

CAMBIOS EN LA IDENTIDAD LOCAL Y ESPACIAL EN EL PROCESO DE PERIURBANIZACIÓN EN TACNA¹

CHANGES IN LOCAL AND SPATIAL IDENTITY IN THE PROCESS OF PERI-URBANIZATION IN TACNA

DOI: [10.47796/ra.2024i26.1043](https://doi.org/10.47796/ra.2024i26.1043)

PRESENTADO : 26.09.24
ACEPTADO : 27.10.24

MARIA CARPIO ZAPATA²
Universidad Privada de Tacna, Perú
Orcid: [0009-0003-5620-2963](https://orcid.org/0009-0003-5620-2963)
mariaflaviacarpio@gmail.com

RESUMEN

El crecimiento acelerado y desordenado de las ciudades en América Latina ha generado un fenómeno clave: la periurbanización, proceso en el que los límites entre lo urbano y lo rural se desdibujan, lo que produce una transformación en el paisaje físico y la identidad local. En Tacna, el Sector 14: Campiña Sur, históricamente agrícola, enfrenta una expansión urbana descontrolada, impulsada por la especulación inmobiliaria y la falta de planificación. Este artículo analiza los cambios en la identidad local y espacial de esta zona, y revela cómo las dinámicas sociales, económicas y culturales se entrelazan con la creciente urbanización. Mediante una investigación cualitativa, que incluye observación de campo y entrevistas, se evidencia la pérdida de tierras agrícolas, desplazando tradiciones y modos de vida, debido a la desconexión entre las autoridades locales, los actores privados y la comunidad. Los hallazgos sugieren la urgencia de adoptar enfoques de planificación urbana

ABSTRACT

The accelerated and disorganized growth of cities in Latin America has generated a key phenomenon: periurbanization, a process in which the boundaries between urban and rural areas become blurred, transforming the physical landscape and local identity. In Tacna, Sector 14: Campiña Sur, historically agricultural, faces uncontrolled urban expansion driven by real estate speculation and lack of planning. This article analyzes the changes in the local and spatial identity of this area, revealing how social, economic, and cultural dynamics intertwine with increasing urbanization. Through qualitative research, which includes field observation and interviews, the loss of agricultural land is evidenced, displacing traditions and ways of life due to the

disconnection between local authorities, private actors, and the community. The findings suggest the urgency of adopting sustainable,

¹ Este escrito forma parte de la tesis de grado presentada en la Universidad Privada de Tacna, con 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"

² Arquitecta por la Universidad Privada de Tacna, Perú.

sostenibles, integral y participativa, donde la preservación del territorio, la identidad local y el acceso equitativo a los servicios sean prioritarios.

Palabras clave: Periurbanización, planificación urbana, identidad, urbano y rural.

comprehensive, and participatory urban planning approaches, where the preservation of territory, local identity, and equitable access to services are priorities.

Key words: periurbanization, urban planning, identity, urban and rural.

INTRODUCCIÓN

En las últimas décadas, las ciudades latinoamericanas han experimentado un crecimiento vertiginoso, marcado por la expansión descontrolada hacia sus periferias. Este fenómeno, conocido como periurbanización, difumina las fronteras entre lo urbano y lo rural, transformando áreas agrícolas en espacios híbridos que desafían las nociones tradicionales de ciudad y campo. Tacna, una ciudad en constante evolución, no es ajena a este proceso. En su periferia, los antiguos terrenos agrícolas se están convirtiendo en epicentros de dinámicas económicas, sociales y culturales que alteran profundamente la identidad local y espacial.

El proceso de periurbanización en Tacna no solo responde a la presión demográfica y económica, sino también a la falta de planificación urbana y políticas efectivas. Las áreas que alguna vez fueron ricas en recursos agrícolas, como el Sector 14: Campiña Sur, ahora enfrentan una rápida urbanización que amenaza con erosionar su valor histórico y medioambiental. Este fenómeno, a menudo impulsado por la especulación inmobiliaria, presente en gran medida en el sector, genera una mezcla de oportunidades y retos, tanto para las comunidades locales como para los planificadores urbanos.

A través de este artículo, se exploran los cambios profundos que este proceso ha generado en la identidad local y espacial de la zona periurbana de Tacna, con el objetivo de ofrecer una comprensión más amplia de los desafíos y las oportunidades que enfrenta la región. Al adoptar una perspectiva cualitativa, se busca revelar las dinámicas subyacentes y las tensiones sociales que están moldeando el futuro de esta ciudad peruana, proporcionando nuevas herramientas para la planificación urbana y la preservación de su identidad.

PROBLEMÁTICA

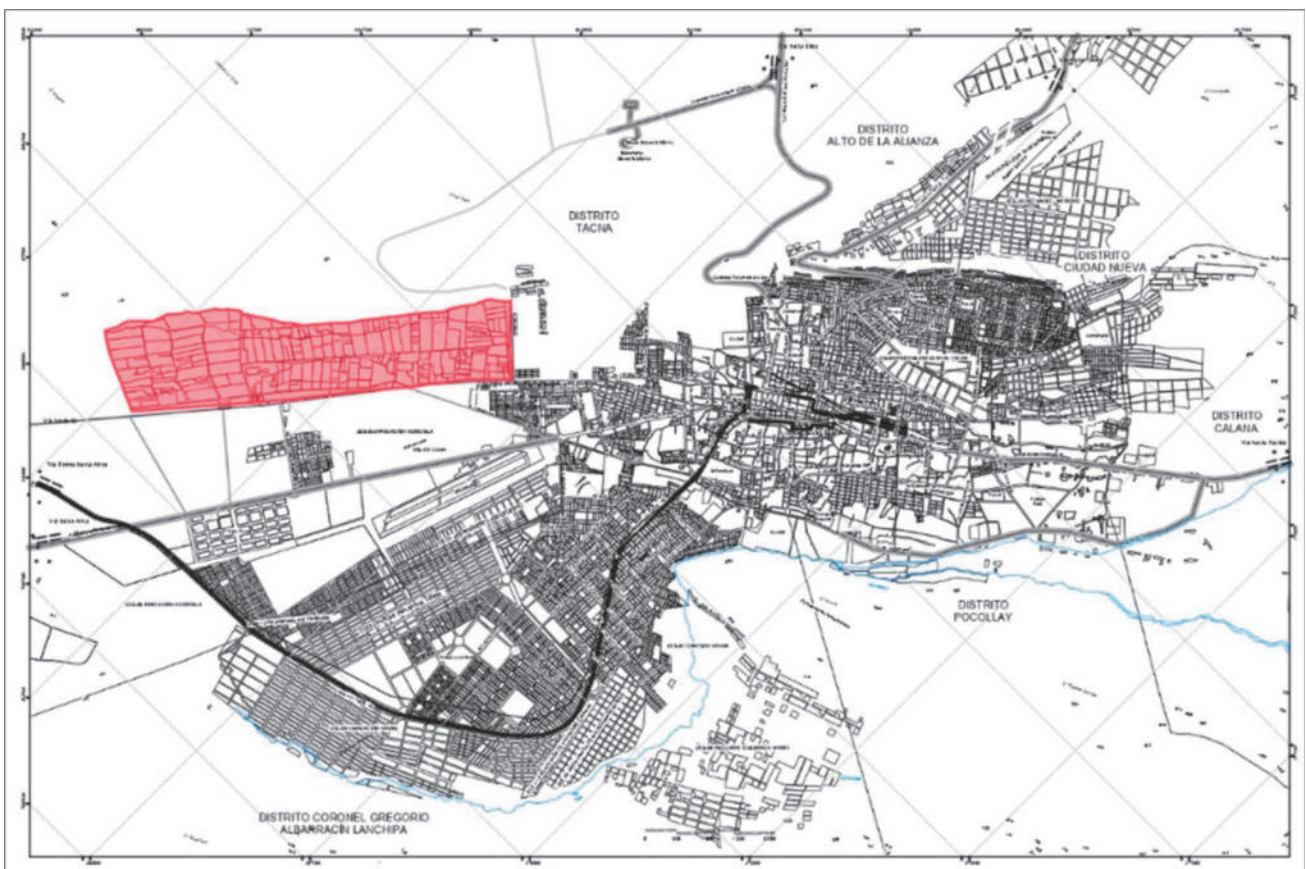
Hasta comienzos de este siglo, las diferencias entre zona rural y zona urbana resultaban evidentes; sin embargo, en la actualidad, estas diferencias ya no son tan marcadas debido al acelerado crecimiento de la población urbana —fenómeno que tiene una estrecha relación con el proceso de expansión de lotes urbanos, y lo que ha ocasionado que la mayor parte del espacio posea características que mezclen elementos de ambos entornos—. Se comprende, por tanto, 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 dónde acaba lo urbano y dónde empieza lo rural o viceversa.

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 inmobiliaria.

Figura 1

Ubicación del Sector de Estudios, Sector 14



Nota. Elaboración propia, superposición del levantamiento con el plano general de PDU Tacna 2015-2025.

Si el crecimiento urbano se desarrolla de manera ajena a la normativa y a la planificación de la ciudad, las cuales se encuentran definidas en diferentes leyes —Ley 29090 promulgada en el año 2008, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N.º 31313 promulgada en el año 2021, y la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible—, se pueden

desencadenar efectos adversos como la disminución de tierras agrícolas, dificultad en el ordenamiento de la ciudad, deficiencia en la accesibilidad a servicios básicos e infraestructuras y equipamientos que puedan satisfacer la 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 % del crecimiento urbano se ha dado de manera informal (Espinoza y Fort, 2020). 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. Al respecto, las evidencias internacionales muestran una mayor participación activa en las comunidades donde las viviendas son adecuadas, pues los habitantes tienen un mayor bienestar físico y psicológico, así como satisfacción en su modo de vida, y cuentan con resiliencia y seguridad financiera, lo que ayuda a combatir el crecimiento y ocupación informal de las tierras y, por ende, evita una expansión desordenada en el funcionamiento, progresión y productividad de las ciudades.

Formulación de la pregunta de investigación

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

Objetivos de la investigación

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

MÉTODO/ Metodología

La investigación se desarrolló bajo el enfoque cualitativo, el cual tiene como objetivo interpretar lo que acontece en el ámbito de estudio, tomando en cuenta las percepciones. Esto servirá como una herramienta para entender el comportamiento que tiene el sector en escenarios similares, con la finalidad de plantear un aporte para el estudio de la

planificación urbana, basada en el análisis de patrones de oferta inmobiliaria y el proceso de expansión urbana.

En términos de investigación, se programaron y realizaron salidas de campo entre los meses de julio y agosto del año 2023, en las que se aplicó la técnica de observación a través de dos herramientas clave: 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 alta calidad mediante el vuelo de un dron, esta herramienta fue indispensable para obtener una visión aérea detallada y en tiempo real del área estudiada, lo que facilitó la identificación de patrones de uso del suelo, la detección de cambios en la estructura urbana y la documentación precisa de transformaciones espaciales de cada espacio del sector en sus extensas 931.607 hectáreas.

También se realizaron entrevistas semiestructuradas a los principales agentes inmobiliarios, quienes fueron seleccionados tras determinar los cuatro tipos de urbanización en la zona de estudio. Luego de una revisión bibliográfica, las cuatro categorías que se establecieron fueron las siguientes: ocupaciones ilegales, lotizaciones informes, urbanizaciones formales y proyectos de vivienda social. Este proceso permitió identificar a actores clave en cada categoría, y sirvió para seleccionar a los siguientes: "Condominio Los Granados", "Urbanización Las Praderas" y "Urbanización Buenos Aires" asegurando una representación diversa de perspectivas y estrategias de desarrollo urbano, para posteriormente analizar y presentar sus características resaltantes y diversas ofertas inmobiliarias.

DESARROLLO

Antecedentes

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 nivelarse con 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.

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” muestran cómo la liberación del mercado inmobiliario, por parte del Estado chileno, es una de las causas de 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.

Del mismo modo, Heraldo Da Gamma Torres (2008), investigador brasileño, en su conferencia titulada “Social and environmental aspects of peri-urban growth in Latin American megacities” resalta que existe un estrecho vínculo entre las características del mercado

inmobiliario y del suelo, con la débil gestión institucional que, sumado al crecimiento demográfico y la expansión acelerada del suelo, dan como resultado al proceso de periurbanización de las ciudades de Latinoamérica.

En el Perú, 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 del suelo urbano en el sector para que sea capaz de reducir el déficit habitacional y cubrir con las demandas y necesidades de la población en un país donde la mayoría de ciudades ha crecido un 50 % en la última década; y, de este porcentaje, el 90 % es de carácter informal, según el Grupo de Análisis para el Desarrollo, GRADE. (Espinoza y Ford, 2020)

Así, las ciudades latinoamericanas pese a poseer características particulares, sobre todo en densidad y geografía, poseen procesos de expansión espacial similares. En el artículo “Acercamientos a la realidad periurbana de América Latina. Casos de estudio”, Casas et al. (2020) tomaron como sujeto de evaluación las siguientes ciudades: Ecatepec, Estado de México; Calimaya, Toluca, Estado de México; Salento, Quindío, Colombia, y Bogotá, Colombia, y establecieron lo siguiente:

“... en América Latina, cuyos procesos de ocupación mantienen esta dinámica de producción espacial, generando a su paso acciones de densificación territorial de alto impacto que se acentúan con la ocupación informal y con propuestas formales que no siempre reconocen los valores propios de las áreas periurbanas, y menos aún potencian el cuidado de las relaciones con las áreas rurales y los ecosistemas allí presentes.”

Ubicación y Caracterización

Dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia de Tacna 2015-2025, el área de

estudios se encuentra denominado como 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 m² (931.607 has) de superficie.

Este sector está señalado en dicho plan como zonas de irrigación agrícolas dentro del Sector conocido como Magollo, comprenden así zonas donde se primaban las actividades agropecuarias; sin embargo, en la actualidad, se

está dando un proceso acelerado de cambio de zonificación con fines especulativos, haciendo que la zona agrícola ceda el paso a los usos urbanos. Este proceso de cambio constante se da debido al crecimiento urbano presente en toda la ciudad de Tacna, el cual se está extendiendo a suelos fértiles como lo son el valle de Caplina (Magollo). Es por ello que, predios que abarcan la zona de estudio, destinados exclusivamente a la actividad agrícola, han sido considerados por la población como zonas de expansión urbana.

Figura 2

Fotografía vuelo de dron Sector 14



En la actualidad, a pesar del acelerado avance de la urbe, se pueden apreciar predios que siguen manteniendo su riqueza natural agrícola, quedándose en medio de una concentración de ofertas inmobiliarias que amenazan frecuentemente con ocuparlos en su totalidad. Estas áreas son de gran importancia y son fundamentales para el desarrollo ambiental del distrito, ya que, con una adecuada gestión municipal, se puede llegar a definir como el pulmón verde de la ciudad.

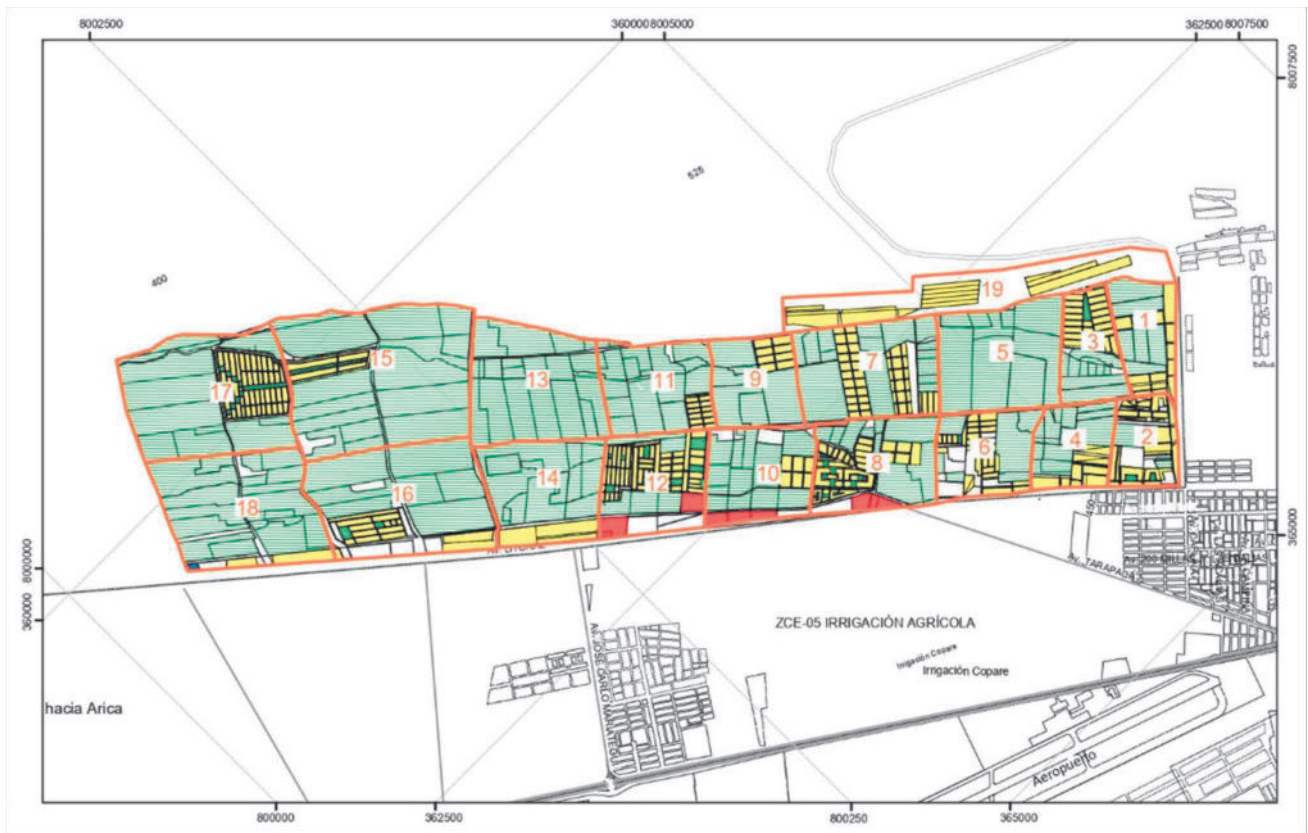
Para efectos de análisis e investigación del sector de estudio se propuso una

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 y las urbanizaciones consolidadas, ubicando por último el uso de suelos predominante.

De las zonas establecidas y analizadas se evaluaron los principales aspectos en torno a 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:

Figura 4

Ubicación del Sector de Estudios, Sector 14



Nota. Elaboración propia, superposición del levantamiento con el plano general de PDU Tacna 2015-2025.

- 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 propias 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, al darse de manera desordenada, origina problemas como desorden urbano, escasez 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 visual y del aire, este es un aspecto que debe ser controlado y planificado para que los niveles de polución no aumenten cuando todo el sector se encuentra 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 Provincial 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.

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 pudo 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 %.

Más del 90 % de la expansión urbana en el Perú, ocurrida en las últimas dos décadas, es de carácter informal, 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, estas 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 de propiedad saneados; y los de carácter formal que han seguido, desde la etapa de la adquisición del predio, con el correcto proceso de habilitación urbana completa.

En el sector de estudio hemos podido identificar distintos tipos de urbanizaciones, y 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.

Las tres propuestas de ofertas inmobiliarias poseen un enfoque de proyecto de vivienda social, con lotes de pequeñas dimensiones entre los 90m² hasta los 120m², además los parámetros urbanos observados precisan una densidad baja de hasta dos niveles de edificación. Las propuestas de urbanización poseen un número no muy distante de oferta inmobiliaria rondando los 500 lotes ofertados. Solo las urbanizaciones formales ofrecen la habilitación completa, incluyendo el título de propiedad, asfaltado de pistas y los servicios

Figura 5

Tipología de urbanizaciones y sus características

| TIPOS DE URBANIZACIÓN | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------|--|----------------------|
| | 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 | | | | | |
| - Lotes no alineados | | Con infraestructura parcial | Inmobiliarias informales | | |
| - 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.

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 Social 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, definido por la liberación del mercado para

ampliar la capacidad competitiva y desarrollar infraestructuras, se busca captar el interés de la población y la inversión de capital externo; así, los agentes inmobiliarios conforman uno de los principales pilares de la urbanización.

De esta manera, las empresas inmobiliarias informales, así como las formales, aumentaron la producción de viviendas a nivel nacional al poseer, además, control y libre determinación para acceder al precio del suelo, como a la compra de terrenos en cualquier sector de la ciudad. Podemos interpretar con la presente investigación que la expansión urbana

Figura 6

Cuadro comparativo de las principales ofertas inmobiliarias del sector de estudio

| UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA | | | | |
|--------------------------------------|----------------------|--|--|---|
| FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO | | | | |
| FICHA DE OBSERVACIÓN | | | | |
| 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 |
| GENERALIDADES | | | | |
| 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 ² a 140m ² | Mayoría de lotés de 90m ² y algunos hasta 110m ² | Lotés de 90m ² + módulo básico de vivienda de 40.10 m ² |
| 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 ²) | -- | 120 a 140 m ² | 90m ² a 110 m ² | 90m ² |
| Precio (inc. IGV - soles) | -- | 44,400 - 55,500 | 72,150 - 88,171 | 96300 |
| Precio soles / m ² | -- | 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 ² (TC 3,70) | -- | 12,000 - 15,000 | 19,500 - 23,830 | S/. 289.19 |
| Lotés vendidos | -- | aprox. 166 | aprox. 88 | |
| Lotés ofertados | -- | 606 | 447 | 453 |
| % lotes vendidos | -- | 27.29% | 19.68% | 81.67% |
| % de avance de obra | -- | 20% | 100% | 47% |

Nota. Información recopilada de las entrevistas a las principales empresas inmobiliarias del Sector 14.

está ligada con dicha política neoliberal, ya que, en la zona periurbana, como es en el caso de estudio con el Sector 14, las empresas han hallado una amplia disponibilidad de terrenos de bajo valor y amplio potencial.

Las empresas formales, 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 pueda legalizar dichas ocupaciones y acceder a los servicios y bienes que “les corresponde”.

Figura 7

Plano de ocupación del sector según tipo de urbanización



Nota: Levantamiento de los tipos de urbanización del Sector 14, imágenes de Google Earth.

Estructura urbana y áreas homogéneas

La migración es uno de los fenómenos demográficos más importantes en el proceso de ocupación de terrenos en la ciudad de Tacna, el cual se debe a una serie de acontecimientos ocurridos en las últimas décadas entre la región altoandina y la ciudad urbana, principalmente 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.

En un primer momento, la población se ubicaba en el centro urbano motivada, principalmente, por factores económicos y comerciales; sin embargo, paulatinamente se fueron estableciendo en la periferia, con la lógica de acceder a viviendas básicas mediante

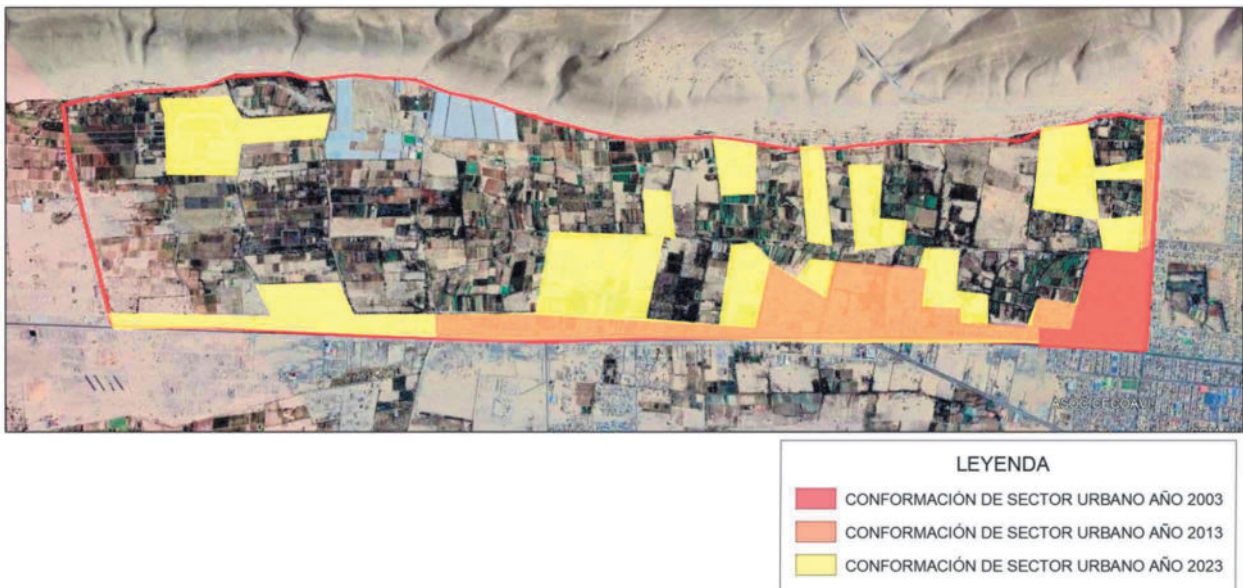
la invasión o compra de terrenos informales a menor costo.

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, y esto se debe básicamente 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 la expansión urbana. Por medio de las imágenes satelitales podemos observar la expansión urbana dada en el sector.

Figura 8

Crecimiento de la zona urbana 2003, 2013 y 2023



Nota. Levantamiento del crecimiento de la zona urbana, imagen de Google Earth.

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

- Densificación de zonas residenciales en sectores con características de producción agrícola. Con lotes de áreas que van desde los 90m² hasta los 120 m². Donde no se 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 que poseen varias secciones sin alineamiento, y donde muchas de ellas no respetan las secciones mínimas para admitir el tránsito vehicular y peatonal, lo que a su vez genera problemas de accesibilidad.
- El saneamiento físico legal de los predios que se ubican en la 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, se busca generar una integración y promover una cultura de conservación, logrando 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 destinadas a aportes de equipamientos básicos, como salud, educación y recreación.
- Relación con el proyecto del nuevo mercado mayorista.

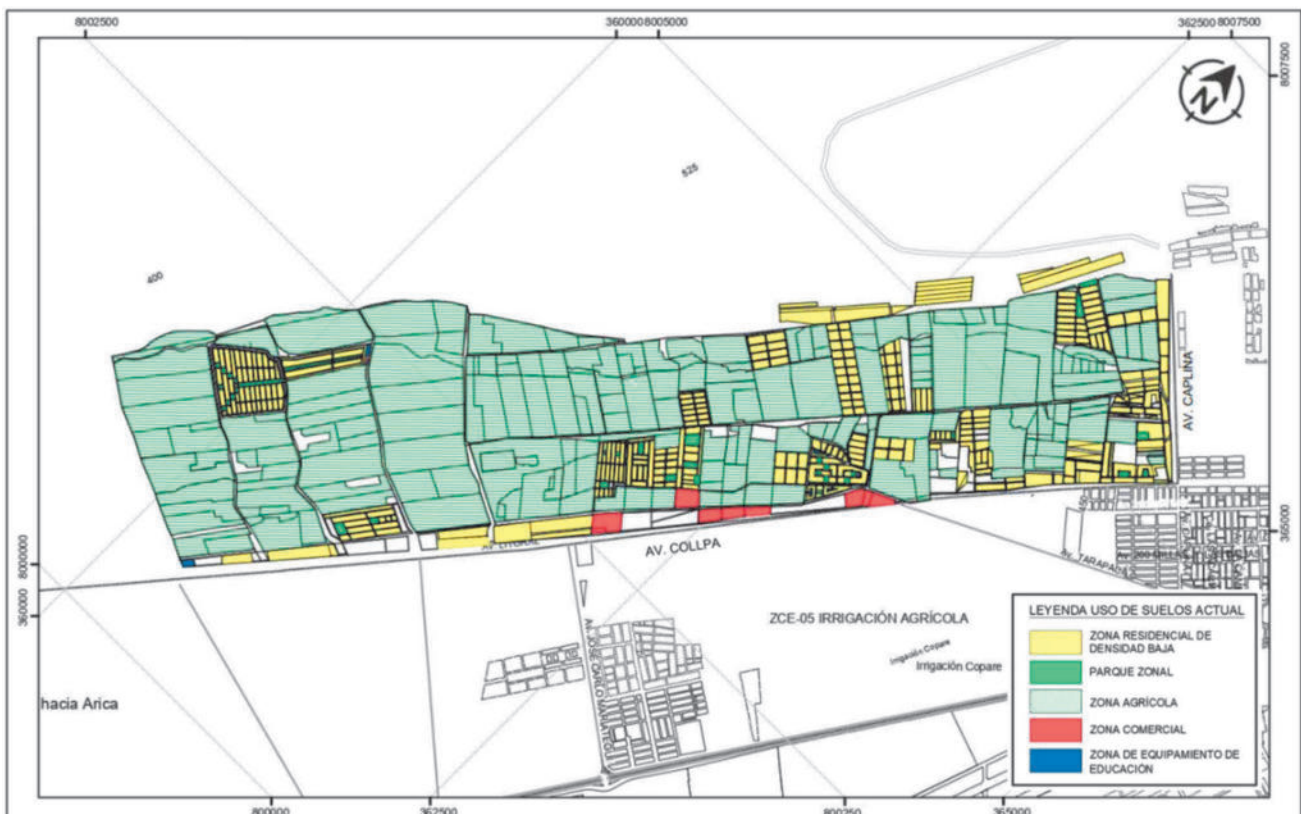
Estado de consolidación

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 la 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

Figura 9

Uso de suelos actual del Sector de estudios



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 dificultades 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 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 básicos.

Modelo de desarrollo

Conformación del Sector periurbano

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

Nodos urbanos

Se establecen bajo el concepto de reforzar las centralidades, y permiten 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 (Color azul):

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.

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 (Color celeste): Son aquellas intersecciones viales que articulan los ejes viales de carácter secundario.

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 los siguientes: Aeropuerto Carlos Ciriani, Zofratacna, Conjunto habitacional Hábitat y 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; se proponen así áreas verdes y diseños ecoamigables 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, y se potencializa la densidad alta en el sector.

Figura 10

Identificación nodos principales, nodos secundarios y redes viales del Sector 14



Figura 11

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

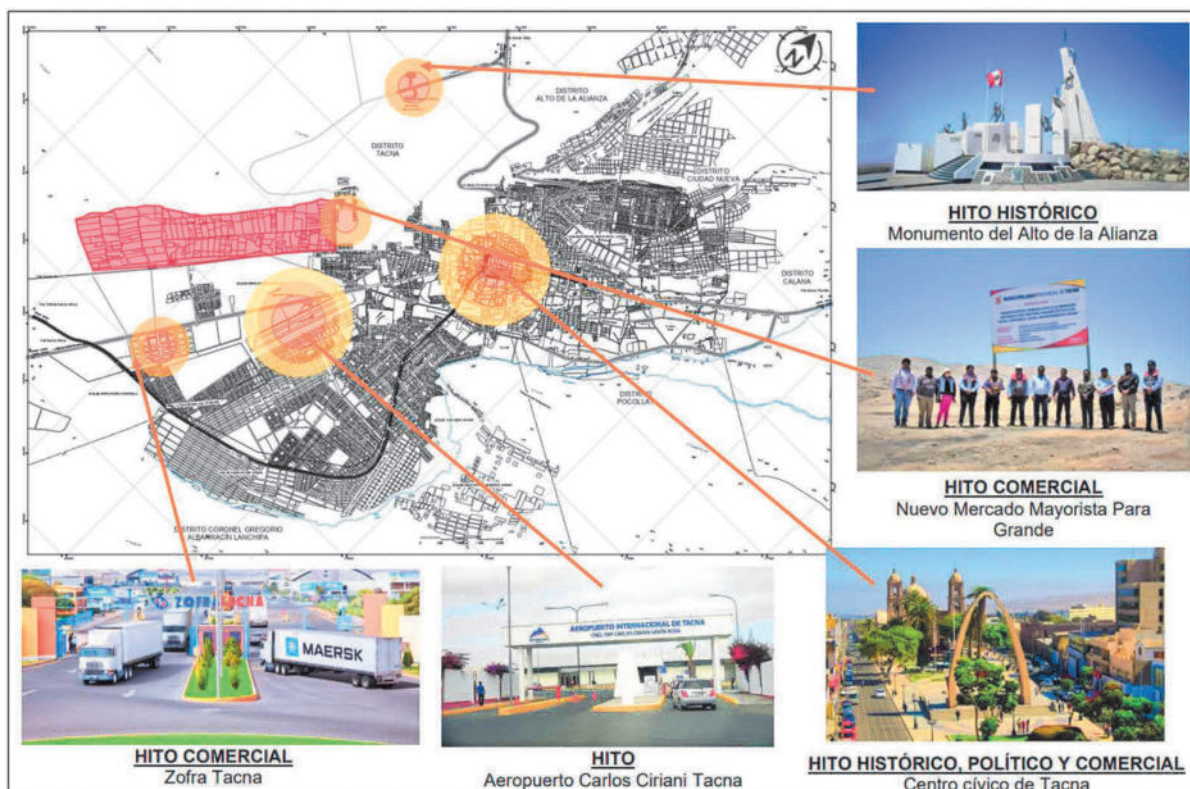
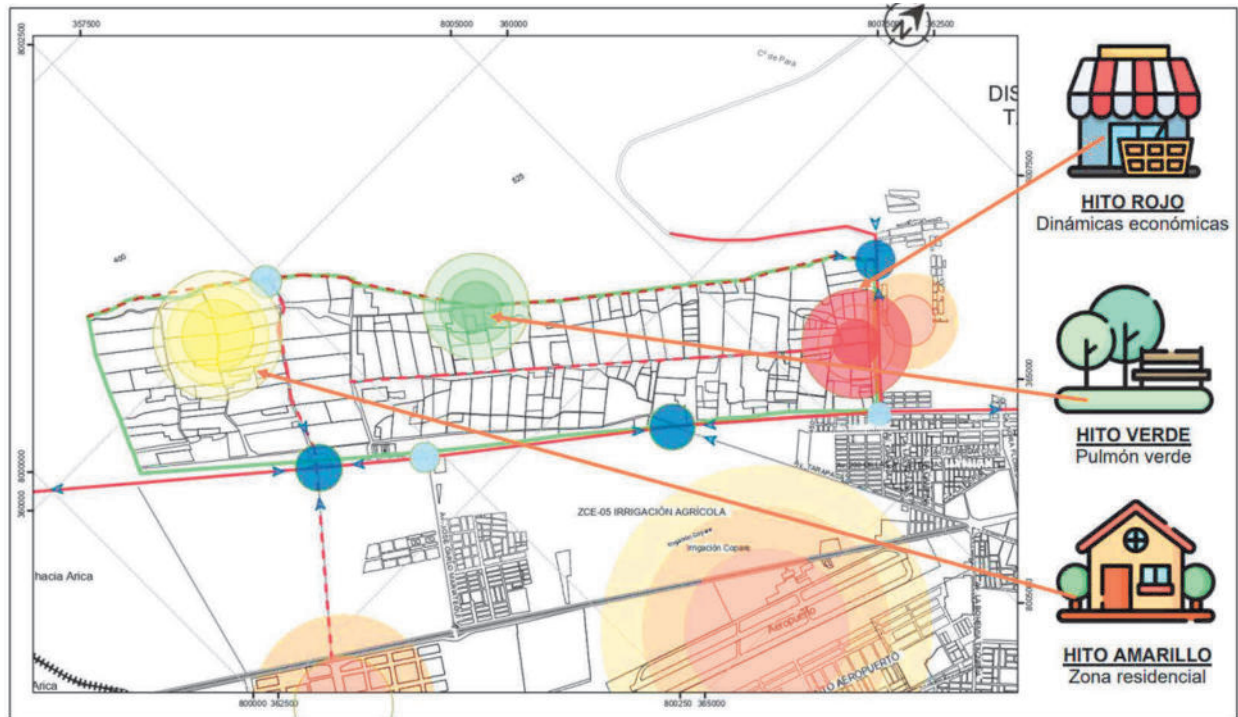


Figura 12

Identificación de los hitos urbanos del Sector de estudios



Articulación espacial

Ejes de desarrollo. Son aquellos espacios físicos que de manera lineal concentran distintas actividades urbanas y, a la 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:

- 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 jerarquía al ingreso del sector.
- 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, y mitigar 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.
- Eje de Desarrollo Longitudinal Vía Central del sector. Con la creación de este eje se propone la articulación de todo el sector, de norte a sur, permitiendo la articulación de las actividades y conectando con los principales hitos identificados.
- 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

- 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.

Zonificación

El crecimiento acelerado del sector y su consolidación como zona periurbana requiere de instrumentos técnicos de gestión urbana, donde se incluyan normas técnicas que se encargan 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 de 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.

Socioeconómicos 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 lo siguiente:

- 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

RESULTADOS

El análisis del proceso de periurbanización en el Sector 14: Campiña Sur de Tacna revela cambios sustanciales tanto en el paisaje físico como en la identidad local de la zona. La investigación muestra cómo la expansión urbana descontrolada ha provocado una mezcla heterogénea entre lo rural y lo urbano, lo que está generando profundas transformaciones sociales, económicas y culturales en la comunidad.

Se evidenció una rápida conversión de terrenos agrícolas en áreas urbanas, muchas veces sin una planificación adecuada, lo que ha resultado en la pérdida de suelos fértiles y una reducción significativa en la producción agropecuaria local. La investigación identificó que la presencia de actores privados ha intensificado la especulación del suelo, encareciendo el acceso a terrenos formales y favoreciendo la proliferación de asentamientos informales, donde la población con menos recursos queda atrapada en un ciclo de informalidad.

La urbanización informal ha generado un patrón espacial desconectado y desigual, donde las zonas de reciente urbanización carecen de accesibilidad adecuada, espacios públicos y equipamientos esenciales (educación, salud, recreación), contribuyendo a una mayor segregación social. A pesar del crecimiento poblacional, gran parte del sector carece de infraestructura adecuada, como redes de agua, alcantarillado y electricidad, lo que agrava las desigualdades entre los residentes.

El proceso de periurbanización está diluyendo la identidad local de las comunidades rurales, desplazando tradiciones y modos de vida centrados en la agricultura. Esto genera un conflicto entre los intereses económicos urbanos y la preservación del patrimonio local. A pesar de estos desafíos, la investigación revela oportunidades para un desarrollo urbano sostenible en la zona, como la creación de ejes verdes y la integración de políticas de preservación del medio ambiente en los planes de expansión urbana.

La periurbanización 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; la planificación urbana con la comunidad y los actores privados requiere un enfoque colaborativo donde todos los involucrados participen activamente en la toma de decisiones. La clave está en alinear los intereses privados con el bienestar colectivo, mediante incentivos para proyectos sostenibles y accesibles, que garanticen que las inversiones respeten la identidad local y las necesidades de la comunidad. Se plantea, también, controlar la expansión urbana acelerada y desordenada, y esto se puede lograr a medida que se establezcan normas y se hagan cumplir. Así mismo, 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. Hay que mejorar la gestión del ecosistema, plantear un plan eficiente y eficaz de accesibilidad y transporte, y conservar y desarrollar la herencia cultural y natural de la población.

CONCLUSIONES

El proceso de periurbanización en Tacna, específicamente en el Sector 14: Campiña Sur, refleja un fenómeno común en muchas ciudades latinoamericanas: el crecimiento urbano descontrolado que borra los límites entre lo rural y lo urbano. Esta investigación ha puesto en evidencia cómo este proceso está modificando de manera profunda la identidad local y espacial.

A través del análisis cualitativo, la investigación ha demostrado la falta de coordinación entre actores privados y públicos en el Sector 14, que ha acentuado los desafíos asociados a la periurbanización. La especulación inmobiliaria, impulsada por la expectativa de un crecimiento rápido y desordenado, ha generado un aumento en el valor del suelo, dificultando el acceso a terrenos para los residentes locales y promoviendo la construcción de viviendas sin una adecuada planificación urbana. Esto ha afectado especialmente a los grupos socioeconómicos más vulnerables, quienes ven limitada su capacidad para mantener una vivienda asequible en la zona.

Por ello, es fundamental promover la creación de mesas de diálogo donde tanto las autoridades locales como los desarrolladores privados puedan colaborar para establecer directrices claras y justas en torno al uso del suelo y la vivienda, asegurando que las decisiones se orienten al bienestar de toda la comunidad.

Para enfrentar los retos de la periurbanización y garantizar un desarrollo sostenible es crucial aplicar un enfoque de planificación urbana inclusiva y participativa. En primer lugar, se recomienda la creación de un plan maestro que involucre activamente a la comunidad local en la toma de decisiones, mediante consultas y talleres que reflejen sus necesidades y aspiraciones. Este plan debería

incluir la regulación estricta de la expansión urbana para evitar el crecimiento descontrolado, junto con incentivos para la construcción de viviendas sostenibles y accesibles. Además, es esencial establecer mecanismos de vigilancia comunitaria para supervisar la ejecución de las normativas, asegurando que las políticas públicas realmente respondan a la realidad local. Finalmente, se sugiere la conservación de espacios verdes y agrícolas como patrimonio cultural, combinando desarrollo urbano con la preservación de la identidad local, lo que contribuirá a una convivencia armónica entre lo urbano y lo rural. Todo esto debe acompañarse de normativas claras y mecanismos de supervisión para asegurar el cumplimiento de los objetivos establecidos.

Esto significará una mejor calidad de vida para todos los habitantes, con acceso adecuado a servicios, transporte eficiente, y espacios públicos bien diseñados que fomenten la interacción social y la cohesión comunitaria. Además, la preservación de la identidad local y la integración de áreas verdes contribuirán a un entorno urbano más saludable y agradable. La cooperación entre el Estado, la comunidad y los actores privados permitirá un crecimiento económico sostenible, reduciendo las desigualdades y minimizando los impactos negativos en el medio ambiente, lo que resultará en una ciudad más inclusiva y preparada para enfrentar futuros desafíos.

BIBLIOGRAFIA

Alatriza, 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*. [Tesis de doctorado]. Pontificia Universidad Católica del Perú. Dissertations.

Casas-Matiz, E. I., Rodas-Echeverry, V., Vázquez Díaz, C. J., & Xotla-Domínguez, G. (2020).

Acercamientos a la realidad periurbana de América Latina. Casos de estudio. Universidad Católica de Colombia

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.

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.

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.

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.*

Torres, Da Gamma. (2008). "Social and environmental aspects of peri-urban growth in Latin American megacities". United Nations Expert Group Meeting on Population Distribution, Urbanization, Internal Migration and Development.

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 para optar el título de magister]. Pontificia Universidad Católica del Perú.