

CAPÍTULO VIII

PROPUESTAS ESPECÍFICAS DE DESARROLLO URBANO

8.1 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN

La propuesta de Zonificación de la Ciudad de Negritos, constituye el instrumento técnico-Normativo formulado para un período de 10 años, que tiene por finalidad orientar, ordenar y reglamentar el crecimiento urbano de esta ciudad, mediante la distribución racional y estructurada de los usos del suelo.

La propuesta se formula a partir de la conceptualización de la imagen objetivo de la ciudad en el largo plazo y de los lineamientos generales de organización del espacio establecidos para su consolidación, teniendo en consideración los siguientes criterios básicos:

- a. Un patrón de vivienda "Extensivo de Densidad Media", determinado a partir de la tendencia natural de ocupación del suelo urbano.
- b. Especialización de los sectores urbanos mediante la definición de usos del suelo: comercio especializado, industrial, recreacional, etc., propuesto con criterio promocional, de rentabilidad y defensa del equilibrio ecológico.
- c. Organización Espacial de los usos del suelo, a partir de la estructuración del Sistema Vial, como elementos articuladores de las actividades urbanas.

8.1.1 Zonas Residenciales

Están destinadas al uso predominante de vivienda y se clasifican según el nivel de concentración poblacional, en zonas residenciales de densidad alta, media y baja.

En la propuesta de Zonificación se han considerado principalmente Zonas Residenciales de densidad media (RDM), teniendo en cuenta las características del patrón de vivienda, el tamaño promedio de los lotes actuales y sus posibilidades de densificación de acuerdo con las condiciones del medio ambiente urbano en el que se inscriben.

La Zonificación Residencial contempla con fines de compatibilidad de usos, márgenes de densidades mayores y menores en relación a las Zonas Residenciales de Densidad Media. Las Zonas Residenciales de Densidad Alta (RDA) son promovidas en el Casco Urbano Central, y en las zonas nuevas propuestas para de crecimiento urbano, con la finalidad de aprovechar la infraestructura y servicios existentes, y generar un plus valor de los terrenos, que permita aplicar tasas de impuestos diferenciados a favor del incremento de rentas para las Municipalidades competentes.

8.1.2 Zonas Comerciales

Están destinadas al uso preponderante de comercio, y se han determinado en aquellos sectores de la ciudad que presentan las mayores ventajas para el

desarrollo de esta actividad, permitiendo consolidar una estructura comercial en la ciudad, a través de los distintos niveles de comercio.

Las zonas de comercio local no se encuentran ubicadas gráficamente en el Plano de Zonificación, ya que corresponden a las zonas de establecimientos dedicados a la comercialización de productos de primera necesidad y cuya cobertura es a nivel de barrio; por ello, su ubicación se resuelve a través del cumplimiento de los aportes en los proyectos de habilitación urbana.

A. Zonas de Comercio Central (CC)

Se localizan en el Casco Urbano Central de la ciudad, concentran actividades comerciales de nivel regional, y su cobertura alcanza a toda el área urbana y los centros poblados menores localizados dentro del Distrito de La Brea.

Estas zonas son compatibles principalmente con las Zonas Residenciales de Densidad Media y Alta.

B. Zonas de Comercio Especializado (CE)

Corresponden a las zonas de establecimientos dedicados al comercio de bienes específicos y servicios especializados conexos.

C. Zonas de Comercio Zonal (CZ)

Se caracteriza por el desarrollo de actividades comerciales con cobertura distrital. Se localiza básicamente en las zonas de la ciudad que abarcan extensas áreas residenciales.

D. Zonas de Comercio Vecinal (CV)

Caracterizado por el servicio que se presta a un grupo de barrios, es decir a nivel de sector en cada uno de los Sectores conformantes del Área Urbana. Es el comercio complementario de las actividades urbanas y de abastecimientos inmediato a las zonas residenciales.

8.1.3 Zonas Industriales

Son las zonas destinadas principalmente al establecimiento de locales industriales que por las características propias de su actividad tienen compatibilidad limitada con los demás usos urbanos.

Las zonas industriales establecidas en el Plano de Zonificación General de Negritos son las siguientes:

A. Zona de Gran Industria (I3)

Corresponden a las zonas destinadas a la localización de establecimientos industriales que se caracterizan por el uso de gran volumen de materia prima, y cuya producción se desarrolla a gran escala.

Se han definido como Zonas de Industria I3, las zonas correspondientes a la zona correspondiente al Parque Industrial “El Acholao”.

B. Zona de Industria Liviana (I2)

Es la zona destinada para la instalación de establecimientos industriales cuya producción se orienta al mercado local. Se caracterizan por ser de dimensión económica media y por no ser molestas, ni peligrosas, lo que le permite tener mayor compatibilidad con otros usos del suelo.

8.1.4 Zonas de Equipamiento Urbano

Corresponde fundamentalmente al equipamiento básico de la ciudad y está conformado por las zonas de:

- Equipamiento educativo
- Equipamiento de salud
- Equipamiento recreacional

A. Equipamiento Educativo (E): Se ha considerado los siguientes tipos (E):

- Centro de Educación Inicial
- Centro de Educación Primaria
- Centro de Educación Secundaria
- Centro de Educación Especial
- Instituto y/o Escuela Superior
- Universidad

B. Equipamiento de Salud (S): Se ha considerado los siguientes tipos (S) :

- Centro de Salud
- Hospital General

C. Equipamiento recreacional: Se ha considerado a las zonas de recreación pública activa y/o pasiva. Comprende:

- Plazas
- Parques de barrio
- Parques zonales
- Campos deportivos
- Áreas ribereñas (malecón)

D. Usos Especiales (OU)

Corresponde a las áreas de equipamiento complementario de la ciudad; (cementerio, terminales terrestres, campos feriales, etc.), y en general áreas de otros usos de carácter institucional como el comunal, seguridad, religioso, otros. Estas zonas se mantienen en reserva para asegurar su libre disponibilidad en el futuro porque en ellas se implementaran los servicios públicos complementarios necesarias para el desarrollo integral del hombre y la formación de su hábitat en forma total.

8.1.5 Zonas de Reglamentación Especial (ZRE)

Son aquellas zonas que por sus características especiales o particulares, requieren un tratamiento especial para ser preservadas y/o recuperadas con fines urbanos. Se han identificado cuatro zonas de Reglamentación Especial:

A. Zona de Protección Ecológica (ZPE)

Comprende la zona de ambas márgenes de la ribera de la vía canal del Sub sector B-1 en donde se aplicarán programas de forestación con el objeto de formar cortinas protectoras para controlar el impacto del arenamiento eólico sobre los sectores residenciales y áreas de expansión urbana.

B. Zonas de Tratamiento Especial (ZTE)

Corresponde a aquellos sectores que están en peligro; y por las condiciones de vulnerabilidad y riesgo deben ser tratados para recuperar sus condiciones de seguridad física.

8.1.6 Zona Monumental (ZM)

Zona en donde se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Las intervenciones en este tipo de zonas se rigen según lo dispuesto en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

8.1.7 Zona Pre Urbana (PU).

Es aquella zona eriaza cercana e inmediata a la ciudad, con vocación urbana en el largo plazo.

8.1.8 Recomendaciones en la utilización de la Zonificación

- A. La Zonificación se utiliza para los siguientes casos:
 - Aprobar estudios y proyectos de habilitación urbana.
 - Otorgar licencias de construcción.
 - Otorgar certificados de conformidad de obras.
 - Elaborar proyectos de renovación urbana.
 - Otorgar certificados de zonificación que avalen las transacciones de tierras.
 - Otorgar certificados de ubicación conforme.
 - Reservar áreas.

- B. El Plano de Zonificación de los usos del suelo propuesto para la ciudad de Negritos, deberá ser complementado, para efectos de su utilización con el Reglamento de Zonificación y el Plano del Sistema Vial del Plan de Desarrollo Urbano.
- C. Las modificaciones y ampliaciones a que diera lugar la aplicación de la zonificación, deberán ser planteadas y sustentadas por la Comisión de Habilitación Urbana. En este caso, la iniciativa debe empezar con la opinión favorable de la Oficina de Planificación Urbana Provincial del Municipio, elevarse a la Comisión de Desarrollo Urbano para su aprobación y luego someterlo a la consideración final del Concejo, de acuerdo a lo que establecen los dispositivos legales correspondientes.

Cuadro Nº 179: Zonificación

LEYENDA		
ZONIFICACIÓN	SÍMBOLO	COLOR
Residencial	R	
Zona de Densidad Alta	RDA	
Zona de Densidad Media	RDM	
Zona de Densidad Baja	RDB	
Industrial	I	
Zona de Gran Industria	I3	
Zona de Industria Liviana	I2	
Comercial	C	
Zona de Comercio Especializado	CE	
Zona de Comercio Zonal	CZ	
Zona de Comercio Vecinal	CV	
Zona de Comercio Central	CC	
Zona de Comercio Turístico	CT	
Pre Urbana	PU	
Zona de Recreación Pública	ZRP	
Usos Especiales	OU	
Servicios Públicos Complementarios		
Educación	E	
Educación Básica	E1	
Educación Superior Tecnológica	E2	
Salud	H	
Centro de Salud	H2	
Cultural	CU	
Zona de Reglamentación Especial	ZRE	
Zona de Tratamiento Especial	ZTE	
Zona de Recuperación de Suelos	ZRS	
Zona de Protección Ecológica	ZPE	
Zona Monumental	ZM	
Zona de Interés Arqueológico	ZIA	

Plano N^a 61: Propuesta de Zonificación General

