir el estrés, brindar paz y mejorar la calidad de vida.

Además, las áreas verdes encontradas en el sector, no cumplen con los requisitos normativos ni lo aconsejado por la OMS de respetar 9m<sup>2</sup> de áreas verdes por habitante, en el caso de las asociaciones informales estos espacios quedaron como áreas residuales y muchas veces terminan siendo botaderos

#### **4.5.12.2. Calidad de Aire**

En el sector de estudios al aun haber la presencia en un gran porcentaje de áreas destinadas a la agricultura, la calidad de aire es óptima gracias a la vegetación existente y la poca contaminación de CO<sub>2</sub> de vehículos sin embargo el cuidado de la calidad del aire es un problema que a nivel provincial en Tacna ha adquirido bastante relevancia desde el año 2001 que el gobierno emitió la Ley N° 28611 Ley General del Medio Ambiente y el Reglamento de Estándares Nacionales de Calidad del Aire, aprobado por D.S N° 074 – 2001 – PCM.

#### **4.5.12.3. Contaminación visual y Gestión de residuos**

Las dinámicas demográficas y económicas presentes en todo el distrito de Tacna, junto con la poca regulación de la municipalidad, vienen causando que, en toda la ciudad, así como en la parte norte del sector de estudios que ya se ha consolidado, la contaminación visual este presente en cada rincón, ya sea por el cableado eléctrico, los anuncios publicitarios que ocupan las vías y



veredas, afiches carteles, entre otros.

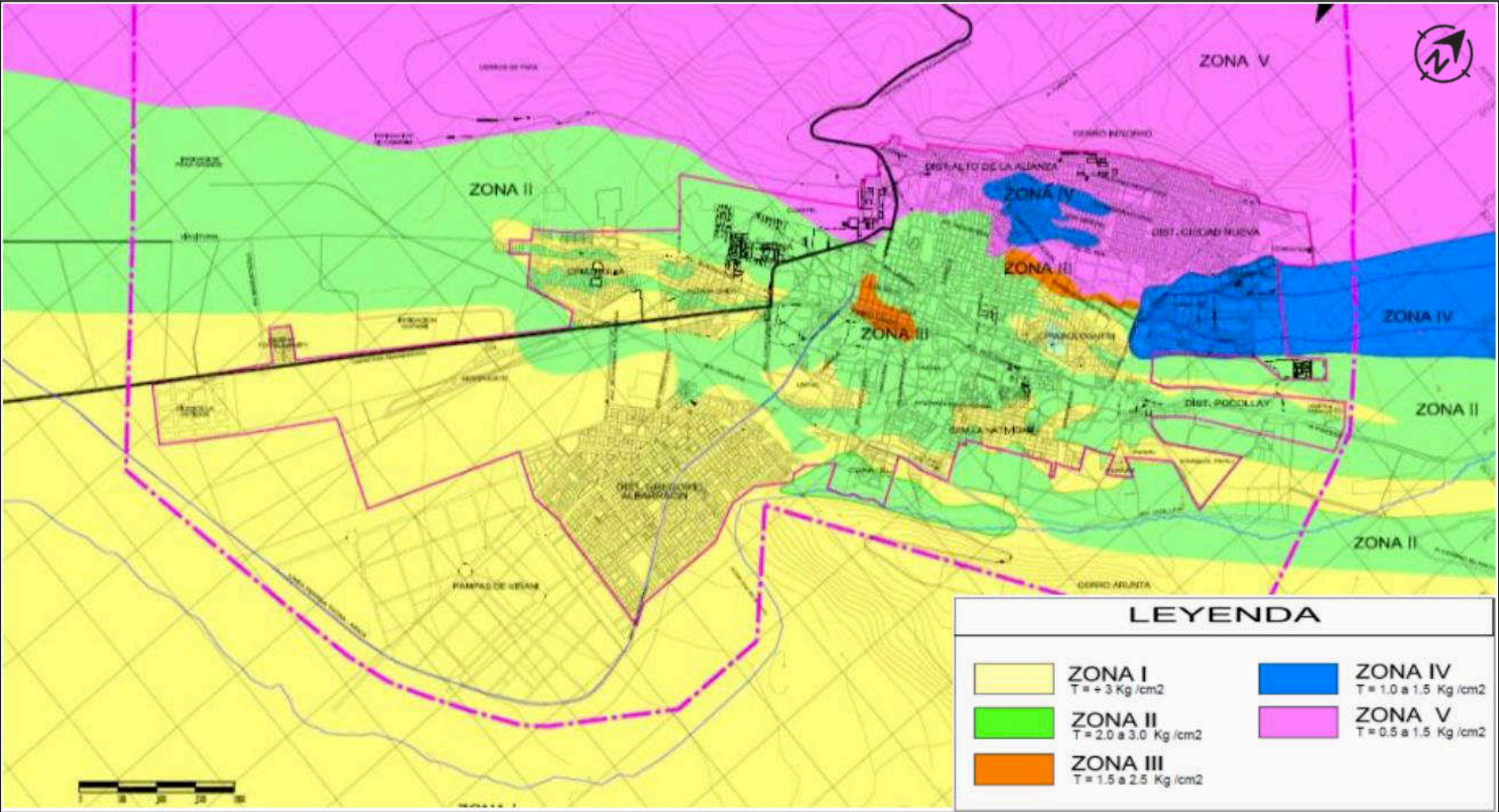
Así mismo, los pobladores poseen una inadecuada actitud de compromiso e identidad con su hogar y zona donde habitan, actitudes que llevan a la acumulación de basura o desmotes en las vías públicas o lotes vacíos, sin edificaciones. Incrementado el problema encontramos que los recolectores municipales no poseen un trayecto por el sector de estudios, marcando en la zona puntos críticos de acumulación de residuos.

#### **4.5.12.4. Gestión de Riesgos de Desastres**

Encontramos en el PDU Tacna, el plano con Zonas Geotécnicas para una descripción más detallada, encontramos que el sector de estudios señalado como Zona II, “corresponde a suelos de clasificación SM arenas limosas de origen fluvial, que presenta valores de densidad natural variando desde 1,44 g/cm<sup>3</sup> a 1,80 g/cm<sup>3</sup>, períodos de vibración natural del suelo desde 0,2 Hz a 0,25 Hz, capacidades de carga variando desde 0,63 Kg/cm<sup>2</sup> a 0,76 Kg/cm<sup>2</sup>, valores de potencial de colapso de 0,78% a 0,80%. Los asentamientos que se pueden producir en este suelo varían de 1,57 cm a 3,32 cm.”

Figura 32

Mapa de Riesgos de Tacna del PDU Tacna 2015-2025



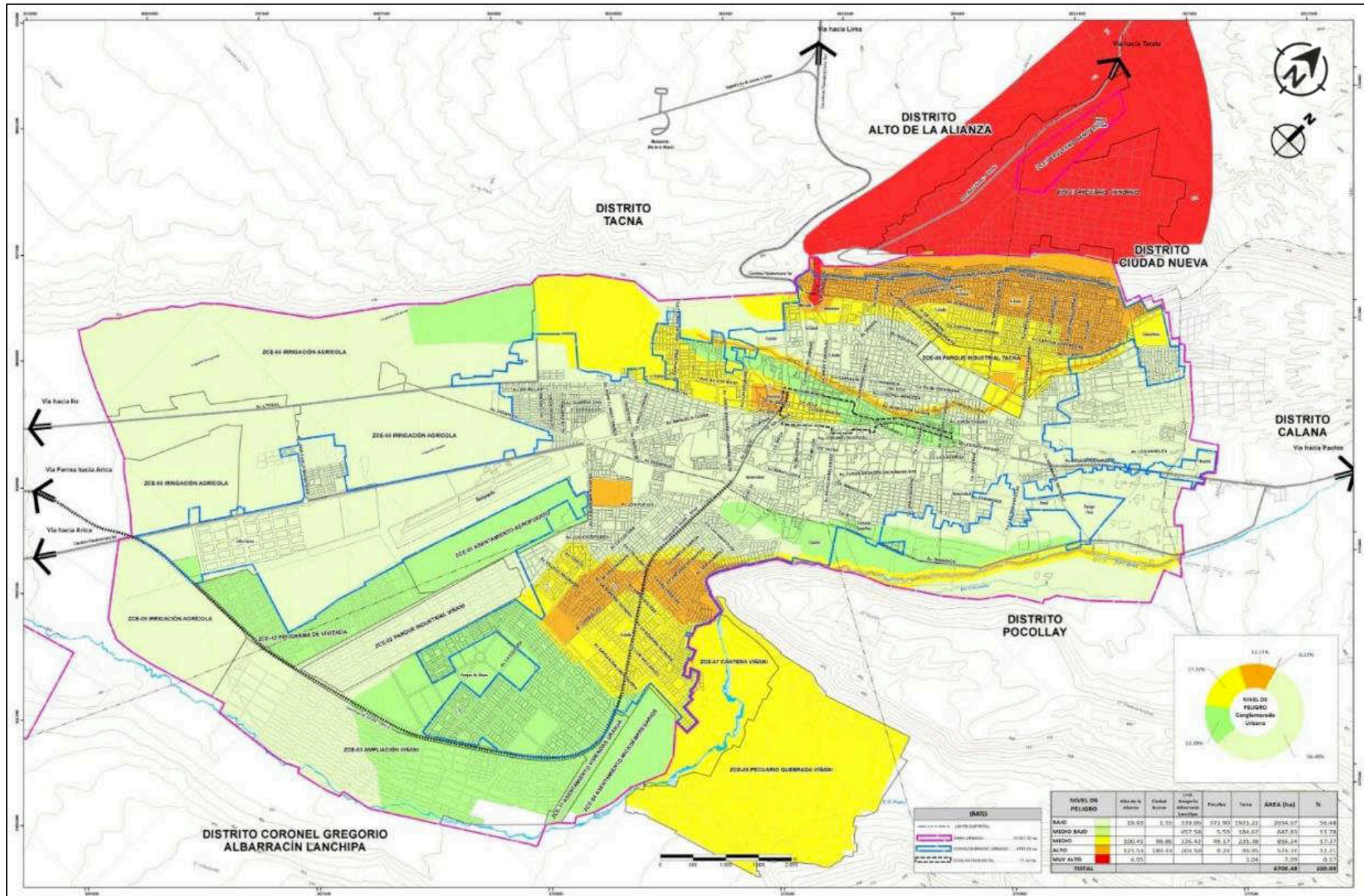
Nota: Elaboración propia

A su vez, en el mapa de Zonificación de Peligros múltiples elaborado por el PDU de Tacna, (Figura 31) donde se tomaron en cuenta las distintas posibilidades de ocurrencias simultaneas en fenómenos relacionados con temas geológico-geotécnico, climático y geológico-climático, se ha identificado que el sector pertenece en su mayoría a un nivel de riesgo Bajo y Medio Bajo esto debido a que en varias parte de la ciudad de Tacna así como en el sector de estudios lo suelos son de clasificación SM arenas lisas que están confirmadas por cenizas volcánicas.



**Figura 33**

Mapa de Peligros Múltiples de Tacna del PDU Tacna 2015-2025



Nota: Elaboración propia

#### 4.5.13. Administración y Control urbano

La municipalidad Provincial de Tacna, en cumplimiento de la Ley Orgánica de Municipalidades es el órgano de Gobierno Local, cuyo objetivo es el lograr el “desarrollo sostenible y armónico de su jurisdicción, representar al vecindario y fomentar su bienestar, satisfaciendo las necesidades de vivienda, salubridad, abastecimientos, educación, recreación, transporte, comunicaciones y otros; así como asegurar la representación política y organizada de los vecinos en su gobierno local, permitiendo el ejercicio del derecho de petición”.

Para el control urbano, la MPT en su reglamento interno vigente, señalan a la Comisión de Desarrollo Urbano, como los encargado y responsables de atender asuntos relacionados a la planificación admiración de la ciudad en los siguientes aspectos:

**Tabla 27**

*Aspectos que Tratan según el Reglamento Interno MPT*

Aspectos a Tratar
Plan de Acondicionamiento territorial (Plan director y Planes urbanos)
Plan de Desarrollo Urbano, Plan de Desarrollo Rural, Esquema de Zonificación de Áreas Urbanas, Plan de Desarrollo de Asentamientos Urbanos y demás planes específicos
Catastro Urbano y Rural
Diseñar Planes de Renovación Urbana
Margesi de Bienes
Adjudicaciones en aspectos técnico concordantes con los documentos técnicos normativos
Anuncio y publicidad
Ornato y monumentos
Edificaciones
Demarcaciones territoriales
Plan vial y territorial
Zonificación
Habilitación urbana
Saneamiento físico legal de asentamientos humanos
Planeamiento y dotación de infraestructura para el desarrollo local
Fomento de programas de desarrollo rural
Patrimonio histórico, cultural y paisajístico
Otros que encomiende el consejo

*Nota:* Elaboración propia, información recopilada del PDU Tacna 2015-2025

Así mismo, la gerencia de Desarrollo Urbano es el “órgano responsable de proponer, monitorear y evaluar las normas y acciones de políticas públicas necesarias, garantizando la correcta organización del espacio físico, de acuerdo a los Planes de Desarrollo Urbano, Acondicionamiento Territorial y entre otros.”

#### **4.6. Análisis e identificación de elementos urbanos**

##### **4.6.1. Análisis FODA**

Con el análisis FODA se busca mostrar una imagen a futuro que propicie el desarrollo del pensamiento reflexivo de la población e impulsar el desarrollo urbano del sector a través del uso adecuado de las oportunidades que presenta el área de estudio y poder atender las debilidades y amenazas de manera estratégica.

El crecimiento acelerado y sin planificar de área urbana en el sector de estudios, presenta una pluralidad de elementos mezclado que no permiten una lectura clara de las actividades urbanas que se realizan, dejando de lado también la visión para el desarrollo del sector, tanto en el aspecto económico como sociocultural.

Con el objetivo de promover un crecimiento urbano ordenado y estratégico se requiere identificar que las oportunidades del sector y se atender las debilidades para brindar una mejor calidad de vida a la población.



**Tabla 28**

*Análisis FODA del Sector de Estudios*

	<b>FISICO ESPACIAL</b>	<b>AMBIENTAL</b>	<b>ECONÓMICO</b>	<b>SOCIO CULTURAL</b>
<b>FORTELEZAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Ubicación estratégica, en el borde periurbano sur oeste de la ciudad, a 500 metros aproximadamente del aeropuerto</li> <li>•Limita con la carretera internacional Tacna, Collpa, La Paz</li> <li>•El terreno de la zona tiene gran capacidad portante promedio 3 kg/cm<sup>2</sup></li> <li>•La topografía del terreno no es relevante en el área teniendo un porcentaje de 10% entre sus extremos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•El sector analizado se encuentra en un área límite entre el área agrícola y el área urbana, lo que permite un ambiente adecuado para el desarrollo de actividades urbanas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•La Av. Collpa puede generar una dinámica económica en el sector.</li> <li>•La población del sector se encuentra inserta en el segmento de caracterización económica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Población es homogénea, procedente de la zona andina de Tacna y periferia de la ciudad, lo que homogeniza sus actividades culturales, religiosas, cívicas y de desarrollo social.</li> </ul>
<b>OPORTUNIDADES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Interconexión vial importante y conectividad con el contexto urbano de la ciudad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Programas de incentivos para la conservación y protección de zonas agrícolas y el medio ambiente</li> <li>•Uso de las nuevas tecnologías para las zonas agrícolas para optimización del uso de los recursos hídricos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Crecimiento económico por cercanía a principales equipamientos como el Aeropuerto, Zofra Tacna y el nuevo Mercado Mayorista.</li> <li>•Promover la inversión pública mediante proyectos de inversión</li> <li>•La formalización de la propiedad permitirá un desarrollo importante del sector.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•La hegemonía de la población del sector permitirá un crecimiento socio cultural homogéneo.</li> </ul>

<b>DEBILIDADES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de infraestructura que cubran las necesidades del sector</li> <li>• Estructura urbana desordenada por la falta de planificación</li> <li>• Carencia de transporte público en el sector</li> <li>• Falta de consolidación de vías, junto con las señalizaciones y semaforización correcta</li> <li>• Falta de cobertura de servicios básicos en gran parte del sector</li> <li>• Incompatibilidad de usos de suelos</li> <li>• Informalidad en la consolidación de urbanizaciones</li> <li>• Falta de planificación urbana adecuada</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Depredación de áreas agrícolas</li> <li>• La desproporción de áreas y (no apego al reglamento nacional de edificaciones) para los diferentes usos urbanos deteriora la relación de área residencial con el área de aportes y vías.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La falta de ordenamiento urbano no ha permitido determinar los sectores destinados al equipamiento comercial y de servicios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La precariedad de los asentamientos del sector no ha permitido una inserción en el ámbito rural ni urbano.</li> </ul>
<b>AMENAZAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La falta de planificación de todo el sector analizado constituye un riesgo dado que la actual forma de asentamiento puede sufrir modificaciones de acuerdo a las necesidades de la ciudad al momento de insertarla en el ámbito urbano.</li> <li>• La falta de certificación de factibilidad de servicios básicos, podría determinar que no cuenten con los mismos, y por lo tanto correr el riesgo de ser desalojados del área ocupada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tendencia a la contaminación de distintos tipos debido a la falta de planificación y normativa ambiental</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impacto de la crisis económica mundial</li> <li>• La inversión realizada por los pobladores del sector, podría desestimarse por la falta de suministro de servicios básicos en el sector.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inseguridad ciudadana no permite un desarrollo más activo de las actividades socio culturales de la población.</li> <li>• Proceso discontinuo y largo en la ejecución de proyectos</li> </ul>

*Nota:* Elaboración propia

#### **4.6.2. Objetivo de Desarrollo del Sector**

“Nuevo sector periurbano de Tacna, Sector 14 con equilibrio ambiental y desarrollo urbano, articulado, seguro y sostenible, que se convierte en la ampliación de la ciudad como nueva fuente de desarrollo económico y social.”

Contiene en ella las siguientes palabras claves:

- Sector periurbano. Al ser un espacio donde se unen y mezclan los paisajes rurales y el medio urbano, donde se observan actividades rurales junto con equipamientos del sector urbano.
- Equilibrio ambiental. Con una planificación para preservación y conservación del medio ambiente de la zona.
- Desarrollo urbano, articulado, seguro y sostenible. Por un sector con infraestructura apropiada para la conexión de la ciudad con el sector, al poseer área urbana segura para que la población, grandes y pequeñas empresas inviertan y puedan desarrollar sus actividades de manera sostenible con el cuidado de los recursos para las futuras generaciones.
- Fuente de desarrollo económico y social. La tierra, el capital, el trabajo, la gestión empresarial son elementos que pertenecen a la cadena productiva, con los cuales se quiere contar en el sector para lograr el desarrollo esperado y mejorar con ello la calidad de vida.

#### **4.6.3. Modelo de Desarrollo**

##### **4.6.3.1. Conformación del Sector periurbano**

Constituye la configuración espacial de la zona periurbana de la ciudad de Tacna, la cual esta demarcada por las zonas agrícolas y las áreas urbanas periféricas.

##### **4.6.3.2. Hitos y nodos urbanos**

Se establecen bajo el concepto de reforzar las centralidades, permitiendo que el sector se consolide no como

una zona dormitorio, sino que forme parte de las diversas dinámicas que encontramos en la zona urbana de Tacna, para ello el modelo de desarrollo del sector propone identificar y determinar nodos e hitos urbanos que refuercen el desarrollo de las centralidades a través de la distribución de las actividades del distrito en el área de estudio.

- **Nodos de Primer Orden:** Propuestos como aquellos que cumplen la función de articular los ejes principales del distrito y que dinamizan los flujos económicos y sociales dentro de él.

En el área de estudio podemos identificar:

1. La intersección de la Av. Collpa con la Av. Ejército, la cual conecta a su vez el ingreso a distintas urbanizaciones como Los Portales.
2. La intersección de la Av. Collpa con la Av. Zona Franca Tacna, conexión directa con la Zofra Tacna
3. La unión de la Av. Caplina con la Segunda Vía de Acceso a Tacna, proveniente de la carretera Panamericana Sur.

Se propone crear un equipamiento de recepción en los ejes de ingreso al distrito y así lograr ordenar y orientar las actividades comerciales y los servicios que se desarrollan alrededor de estas.

- **Nodos de Segundo Orden:** Son aquellas intersecciones viales que articulan los ejes viales de carácter secundario.

En el área de estudio podemos identificar:

1. La intersección de la Av. Ejército con la Av. Caplina, que delimita a su vez el punto de inicio del sector de estudios, identificando la mezcla del peri urbanismo
2. La intersección de la Av. José Carlos Mariátegui con

la Av. Collpa, pasando por el conjunto habitacional Habidad.

3. La intersección de la vía consolidada como límite en la ladera con la Av. Zona Franca Tacna.

El modelo propone ordenar las actividades que se desarrollan en dichas intersecciones según su jerarquía para establecer un ordenamiento en el sector.

- **Hitos urbanos:** Son los considerados referentes visuales que predominan en el sector de estudio

Los principales hitos urbanos del distrito de Tacna ubicados cerca al área de estudio son: Aeropuerto Carlos Ciriani, Zofra Tacna, Conjunto habitacional Habidad, Nuevo Mercado Mayorista, estos servirán como principales referentes para establecer las dinámicas y flujos principales del sector de estudios.

El modelo propone asignar características particulares que identifiquen a los hitos del sector, para así optimizar su valor y brindar una característica visual con identidad para los pobladores. Es por ello que pudimos rescatar los siguientes hitos:

1. Hito verde, definido por el espacio donde es notoria la presencia de actividad urbana, proponiendo así áreas verdes y diseños eco amigables, en un área de densidad media, para brindar las características del pulmón verde.
2. Hito Rojo, definido por el espacio comercial donde prevalecen las dinámicas económicas y urbanas, un área de densidad media y alta, con comercios vecinales y viviendas talleres.
3. Hito Amarillo, caracterizado por el espacio donde predomina la actividad residencial,

potencializando la densidad alta en el sector.

#### **4.6.3.3. Articulación espacial**

- **Ejes de desarrollo:** Son aquellos espacios físicos, que de manera lineal concentran distintas actividades urbanas, y a su vez cumplen la función de transitoriedad y articulación entre los sectores, proveen servicios, comercios y equipamientos, logrando con ello descongestionar las áreas centrales y crear distintos puntos de interés.

En el área de estudio identificamos las siguientes:

1. Eje de Desarrollo longitudinal Av. Collpa, es el eje que conecta la zona urbana del distrito de Tacna con la zona rural de camino al Balneario Boca del Río, lo que supone la transitoriedad del sector periurbano y busca la articulación entre los dos medios. Se propone reforzar las actividades que se ubican en dicho eje que en su mayoría son de carácter comercial, creando a su vez un equipamiento urbano que le dé la jerarquía al ingreso del sector.
2. Eje de Desarrollo Longitudinal Av. en la Ladera. se propone la creación de este eje que recorre la periferia del sector y delimita la zona de expansión urbana con la ladera del cerro, protegiendo así el riesgo de que la zona de ocupación informal se siga expandiendo, para ello se busca crear un límite natural potencializando las características del suelo y brindando un diseño bioclimático que mejore a su vez la calidad de vida de la población del sector.
3. Eje de Desarrollo Longitudinal Vía Central del sector, se propone con la creación de este eje la articulación de todo el sector, del norte al sur,

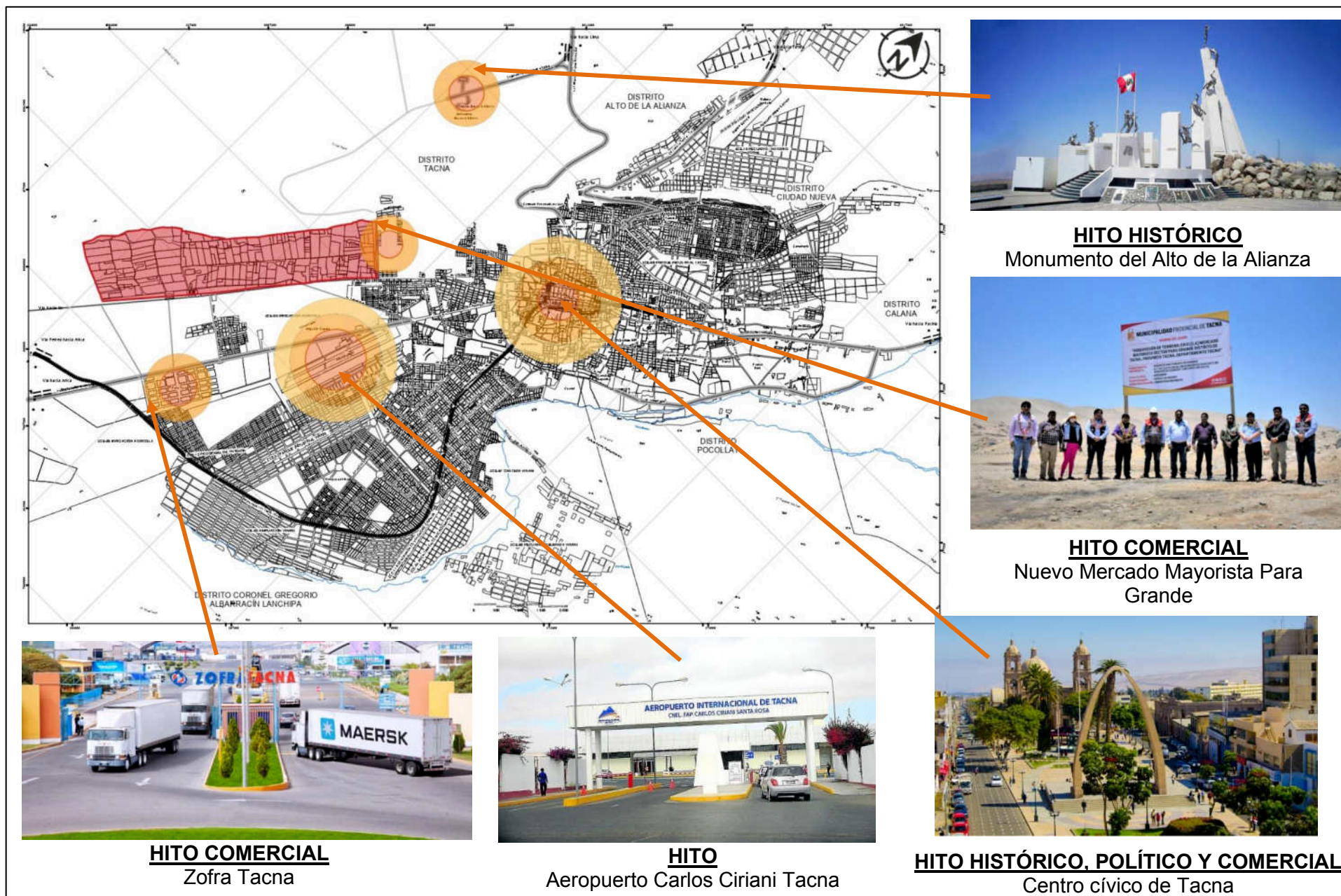


permitiendo la articulación de las actividades y conectando con los principales hitos identificados.

4. Eje de Desarrollo Transversal Av. Caplina, ingreso secundario a la ciudad de Tacna proveniente de la Carretera Panamericana Sur desde Lima. Se propone brindarle la jerarquía como ingreso secundario a la ciudad, además de consolidar y ordenar las actividades comerciales presentes en dicho tramo
  5. Eje de Desarrollo Transversal Av. Zona Franca Tacna, busca articular dos nodos principales del sector y ordenar y reforzar las actividades presentes en esta.
- **Sistema Vial:** La propuesta incluye el correcto tratamiento e implementación de los ejes de conexión establecidos en todo el sector, mediante el diseño de una red vial que articule las diferentes zonas y las actividades que se realizan en cada una de ellas.

**Figura 34**

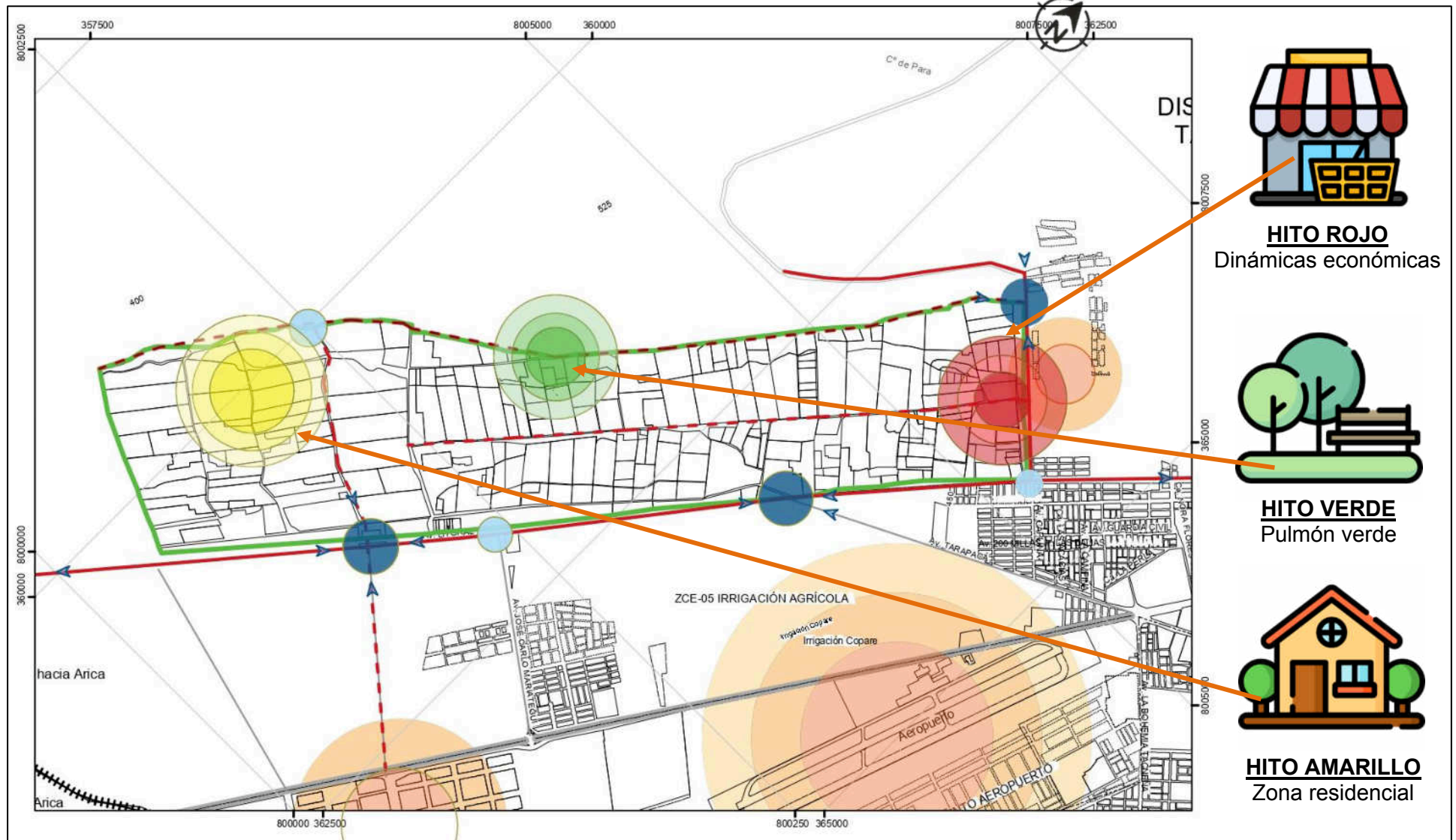
*Hitos de la ciudad de Tacna con relación al Sector de Estudios*



Nota: Elaboración propia

**Figura 35**

Identificación de los hitos urbanos del Sector de estudios



Nota: Elaboración propia



#### **4.6.4. Zonificación y Vías**

##### **4.6.4.1. Zonificación**

Según lo analizado en los capítulos anteriores, el crecimiento acelerado del sector y su consolidación como zona periurbana, requiere de instrumentos técnicos de gestión urbana, donde se incluyen normas técnicas que se encarguen de reducir el uso y la ocupación del suelo, más aún tratándose de una zona periurbana con áreas agrícolas y medio ambiente que proteger.

Es por ello que se hace necesario promover el desarrollo ordenado del área de estudio, asegurando un entorno urbano agradable y sustentable. Algunos de los aspectos principales que se recomienda tomar en cuenta al momento de planificar la ocupación del suelo urbano y urbanizable son los siguientes:

- Físicos ambientales

Considerar las áreas con mayor riesgo y vulnerabilidad, pues estas deben ser atendidas y respetadas si es que la evaluación lo sugiere; conocer la capacidad de soporte los ecosistemas naturales, a través de una gestión ambiental correcta.

Rescatar y promover los beneficios ambientales del sector, su valor paisajista y cultural que hay en el sector, pues esto forma parte esencial en la identidad social y espacial.

Conocer los beneficios socio económicos mediante el aprovechamiento de los recursos naturales, teniendo en cuenta el uso racional del suelo

- Urbano Funcionales

Tomar en consideración la disponibilidad y accesibilidad de la infraestructura vial existente, así como la factibilidad de los servicios básicos del sector, sobre todo de aquellos que se

encuentran en el proceso de implementación a mediano y corto plazo.

Conocer y considerar, así mismo, el requerimiento físico, económico y social para la implementación de equipamientos urbanos y sus servicios, teniendo en cuenta las densidades actuales y proyectadas, la traza urbana consolidada y los espacios urbanos construidos

- Socio económicos y productivos

Para un buen diseño y propuesta de zonificación es necesario conocer el tamaño poblacional y la tendencia de crecimiento y desarrollo social, de las actividades económicas y las características socio culturales que forman parte de la identidad del sector periurbano.

Así mismo, entre los criterios a considerar para la asignación de zonificación urbana al suelo destinado a expansión urbana, es decir el suelo urbanizable, se recomienda considerar:

- Tipo de terreno
- Tendencia de uso
- Uso racional del suelo
- Infraestructura de servicios
- Espacios de encuentro
- Desconcentración de dinámicas económicas y servicios
- Área de reserva y protección ecológica y ambiental
- Plan de mitigación y prevención de riesgos naturales
- Capacidad de densificación por servicios y características de los lotes y terrenos

#### **4.6.4.2. Sistema vial y de transporte público**

Cuyo objetivo y orientación es lograr un sistema vial adecuado y un sistema de transporte público accesible y ordenado. La importancia recae en que la red vial del sector y de toda la ciudad, es fundamental para su desarrollo y crecimiento pues

es el medio que posibilita la movilización de personas y cargas a cualquier lugar de la ciudad y del país. Facilitando con ello el intercambio de distintas dinámicas pertenecientes al medio urbano y lograr una correcta conexión y relación con el medio rural. Para un correcto planteamiento y diseño se hace necesario atender las necesidades del usuario, respetar la trama generada por la población, mediante los lotes rurales y la consolidación de las urbanizaciones pues esto responde a su forma de uso y su identidad con el sector.

- Red Principal (color rojo), constituida por la Av. Collpa, una de las vías principales de la ciudad de Tacna y que conforman el sistema vial principal del distrito, facilitan el acceso y el desplazamiento por todo el distrito y del sector. Para su correcto funcionamiento al ser una avenida de conexión interprovincial, futura autopista al Balneario Boca del Río, se propone crear una vía de auxiliar, que brinde la jerarquía de acceso al Sector 14 y la seguridad de la población y transeúntes y permitiendo el correcto flujo de vehículos.
- Red Secundaria (color azul), corresponde a las vías que delimitan el sector de manera transversal, íntimamente vinculada a la actividad comercial y la zona residencial, que facilitan el acceso fluido desde puntos circundantes conectándose a la red vial principal y básicamente a las principales instituciones y las infraestructura públicas y privadas del área de estudio.
- Red Local (color verde), conformada por las vías articuladoras ubicadas de manera transversal al sector, respetando los caminos de circulación existentes, los cuales siguen la trama de los predios rurales y se rigen a las urbanizaciones consolidadas; recorre el conglomerado urbano del área de estudio, facilita el acceso fluido hacia áreas residenciales, aportando a la creación de una trama ordenada y organizada según las dinámicas.





#### 4.6.5. Calidad del entorno, espacios y servicios públicos

La gran demanda de viviendas en la ciudad de Tacna, no se abastece de la oferta de espacios públicos que tiene el sector y servicios existentes en el sector. Un sector con una buena calidad de vida incluye una serie de elementos que deben poseer un carácter más humano que genere identidad en cada elemento que compone el entorno.

Se requiere, para un buen desarrollo y una buena calidad de vida de los pobladores, dotar de servicios básicos y equipamientos al sector, así como mejorar y ampliar los espacios públicos, y mejorar la calidad del entorno.

**Tabla 29**

*Lineamientos para propuesta de Espacios Públicos en el Sector de Estudios*

ESPACIOS PÚBLICOS		
	Denominación	Características y lineamientos
01	Recreación Activa	Comprenden los campos deportivos, ya que existe un gran número de población joven se propone fomentar el desarrollo saludable a través de la recreación deportiva
02	Recreación Pasiva	Incluye las plazas y parques, como áreas de esparcimiento y de recreación para la población de todas las edades.
03	Salones Comunales	Potencializando el compromiso y organización de las asociaciones, por lo que se propone impulsar las actividades de la comunidad a través de la implementación de infraestructura comunal.
04	Mercado Zonal	Se propone afianzar las actividades comerciales, de los pequeños empresarios y familias dedicadas a sus pequeños negocios, creando una infraestructura que no solo abastezca de alimentos y utensilios, sino que promueva la interrelación entre los vecinos en una de las actividades más comunes y cotidianas.
05	Ejes de desarrollo	Espacios que comprendan, organicen y orienten las actividades acordes a los distintos sectores del área de estudios, con una infraestructura que invite a los pobladores a recorrer el espacio y hacer uso de este.

*Nota:* Elaboración propia

**Tabla 30***Lineamientos para propuesta de Servicios Públicos en el Sector de Estudios*

<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>		
	Denominación	Características y lineamientos
<b>01</b>	Hospital General	La implementación de una infraestructura que cubra la necesidad básica de acceso a cuidado de la salud tanto física como mental. Se propone una ubicación estratégica como lineamiento para el beneficio del sector y del distrito en general, para su desarrollo se necesitarán estudios para su viabilidad y clasificación
<b>02</b>	Centros educativos	Siendo este un servicio básico provisto por el Estado, se requiere de espacios para la implementación de una infraestructura adecuada de acceso a toda la comunidad del sector y el distrito.
<b>03</b>	Seguridad Ciudadana	Proponer no una infraestructura adecuada y moderna que emplee las tecnologías actuales para la seguridad del sector, sino a su vez implementar planes de seguridad contando con el apoyo de policías, seguridad ciudadana y organización de los vecinos.
<b>04</b>	Cobertura de agua potable y alcantarillado	Contar con este servicio básico brindará el estar de calidad necesario para que las familias se desarrollen de manera óptima en sus viviendas, por lo que se busca un proceso formal en conjunto con la municipalidad para abastecer el sector de red de agua y alcantarillado.
<b>05</b>	Cobertura de energía eléctrica y alumbrado publico	Contar con este servicio básico brindará el estar de calidad necesario para que las familias se desarrollen de manera óptima en sus viviendas, por lo que se busca un proceso formal en conjunto con la municipalidad para abastecer el sector de red de electricidad y alumbrado público, lo que a su vez fomentará la seguridad del sector.
<b>06</b>	Recolección de basura y limpieza pública	Se propone la implementación estratégica y mejora de las rutas de recojo de basura, así como la intervención de la municipalidad para evitar los botaderos de basura y desmontes en vía y espacios públicos.

*Nota:* Elaboración propia

**Tabla 31***Lineamientos para propuesta de Calidad del Entorno en el Sector de Estudios*

<b>CALIDAD DEL ENTORNO</b>		
	Denominación	Características y lineamientos
<b>01</b>	Uso adecuado del suelo.	Se propone reorganizar las distintas actividades que se realizan el sector, para que ello pueda generar puntos de interés comercial diferenciados de la zona residencial
<b>02</b>	Cuidado del medio ambiente	El sector al haber sido zona netamente agrícola posee una calidad de aire y suelo muy buena, lo que favorece al clima del sector y beneficia a la población, se propone poner en práctica herramientas de Gestión ambiental, que se rijan a un reglamento y normas de protección ambiental.
<b>03</b>	Transporte urbano y paraderos	Asegurar la articulación vial del distrito de Tacna con el sector por medio de un diseño de rutas para el transporte urbano eficiente en el área de estudios. Así mismo diseñar e implementar paraderos municipales en distintos puntos del sector.
<b>04</b>	Diseño urbano y del paisaje en todo el sector	Al ser una zona que está empezando a urbanizarse de manera acelerada, convirtiéndose dentro de algunos años en una zona urbana consolidada, es necesario implementar un diseño urbano paisajista, que aumente la plusvalía del sector, mejor el entorno urbano, en su apariencia, viabilidad y su valor.
<b>05</b>	Sistema Vial	Definir la continuidad vial y consolidar las rutas mediante el pavimento y asfaltado de vías locales, para con ello fomentar el intercambio de flujos económicos y sociales dentro del mismo sector de estudio, así como con el resto del distrito

*Nota:* Elaboración propia

## CAPITULO V

### 5. DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 5.1. Discusión

Desde hace unas décadas, la expansión de los centros urbanos en la ciudad de Tacna viene alcanzando espacios rurales antes ignorados, mediante el fenómeno de la periurbanización, formando una zona de interfaz con límites físicos y socioeconómicos imprecisos. Esto puede generar una tendencia a la homogenización o, caso contrario, una afirmación de identidad y singularidad frente a un sistema de organización aparentemente estandarizado.

La investigación nos ha permitido conocer que en el Sector 14: Campiña Sur, donde se realizó el estudio de caso, dicho fenómeno se presenta de forma acelerada, denotando un cambio sustancial en su configuración espacial y su identidad social, al atravesar un proceso de transformación, pues el sector fue por muchas décadas parte de la zona agrícola en la periferia de Tacna y ahora presenta un cambio organizacional, donde el mercado inmobiliario se vienen acentuando en el sector y convirtiéndolo en una zona urbana.

El caso analizado en esta investigación, sobre los cambios presentes en el proceso de periurbanización, abre un campo de conocimientos, poco analizado a pesar de que este proceso es muy recurrente en varias ciudades de América Latina donde los factores, que se pueden determinar cómo causas de la periurbanización, como son la migración del campo a la ciudad, el crecimiento de la población urbana, el déficit de vivienda, el comercio libre del mercado de viviendas, entre otros, están presentes en la globalización y la búsqueda del desarrollo de muchos de los países latinoamericanos.

En el transcurso de la investigación se encontraron limitantes, mas no fueron impedimentos para completar el estudio del sector, algunos de estos fueron, el no poseer una base catastral en formato digital para hacer el levantamiento, sin embargo, con la fuente de datos del Centro de Infraestructura de Datos Geoespaciales, se pudieron precisar los predios

rurales presentes en el sector, corroborando dichos datos con la observación mediante el vuelo del dron, se pudo realizar un propio levantamiento tanto 2D como la proyección a un diseño 3D, esto además nos ofreció la ventaja de interiorizar más con el sector, pues se analizó cada lote rural y posteriormente se implementaron los datos rescatados de cada propuesta inmobiliaria del sector.

La presente investigación obtuvo un enfoque cualitativo, basado en la observación, con el objetivo de interpretar los hechos y entender el comportamiento que acontecen en el sector de estudios, lo que brindó un gran aporte ya que supone un acercamiento a la complejidad de la situación de estudio, sin dejar de lado detalles que no se ven enmarcados dentro de un ítem específico, esto significa que se utilizó un amplio panorama para la recolección de datos, presentes en los resultados y en el resto de la investigación, con lo que se logró llegar a cumplir con los objetivos propuestos.

El Sector 14: Campiña Sur, es identificado así, en su ubicación y nombre, por el plan de desarrollo urbano vigente el “Plan de Desarrollo Urbano de Tacna 2015 -2025” y se localiza en la zona suroeste del distrito de Tacna, en el departamento y provincia con el mismo nombre, no obstante, en dicho plan se encuentra caracterizado como una zona netamente agrícola, situación que hace unos años era verdadera sin embargo en la actualidad se aleja de la realidad. En la presente investigación se observaron y analizaron los cambios presentes que con el proceso de periurbanización, abarcando distintos aspectos para un conocimiento integral de la realidad.

La subdivisión del Sector de Estudios en Zonas, al abordar bastantes hectáreas, se desarrolló con el objetivo de poder realizar un análisis del sector más detallado. Se dividió en 18 zonas, considerando la clasificación vial, principales y secundarias, seguido de la trama de los lotes rurales, y agrupándolos por el uso de suelo predominante, todo ello dio como resultado 19 fichas de observación, contando como otra zona al asentamiento humano formado en la ladera, dichas fichas contienen los aspectos claves, que nos permitió determinar el cambio de uso de suelo a través de los años, la ocupación actual del terreno, la cantidad de ofertas



inmobiliarias presentes, entre otros aspectos; para comprender e interpretar la expansión urbana existente, aquella que se está dando de manera desordenada y acelerada. La información de cada zona fue posteriormente agrupada para un análisis integral de todo el sector de estudios.

Así mismo, se presentaron y analizaron los distintos tipos de urbanización y sus características físico legales, denotando claramente las deficiencias que presentan las urbanizaciones de carácter informal, ya sea la ausencia de servicios o infraestructuras, un trazado irregular con calles estrechas y lotes desalineados, y sobre todo la falta del derecho a propiedad, pese a ello observamos que dicho tipo de urbanización abarca un porcentaje significativamente mayor, pues resulta favorable para ambas partes, bajo las normativas y el acceso al mercado.

Mediante entrevistas semi estructuradas, se visitaron 3 agencias inmobiliarias, seleccionadas por ser las más relevantes según la clasificación de los cuatro tipos de urbanización, "Condominio Los Granados" "Urbanización Las Praderas", "Urbanización Buenos Aires" y una asociación asentada en la ladera del cerro Intiorko, caracterizadas como Formales: Urbanización formal y Proyecto de Vivienda Social, e Informales: Lotización informal y Ocupación ilegal, corresponde entente, conociendo así que la clasificación que predomina en el sector de estudios es la de carácter de lotización informal.

Se obtuvieron los siguientes resultados: Las tres propuestas de ofertas inmobiliarias poseen un enfoque de proyecto social, con lotes de pequeñas dimensiones entre los 90m<sup>2</sup> hasta los 120m<sup>2</sup>, además los parámetros urbanos observados precisan una densidad baja de hasta dos niveles de edificación. Las propuestas de urbanización poseen número no muy distante de oferta inmobiliaria rondándolos 500 lotes ofertados. Solo las urbanizaciones formales ofrecen la habilitación completa, incluyendo el título de propiedad, asfaltado de pistas y los servicios básicos completos; esto posee relación directa con el costo del metro cuadrado, la de carácter informal posee un precio sustancialmente reducido, situación que causa mayor atracción de la población objetivo, quienes dejan de lado los otros aspectos de gran influencia en la calidad y

formalidad; a su vez el proyecto de Vivienda Sociales, posee un precio más elevado pues incluye la edificación de un módulo básico de vivienda, además es la oferta que mayor accesibilidad al financiamiento ofrece.

En el modelo de urbanismo neoliberal, el cual busca la inserción de las ciudades en la competitividad global, por medio de la liberación del mercado para ampliar la capacidad competitiva y desarrollar infraestructuras para captar el interés de la población y la inversión de capital externo; los agentes inmobiliarios conforman uno de los principales pilares de la urbanización neoliberal.

Así entonces las empresas inmobiliarias informales, así como las empresas inmobiliarias formales, aumentaron la producción de viviendas a nivel nacional, poseyendo el control y libre determinación para acceder al precio del suelo, es decir, que acceden a su vez a la compra de terrenos en cualquier sector de la ciudad. Podemos interpretar con la presente investigación que la expansión urbana está ligada con dicha política neoliberal, ya que, en la zona periurbana, como es el en el caso de estudios con el Sector 14, las empresas han hallado una amplia disponibilidad de terrenos de bajo valor y amplio potencial.

Las empresas formales, como Centenario y Los Portales, vienen adquiriendo grandes áreas de terreno en el Sector, con una estrategia de ventas que está siendo implementada a nivel nacional. Las empresas informales, aprovechan la factibilidad de servicios que las empresas anteriormente nombradas consiguen mediante un largo proceso, para ofrecer a sus clientes la idea de que sus proyectos están próximos a incluir todos los servicios. Y las familias de menores recursos ocupan los terrenos en la ladera del cerro, bajo la espera de que eventualmente el estado puede legalizar dichas ocupaciones y acceder a los servicios y bienes que "les corresponde".

El crecimiento de la población de Tacna, es notable según las encuestas de los Censos del 2007 y del 2017, así mismo encontramos que existe una tasa de crecimiento de la zona urbana del 1,8 mientras que la zona rural posee una disminución de su población promedio de -2,0 esto a su vez se encuentra ligado con el déficit habitacional de la ciudad, para lo cual las autoridades dispusieron de suelo vacante de área urbana,

incluidas en el Plan de Desarrollo Urbano 2015-2025, sin embargo en la actualidad dichas zonas fueron ya ocupadas y el plan de desarrollo no posee una actualización de ello, este se suma a los motivos del crecimiento urbano de Tacna hacia el Sector 14, por su ubicación cercana a la zona urbana, por sus terrenos planos y el mercado inmobiliario amplio disponible, sin embargo al no poseer dicha planificación se generan problemas relacionados con la dispersión territorial y social, como son los elevados costos para brindar la cobertura de servicios básicos, problema de articulación de la red vial, así como la falta de organización y control urbano que no asegura un desarrollo y crecimiento estable.

En la evaluación del aspecto socioeconómico, fue importante conocer el nivel socioeconómico predominante de la ciudad de Tacna, pues con ello se logra establecer las necesidades y dicho dato forma parte del estudio de mercado para el diseño de urbanizaciones, sabemos así que destacan los niveles C y D, clasificados como clase media-baja, con un ingreso promedio mensual de 3,970 y 2,480, comprendiendo así la demanda de las urbanizaciones de tipo social que se vienen consolidado en el sector.

Las características físico espaciales del sector, nos muestran que el sector posee un clima agradable, templado y con sol durante todo el año, al ser una zona agrícola su suelo es de origen fluvio aluvial, así mismo posee agua de para la irrigación proveniente del río Caplina, todas estas características muestran óptimas condiciones para ofrecer una vivienda en el sector con las mejores condiciones y calidad de vida, sin embargo esto se podrá lograr solo si se incluye un plan de gestión ecológico y sostenible, donde se cuide la flora y fauna y se evite la contaminación que se puedan generar.

Las imágenes aéreas analizadas en cada una de las zonas del sector muestran el crecimiento de la zona urbana, que en algunos casos ya se encuentran consolidadas o se observa la lotización, así como se evidencia que terrenos anteriormente de carácter agrícola se encuentran ahora baldíos. Esta herramienta del Google Earth para el análisis del sitio en el espacio temporal, fue de gran utilidad, además de ser una fuente confiable y fidedigna, dinámica y nos permitió rescatar tomas en una

resolución óptima, sumado a ello las tomas del vuelo de dron, videos de recorrido y fotografías de alta resolución son un sustento clave para el método de observación y con ello se pudo recorrer los largos kilómetros que comprende el sector.

Según el Plan de Desarrollo Urbano el sector de estudios posee, en un 70% aproximadamente, áreas definidas como No Urbanizable, Protección agrícola, así como en la zona más próxima a la zona urbana, ya se encuentra definida como Residencial de Densidad Baja. No obstante en dicha zona de protección agrícola encontramos ya una serie de urbanizaciones que se vienen consolidando, resaltando así el Condómino Los Granados, de la empresa Centenario, que es de carácter formal, es decir posee habilitación urbana aprobada dentro de dicho sector que debió ser de protección, la mayoría del resto de urbanizaciones a lo largo del sector son de carácter informal y vienen realizando su proceso de consolidación sin problemas pues no se observa un control ni regulación de parte de las autoridades que proteja la zona agrícola, el medio ecológico y haga cumplir el plan urbano.

Dentro de este nuevo estado de consolidación que atraviesa el Sector 14 por la periurbanización, la dotación de equipamientos y servicios es escasa, podemos observar que las urbanizaciones que se vienen consolidando han destinado pocas áreas para servicios de recreación pública, no abasteciendo a la demanda de lotes de vivienda proyectados, el servicio de educación está presente en la habilitación urbana de menos de la mitad de urbanizaciones, mientras que salud, otros usos e industria, no existen. Esta mala disposición del uso de suelos se debe en primer lugar a la falta de planificación de la expansión de la ciudad y a la falta de estimación de demanda y requerimientos de la población y la atención a esta, dicho déficit de equipamientos traerá consecuencias como segregación social, pues no toda la población tendrá acceso cercano y disponible a atención de la salud, o al acceso a la educación, siendo los más afectados la población con menores recursos, de la misma manera esta desigualdad genera dificultad en el desarrollo de la persona y genera brechas en la calidad de vida. Así mismo, según lo observado son pocas las zonas del sector que poseen de conexión de red de agua y alcantarillado, así como red de energía y alumbrado público,

lo que genera las mismas brechas por la falta de acceso a servicios básico.

La configuración del sistema vial del sector, aun no se encuentra definido, las vías principales que se pudieron localizar son las que delimitan el sector, la Av. Collpa y la Av. Caplina, serán las que organicen todo el sector y establezcan la articulación correcta con el resto de vías. Las vías secundarias, a pesar que no se encuentran pavimentadas, están definidas por la trama urbana y cumplen la función de organizar la conexión interna del sector, mientras que las vías locales serán las que se encarguen del nexo dentro de las urbanizaciones y la relación entre ellas. Una correcta configuración y categorización del sistema vial, garantizará no solo la conexión física dentro del sector y su relación con el medio urbano de Tacna, sino que a su vez facilitará y fomentará el intercambio de flujos tanto económicos y sociales. Así mismo, implementar un correcto y ordenado sistema de transporte urbano mediante el cual la población tenga acceso a una movilidad eficiente, segura y asequible, así mismo reducir el uso de vehículos privados, buscando dejar huella climática mucho menor.

El sector 14: Campiña Sur, posee condiciones medioambientales favorables, lejos de la contaminación visual, sonora o ambiental, por la existencia del sector agrícola que se enfoca en el cuidado del medio ambiente para lograr una buena producción de alimentos y sus derivados, así mismo el sector se ubica en una zona de riesgo Bajo, por su clasificación del tipo de suelo.

La Municipalidad Provincial de Tacna, dentro de su organización posee la Gerencia de Desarrollo Urbano, ente que se encarga de velar por el correcto funcionamiento de la ciudad, mediante la planificación, ejecución y supervisión en relación al planeamiento urbano, obras públicas y privadas, licencias de construcción entre otros. Es decir, existe ya una organización y un ente que pueda velar por una expansión urbana planificada y ordenada, sin embargo, aun hace falta regular las normas y velar por su cumplimiento.

Se realizó el análisis e identificación de elementos urbanos con el objetivo de rescatar los principales aspectos que rigen el sistema

organizacional urbano del sector de estudios, Sector 14: Campiña Sur, y lograr con ello promover un crecimiento urbano ordenado y estratégico, para ello se inició realizando un análisis FODA, herramienta mediante la cual identificamos las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas.

Así el análisis FODA se enfocó en los 4 aspectos desarrollados a lo largo de la investigación: Físico Espacial, Ambiental, Económico y Social. Las debilidades y amenazas han sido evidenciadas a lo largo de la investigación y en los párrafos anteriores de la discusión, siendo cada una de ellas un reto por evaluar y superar, no obstante encontramos también en el sector una serie de fortalezas y oportunidades que se convertirán en la motivación para la búsqueda de una buena calidad de vida de los habitantes, buscando reducir el déficit habitacional y cumplir con los estándares mínimos de confort de la vivienda y su entorno, dentro de dichos beneficios que el sector posee, se encuentran la ubicación estratégica del sector al encontrarse a 500 metros del aeropuerto, y limitar con la carretera internacional Collpa, La Paz. Así mismo la presencia de dicha carretera puede generar una dinámica económica en el sector, al considerar también, que la población sector se encuentra inserta en el segmento de caracterización económica. Además, el sector se encuentra en un área límite entre el área agrícola y el área urbana, lo que permite un ambiente adecuado para el desarrollo de actividades urbanas, mediante programas para la conservación y protección de zonas agrícolas y el medio ambiente. La población del sector homogénea, procedente de la zona andina de Tacna y periferia de la ciudad, lo que homogeniza sus actividades culturales, religiosas, cívicas y de desarrollo social.

Plantear un objetivo para el desarrollo del Sector 14, será un gran aporte pues estará presente como una visión para las autoridades y la población, sobre lo que se espera lograr en el sector, dentro de esta encontramos características predominantes como el desarrollo urbano, articulado, seguro y sostenible, del presente sector periurbano, el cual posee un amplio campo de oportunidades analizadas, para lograr ser una fuente de desarrollo económico y social, para la ciudad de Tacna.

Para la definición de un correcto modelo de desarrollo se propone



la identificación de los principales hitos de Tacna, aquellos que servirán como puntos referenciales y por su importancia en el desarrollo de la ciudad su articulación con el sector será de suma importancia y un gran aporte para el desenvolvimiento de las dinámicas sociales y económicas, entorno a ello se definieron los principales nodos urbanos en todo el sector, estos se ubican en las intersecciones de las vías secundarias, que se establecen como ingreso al sector, con las vías principales que conectan de manera directa los principales hitos de la ciudad de Tacna como son Zofra Tacna, el Aeropuerto, el Centro histórico y el Monumento del Alto de la Alianza, estos nodos cumplen la función de articular las vías y con ello facilitar el desarrollo de las dinámicas.

Así mismo, bajo las mismas premisas podemos identificar los ejes de desarrollo, los cuales cumplen la función de transitoriedad y articulación, además se encargan de proveer servicios, puede ser comercio u otros equipamientos, logrando descentralizar las actividades, fomentar las dinámicas del sector y descongestionar con ello las áreas centrales. Tenemos así ejes longitudinales que recorren el sector de norte a sur como es la Av. Collpa, la avenida que se está conformando en la mitad del sector y que relaciona las urbanizaciones de ambos lados, y la av. formada en la ladera del cerro. Además, están los ejes transversales como la Av. Caplina, que cumplen la función además de ser un ingreso secundario a la ciudad de Tacna, y el eje transversal de la continuidad de la Av. Zona Franca que conecta de manera directa el sector con Zofra Tacna.

La definición de los hitos del sector se dio mediante la observación y el análisis de las dinámicas actuales del sector, lo que nos pudo brindar una visión sobre el futuro desenvolvimiento del sector, se pudo identificar entonces, el hito Rojo, definido como el hito comercial, este se encuentra en la Av. Caplina, la zona norte del sector por su cercanía al nuevo Mercado Mayorista de Para Chico, en la actualidad existen lotes con actividad comercial sin embargo no todos son de carácter formal, ni están organizados según su rubro, pero con una buena organización dicha zona posee bastante potencial para convertirse en una fuente de desarrollo para el sector, encontramos así mismo el Hito Verde el cual se ubica donde observamos mayor actividad agrícola presente, donde prevalecen

los cultivos y el buen cuidado de la vegetación por ello se plantea este hito para valorar y brindar las características necesarias para su cuidado y protección y que sirva como pulmón verde para el sector. Por último, encontramos el Hito Amarillo, donde predomina la zona de actividad residencial, ubicada en una zona tranquila, alejada de las principales avenidas, y alrededor de la urbanización de carácter formal, es decir esto puede impulsar a que las empresas formales apuesten por este sector, cumplan con los procesos adecuados para lograr una habilitación urbana formal.

La gran demanda de viviendas en el sector de estudios junto la gran cantidad de ofertas inmobiliarias no se abaste de la oferta de espacios e infraestructura pública propuestos en el sector, esto limita el desenvolvimiento y el desarrollo de las personas y las familias, quienes necesitan espacios públicos para interactuar y potencializar sus habilidades interpersonales, requieren de servicios públicos para atender sus necesidades básicas como salud, educación y servicios de agua y red eléctrica y desenvolverse en un entorno que les ofrezca la calidad y confort. Por ello se identificó la necesidad y se evaluaron los lineamientos para la propuesta de implementación; Espacios Públicos, como áreas de recreación activa y pasiva, para fomentar un desarrollo saludable y generar espacios de interacción y esparcimiento para la población de todas las edades, salones comunales y el mercado zonal, infraestructuras que fomentan el intercambio cultural y social y potencializan la capacidad de organización, compromiso e identidad de los habitantes; Servicios Públicos, como hospitales y centros educativos, que velen por el desarrollo y cuidado de las personas, la seguridad ciudadana y servicios de recolección de basura, preservando la calidad del medio ambiente y el entorno y brinden una sensación de seguridad en cada uno de los rincones del sector; y la Calidad del Entorno mediante una buena gestión del desarrollo urbano que se enfoque en la disposición del uso adecuado del suelo y el cuidado del medio ambiente, mediante un adecuado diseño urbano y del paisaje; así como la planificación de un sistema vial funcional y la organización del transporte público.

Con los resultados anteriores y la comprensión del crecimiento urbano acelerado, se diagnosticó que un plan de zonificación del uso de

suelos, será una herramienta importante para asegurar un entorno urbano organizado y sustentable, partiendo como base el empleo de tres aspectos principales a tomar en cuenta, estos son: en elementos físico ambientales, considerar las áreas con mayor riesgo y vulnerabilidad, rescatar y promover los beneficios ambientales y el uso racional el suelo para el aprovechamiento de los recursos naturales; en el aspecto urbano funcional, considerar la accesibilidad y la factibilidad de servicios, así mismo considerar los requerimientos físicos, económicos y sociales, de la densidad actual estimada así como la proyectada; y por último el aspecto socio económico y productivo, tomar en cuenta la tendencia de crecimiento y desarrollo de las actividades sociales y económicas, así como el desarrollo cultural que forma parte esencial de la identidad del sector periurbano.

## **5.2. Conclusiones**

Al analizar el fenómeno de periurbanización, en el caso de estudio del Sector 14: Campiña Sur, nos permitió comprender el modo de desarrollo de las formas de ocupación del territorio a lo largo del tiempo, hecho que se ha intentado materializar en distintos proyectos de desarrollo y ocupación espacial, y que ahora la presente investigación puede dejar un pequeño pero significativo aporte para su denominación y clasificación en investigaciones futuras.

El proceso de periurbanización ha propiciado un crecimiento de la ciudad de manera desordena y dispersa, ya que se presentó sin una planificación urbana y en la actualidad aún no posee un proceso de regulación y futura planeación, lo que imposibilita su inserción integral al área urbana de Tacna.

Así la deficiente gestión de los gobiernos regionales y provinciales se ha visto presente en el sector, con la falta de normativa para regir y regular la consolidación suelo urbano en el sector para que sea capaz de reducir el déficit habitacional y cubrir con la demandas y necesidades de la población. Por tal motivo observamos en el sector la carencia servicios básicos, como la red de agua alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, así como la ausencia de equipamientos de servicios, como salud, educación, otros usos, entre otros, retrasan y desestabilizan el

asentamiento definido en el sector.

Tenemos como antecedente el gran índice de expansión urbana informal en el Perú, y el sector 14 muestra un claro ejemplo de esta realidad; los espacios periurbanos comienzan a transformarse en espacios llamativos, por sus características que aún mantienen de la zona rural, alejadas de la problemáticas espaciales y sociales propias de la aglomeración en la zona urbana, por lo que se convierten en un atractivo en la selección y compra de un terreno para formar un hogar donde vivir y se resulta un mercado fácil de acceder sobre todo debido al el deficiente control sobre el tráfico de terrenos, sin embargo ello genera un impacto negativo pues su informalidad por la falta de control y regulación sobre dicho tráfico de terrenos, conlleva a la inestabilidad de la población.

La dispersión y desarticulación de las tramas urbanas específicas de cada sub sector caracterizado en la investigación, traerá consecuencias irreversibles, que en la actualidad ya están siendo observadas, estas son la inadecuada planificación en cuanto a proporcionalidad y ubicación de las áreas de aportes, donde las urbanizaciones se vienen consolidando sin seguir una trama urbana ordenada, pues se rigen a la compra de la parcela urbana y el proceso de lotizado se basa en sacar la mayor cantidad de lotes para vender, sin tomar en cuenta, la continuidad vial y el diseño de las secciones viales las cuales no poseen las características adecuadas, con las medidas requeridas para el paso de transeúntes y vehículos de manera segura.

De igual modo, la carencia de áreas para el desarrollo económico del sector debilita las posibilidades de la seguridad económica de la población y su desplazamiento a zonas de mayor oferta económica, lo que podría convertir el sector en una zona denominada “zona dormitorio”.

Este es un proceso que forma parte de nuestra realidad y lo seguirá siendo por muchos años más, convirtiéndose en algo difícil de combatir debido al proceso natural de la población y las ciudades de querer crecer y desarrollarse, sin embargo, existen pautas y enfoques que pueden ayudar a mejorar la calidad de vida de los habitantes en la zona periurbana, iniciando con controlar la expansión urbana acelerada y desordenada, esto se puede lograr a medida se establezcan normas y se

hagan cumplir, adecuar la regularización de la heterogeneidad funcional y social, a través de la formación de ejes de desarrollo, los nodos e hitos que se encarguen de organizar las distintas dinámicas y favorezcan el desarrollo del sector, combatiendo también la exclusión y segregación social, mejorar la gestión del ecosistema, plantear un plan eficiente y eficaz de accesibilidad y transporte, conservar y desarrollar la herencia cultural y natural de la población.

### **5.3. Recomendaciones**

El presente estudio pretende hacer un llamado de atención a las autoridades de la región y la municipalidad a que ejerzan un control permanente sobre la ocupación de áreas eriazas o áreas de uso agrícola sin antes realizar los estudios de factibilidad de utilización como áreas de expansión urbana. Por lo tanto, dado el grado de asentamiento existente en la zona analizada se debe canalizar de forma inmediata su regularización y la dotación de los servicios básicos que permitan tener una vivienda digna a la población asentada.

En la propuesta de planificación de todo el sector, se debe considerar los equipamientos de educación, salud, como fundamentales para el desarrollo y la seguridad del área en cuestión. Sumado a ello la implementación de servicios complementarios como: comercio, recreación, y socio culturales deben ser proporcionales y su ubicación responderá a un adecuado desarrollo armónico de la zona, se debe considerar un área para la seguridad donde, se tenga en cuenta el área policial, el área de defensa civil y el área para la compañía de bomberos.

La articulación vial interna y externa debe estar planificada con una continuidad que permita los desplazamientos sin causar congestión vehicular y que posibilite y facilite el intercambio de dinámicas económicas y sociales en el sector. La existencia de la carretera Tacna Collpa La Paz plantea la necesidad de crear una vía auxiliar, para mitigar los problemas planteados por su presencia, dando además una seguridad a los pobladores en su desplazamiento ordinario.

Luego de haber realizado el análisis respectivo, se considera necesario que se tome en cuenta la clasificación del suelo urbanizable del

sector, el cual se propone que tenga una densidad ocupacional homogénea, de tipo RDM3, así mismo, se propone considerar el esquema base propuesto de zonificación y vías, que incluye premisas bases para un correcto funcionamiento y desarrollo del sector de estudios.

Si se contemplan estos espacios periurbanos y se enfoca en la heterogeneidad en la planificación urbana por parte de las autoridades, reforzando los mecanismos de participación de la población, los impactos sociales, culturales, económicos y ambientales serán menores, haciendo posible una correcta integración del sector en el tejido urbano.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alatrística, C. M. V. (2020). Una mirada territorial en la planificación sostenible de las ciudades urbano-rurales. caso: el territorio de lamas, región de San Martín. Doctoral dissertation, Pontificia Universidad Católica del Perú (Perú).
- Allen, Adriana. (2003). La interfase periurbana como escenario de cambio y acción hacia la sustentabilidad del desarrollo. Cuadernos del CENDES.
- Añasco Cruzado, J. E. (2021). Externalidades e implicancias en el proceso de expansión urbana y conurbación de Chiclayo Metropolitano. Caso: Eje Chiclayo-Pimentel.
- APEIN. (2020). Niveles Socioeconómicos 2020
- Armas García, X. G. (2018). Análisis de los Requerimientos Físico-Espaciales de un Centro de Difusión Cultural para Recuperar la Identidad de la Ciudad de Tarapoto-San Martín.
- Cabrera, T., García, R., Miyashiro, J., & Pizarro, F. (2011). La ciudad neoliberal. Nuevas urbanizaciones en Lima Sur. Perú Hoy. Ajustes al Modelo Económico. La Promesa De La Inclusión.
- Campo, C. C., & Alfonso, W. H. (2018). Relación entre los procesos de urbanización, el comercio internacional y su incidencia en la sostenibilidad urbana. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo.
- Clichevsky, Nora. (2000) Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación. Publicación de las Naciones Unidas; CEPAL División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos Santiago de Chile.
- Cortés, J. J. S. (2015). El crecimiento urbano de las ciudades: enfoques desarrollista, autoritario, neoliberal y sustentable. Paradigma económico.
- Cuadrado, A. C. (2018). Los procesos de identidad local en un medio globalizado: Elx y otros casos comparados. Doctoral dissertation,



Universitat d'Alacant-Universidad de Alicante.

De Mattos, Carlos A. (2007), "Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana" en Nueva Sociedad no. 212, noviembre-diciembre de 2007, [www.nuso.org](http://www.nuso.org)

Entrena Durán, F. (2005). Procesos de periurbanización y cambios en los modelos de ciudad: Un estudio europeo de casos sobre sus causas y consecuencias. *Papers: revista de sociología*.

Espinet y Sánchez. (2017). "Investigación cualitativa en arquitectura, aplicación a proyectos de construcción". Editorial Académica Española

Espinoza, Alvaro y Ricardo Fort (2020). Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú, 2001- 2018. Lima: Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, Grupo de Análisis para el Desarrollo.

Espinoza, Á., & Fort, R. (2020). Hacia una nueva política de vivienda en el Perú: Problemas y posibilidades. Lima: Grupo de Análisis para el Desarrollo.

Espinoza Moreira, K. D. (2019). Análisis y diagnóstico de la fragmentación del espacio en la periurbanización de la zona sur de manta. Doctoral dissertation.

Fernández, J. (2012). Proceso de periurbanización en una metrópoli media mexicana: La zona metropolitana de Xalapa 2000-2010. Doctoral dissertation, Tesis de Maestría. El Colegio de la Frontera Norte, Tijuana México.

Fondo MiVivienda (2014). "Estudio de demanda de vivienda a nivel de las principales ciudades - Tacna"

Fondo MiVivienda (2018). "Estudio de demanda de vivienda a nivel de las principales ciudades - Tacna"

García, D. M., Jaramillo, Á. M., Astudillo, A., Riaño, D. L. (2020). La diversificación de la informalidad urbana: una propuesta para aproximarse a la materia desde la tensión entre lo formal y lo

informal. Universitas Humanísticas.

Golda-Pongratz, K. (2021). Revisitando el legado de John FC Turner. Ensayo: Revista de arquitectura, urbanismo y territorio.

Jaramillo, Samuel (1990). "El desenvolvimiento de la discusión sobre la urbanización latinoamericana: ¿hacia un nuevo paradigma de interpretación?". En: UNDA, Mario (ed.) La investigación urbana en América Latina. Caminos recorridos y por recorrer. "Viejos y nuevos temas", vol. 2. Quito: Ciudad Centro de Investigaciones.

Lerena Rongvaux, N., & Gonzalez Redondo, C. (2021). Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo. Los distritos económicos en la Ciudad de Buenos Aires. Revista de Geografía Norte Grande.

Marchant, C., Riesco, M., & Monje-Hernández, Y. (2023). Crecimiento y fragmentación del periurbano valdiviano. Efectos del urbanismo neoliberal en una ciudad intermedia del sur de Chile. Revista EURE-Revista de Estudios Urbanos Regionales.

Municipalidad Provincial de Tacna. (2014). Mejoramiento del Servicio de Ordenamiento Territorial en la Provincia de Tacna.

Narciso, C. A. F. (2013). Urbanismo neoliberal y diseño del espacio público. Revista Legado de Arquitectura y Diseño.

OHCHR (Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos)

Ortega Poma, G., & Mejía Franciscolo, A. (2022). Impacto de la periurbanización en la comunidad campesina de Azapampa y su adecuada incorporación al tejido urbano.

Pérez, M. D. (2003). Identidad local y política municipal en la periferia metropolitana de Madrid. Doctoral dissertation, Universidad Complutense de Madrid.

Ramírez, A. G., & Pérez, J. D. J. A. (2009). Un método cualitativo para el análisis del entorno urbano arquitectónico a partir de los imaginarios

urbanos. Nova Scientia.

Salazar Parra, A. (2017). Configuración espacial, capital social e identidad barrial como factores para la construcción del sentido de comunidad en el barrio 21 de Marzo/Héroes del Morro, El Bosque, Santiago: análisis crítico del Programa Quiero mi Barrio.

Theodore, N., Peck, J., & Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas sociales*, 66(10), 1-11.

Tovar, C. A. T. (2007). Ciudad informal colombiana. *Bitácora urbano territorial*

Valdivia, C. (2020). Una mirada territorial en la planificación sostenible de las ciudades urbano-rurales. Caso: el territorio de Lamas, región de San Martín. Trabajo de investigación, Pontificia Universidad Católica del Perú.