MEMORIA DESCRIPTIVA

PLANEAMIENTO INTEGRAL, ANEXIÓN AL AREA URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN AL TERRENO DENOMINADO LOTE TUNA MALA, DE ZONIFICACIÓN "ZTE_UA" (ZONA DE TRATAMIENTO ESTRATEGICO_ USO AGRICOLA) A ZONIFICACIÓN "ZDM" (ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA)
DISTRITO: MALA,
PROVINCIA: CAÑETE
DEPARTAMENTO DE LIMA

PROPIETARIO: JOHNNY CHRISTIAN VEGA CAMACHO.

NUMERO DE PARTIDAS
N°-

MEMORIA DESCRIPTIVA
DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

1 INTRODUCCIÓN

En el Perú, el crecimiento urbano se ha incrementado en los últimos años, siendo un factor de gran importancia para el crecimiento de las ciudades; sin embargo, cuando este crecimiento se realiza de manera acelerada genera una serie de problemas debido a la falta de planificación urbana. Los instrumentos de planificación mitigan estos problemas al orientar el desarrollo de las ciudades.

Uno de estos instrumentos es el Plan de Desarrollo Urbano (PDU), cuya elaboración está a cargo del área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la Municipalidad provincial en coordinación con las Municipalidades Distritales, las cuales pueden tomar iniciativa en la formulación del PDU y proponerlo mediante Acuerdo de Concejo para su aprobación a la Municipalidad Provincial (D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, art. 46, numeral 46.6).

El presente Planeamiento Integral tiene la finalidad de formalizar la propiedad de acuerdo con las normativas para Habilitación Urbana, debido a que el predio de **LOTE LA TUNA MALA**; tienen su entorno que se caracterizan como un sector de actividades urbanas residenciales. Su trámite y aprobación se regirá según lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, el D.S. N° 012-2022-VIVIENDA (que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible) y el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mala de Cañete 2012-2021.

El predio denominado **LOTE N° LA TUNA MALA** motivos del proyecto es un predio totalmente de uso agrícola, con una edificación existente de 2 pisos dentro de sus linderos, donde existen también plantaciones agrícolas, por lo que se enmarca en la normativa vigente (D.S. N° 012-2022-VIVIENDA).



Vista desde la parte Oeste desde la carretera a Calango
Mostrando el ingreso principal hacia el Predio (Fuente propia)



Vista desde la carretera a Calango
Mostrando el ingreso principal hacia el Predio trocha carrozable (Fuente propia)



Camino trocha carrozable terreno
Mostrando las vías del ingreso hacia el Predio (Fuente propia)

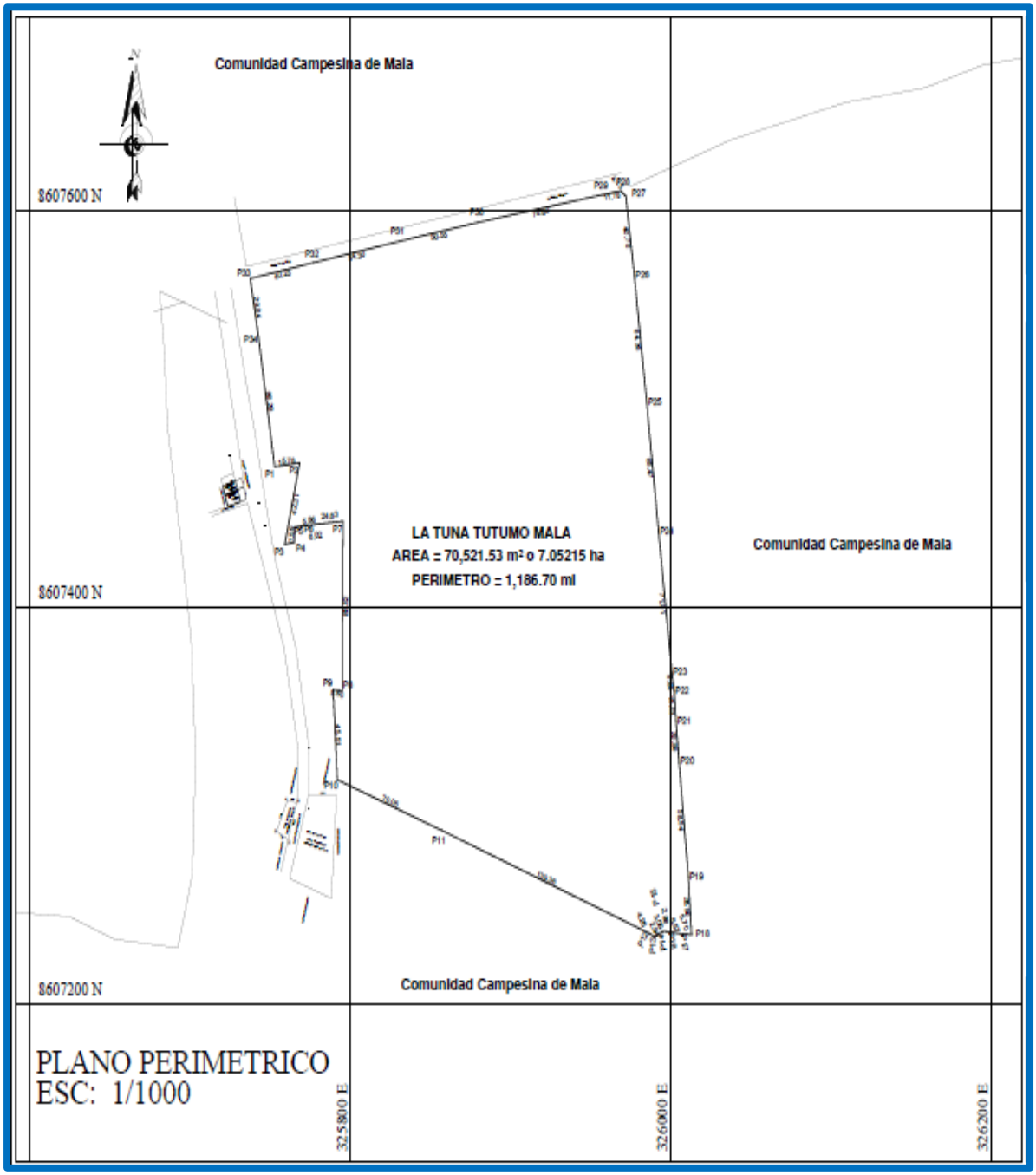
2 DELIMITACION DEL AMBITO DE INTERVENCIÓN.

2.1 ANTECEDENTES REGISTRALES

El predio es de propiedad de JOHNNY CHRISTIAN VEGA CAMACHO., según consta en la Partida Registral con N° 21343938 inscrito en la oficina registral Cañete, Zona Registral N° IX – SEDE LIMA.

2.2 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

El predio denominado: **LOTE LA TUNA MALA**, se encuentra ubicado en tutumo, área territorial del distrito de Mala, de la provincia de Cañete, Departamento de Lima.



2.3 LÍMITES Y COLINDANCIAS:

El terreno denominado: **LOTE LA TUNA MALA**, se distinguen en formas irregulares con líneas y tramos quebrados en cada lado; siendo los límites de la siguiente manera:

Por el Norte: tramo (p27 al p33), colinda con camino a la granja, con una línea quebrada de 239.70 m.

Por el lado Sur: tramo (p10 al p18), colinda con terreno de terceros con una línea quebrada de 237.23 m.

Por el Este: tramo (p18 al p27), colinda con terreno de terceros, con una línea quebrada de 374.80 m.

Por el Oeste: tramo (p33, p34, p1 al p10), colinda con camino carrozable, con una línea quebrada de 334.95 m.

2.4 ÁREA Y PERÍMETRO:

Área: 70521.53 m² (7.05215 ha)

Perímetro: 1,186.70 m.

2.5 VÍAS DE ACCESO:

El acceso próximo al predio es la trocha carrozable que se encuentra conectado través de la carretera a Calango se une a una vía importante del distrito que es la panamericana sur, la trocha carrozable es con la que se accede al predio.

3 OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PI

3.1 OBJETIVO GENERAL

Sustentar y ejecutar técnicamente la propuesta de planeamiento integral del predio rústico denominado: **LOTE LA TUNA MALA** ubicado en el distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima, para fines residenciales en concordancia con la zonificación y el sistema vial normativo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y el D.S. N° 012-2022-VIVIENDA.

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Se considera adecuado anexar al área urbana y asignar zonificación al terreno, logrando optimizar el uso del suelo, potencializando el carácter residencial a toda la zona adyacente. Sin embargo, hay que tener en cuenta que el terreno actualmente es ZTE (Zona De Tratamiento Estratégico) – UA (Uso Agrícola), ha ido perdiendo con el paso de los años este uso ya que se han disminuido estas áreas por falta de políticas agrarias integrales y adecuadas.

- Hacer que esta zona pueda tener características urbanas, arquitectónicas orientadas hacia la sostenibilidad sin alteración o generación negativas en el entorno paisajístico de la zona, que convivan en armonía y se complementen entre ellas, contando con la infraestructura urbana que permita el óptimo desarrollo de las residenciales.

- Fortalecer la estructura vial consolidada en su contexto urbano inmediato, de manera que permita el desarrollo de la actividad Residencial y de servicio, sin que ello distorsione o perjudique el actual desenvolvimiento urbano de la zona de estudio.

- Todo el sector aledaño al terreno se encuentra productivo a la economía, sociedad y cultura, es por ello que se desea su incorporación al área urbana del distrito de Mala, a fin de convertirla en área productiva. El terreno denominado: **LOTE LA TUNA MALA** ubicado en el distrito de Mala provincia de Cañete, departamento de Lima; se planea convertirla en uso Residencial mediante la planificación física, que ordenará y normará el uso del suelo en dicho territorio, garantizando el funcionamiento de todas las actividades en forma adecuada e interrelacionada con las actuales áreas existentes.

- El área cuya finalidad de la gestión es considerar como Zona Urbana De Densidad Media (ZDM) en función de la ejecución de habilitación urbana con fines residenciales, a fin de integrarse urbanísticamente con el entorno, conformando un completo planeamiento integral que distribuya y organice adecuadamente los lotes, sin perjudicar la calidad de vida de los residente cercanos y representando además un aporte residencial coherente con el Planeamiento Integral planteado; Zona Urbana De Densidad Media (ZDM), evitando de esta manera las viviendas de manera informal y posteriormente edificada con las normas adecuadas que estas requieran, contando además con servicios de saneamiento básicos y electrificación.

3.3 ESTRATEGIA

Plantear la formulación de la propuesta del planeamiento integral con la finalidad de asignar zonificación al predio denominado: **LOTE LA TUNA MALA**, para la evaluación de la Municipalidad Provincial de Cañete, en función al plan de desarrollo urbano de la ciudad de Mala de Cañete 2012-2021.

3.4 NECESIDAD DEL PI

La propuesta del Planeamiento Integral es necesaria debido a que, el predio denominado: **LOTE LA TUNA MALA,** no tiene zonificación urbana y el único instrumento que permite obtener una zonificación aprobada por la autoridad correspondiente es el procedimiento del Planeamiento Integral, camino tomado por el propietario del predio.

4 MARCO NORMATIVO

El marco normativo sobre el cual se desarrollan los lineamientos técnicos y legales para el planteamiento del presente estudio es el siguiente:

4.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ

Se señala en el artículo 191, señala que los Gobiernos Locales promueven el desarrollo de la economía local y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Artículo 192: Las Municipalidades tienen competencia para: Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones y Ejecutar los Planes y programas correspondientes.

Su competencia abarca, aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación, y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

4.2 LEY N° 27783

LEY DE BASES DE LA DESCENTRALIZACIÓN

Promulgada el 20 de Julio del 2002; regula la descentralización administrativa, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales. Así mismo, señala como competencias exclusivas para los Gobiernos locales: planificar y promover.

4.3 LEY N° 27867

LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES

Mediante esta Ley, promulgada el 18 de noviembre del 2,002; se definen y articulan los Gobiernos Regionales, con el fin de fomentar el desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada y el empleo, y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades a sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.

4.4 LEY N° 27972

LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES

Las municipalidades son las responsables de promover e impulsar el proceso de PLANEAMIENTO para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial. Así mismo, establece que los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización (Art. Nº 1). Además, establece como funciones de las municipalidades distritales: planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales.

Artículos 9°, 10° y 20°, sobre las Atribuciones del Concejo Municipal, de los Regidores y del alcalde; del Art. 73°, inc. a), b), d), 1) y Art. 79°, sobre Competencias y Funciones Específicas de los Gobiernos Locales en materia de Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo y los Art. 88° y siguientes sobre Uso de la Propiedad en Armonía con el Bien Común.

4.5 LEY N° 28611

LEY GENERAL DEL AMBIENTE

Aprobado el 13 de octubre del 2005, define los principios y las normas básicas para la conservación del Medio Ambiente sostenible, de los Recursos Naturales; y establece que dichos principios de política ambiental se tomarán en cuenta en los planes regionales provinciales y locales.

4.6 LEY N° 29090

LEY DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES

9. Las Municipalidades

Las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el perímetro del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. (*) Numeral modificado por el Artículo 6 de la Ley N° 29476, publicada el 18 diciembre 2009, cuyo texto es el siguiente:

Las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley núm. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
Corresponde a las municipalidades, conforme su jurisdicción, competencias y atribuciones, el seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los proyectos contemplados en las diversas modalidades establecidas en la presente Ley."

10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

En su condición de ente rector, es competente para diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda, así como para ejercer la función de promoción de la actividad edificatoria y habilitadora.

4.7 D.S. 012-2022-VIVIENDA

REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Artículo 66.- Definición y alcance del Planeamiento Integral (PI)

66.1 Producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales orientado a asignar la zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana, para fines de integración al suelo urbano. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda.

66.2 Resulta de aplicación única y excepcionalmente, con el debido sustento técnico, en aquellos casos que el ámbito de intervención cumpla las condiciones para ser clasificado como suelo urbanizable inmediato.

Artículo 67.- Ámbito de intervención del PI

El PI se aplica a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana.

Artículo 68.- Contenido mínimo del PI

El PI contiene, como mínimo, lo siguiente:

a) La delimitación del ámbito de intervención

b) Los objetivos, estrategias y necesidad del PI

c) El análisis sobre el instrumento de planificación urbana vigente

d) El análisis de riesgo, de ser el caso

e) La zonificación del ámbito de intervención.

f) La ubicación y características del equipamiento urbano y espacios públicos

g) La propuesta de red de vías primarias y locales y su integración a la trama urbana más cercana.

h) Los mecanismos de implementación, seguimiento y evaluación del PI.

Artículo 69.- Preparación, elaboración y aprobación del PI

69.3 En caso una persona natural o jurídica formule una propuesta de PI, esta será evaluada por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial y/o distrital, según corresponda.

69.4 Culminado el diagnóstico y propuesta del PI, se inicia la consulta pública conforme a lo establecido en el numeral 9 del párrafo 8.4 del artículo 8 del presente reglamento.

69.5 Concluido el proceso de la consulta pública del PI, el equipo técnico remite al área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial o distrital según corresponda, la propuesta final del plan, la cual incluye el sustento técnico y legal producto del levantamiento de observaciones, aportes y/o sugerencias de la consulta.

Artículo 71.- Horizonte de Planeamiento del PI

71.1 El horizonte del planeamiento del PI es equivalente al horizonte de planeamiento del PDM o PDU o EU al que se sujeta.

71.2 El PI se mantiene vigente incluyendo la regulación urbanística establecida en el mismo, mientras no se incorpore a un instrumento de Planificación Urbana.

4.8 DECRETO SUPREMO N.º 029-2019-VIVIENDA

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN:

Plantea los requisitos y procedimiento del planteamiento integral del proyecto de habilitación urbana, el cual será calificado por una comisión técnica.

Para el Planeamiento Integral con fines de asignación de zonificación y vías primarias de predios no comprendidos en el Plan de Desarrollo Urbano - PDU, en el Esquema de Ordenamiento Urbano o localizado en un centro poblado que carezca de Plan de Desarrollo Urbano - PDU, de Esquema de Ordenamiento Urbano - EU o de Zonificación. Los requisitos son los siguientes:

- Plano que contenga la red de vías primarias y locales.
- Plano de usos de la totalidad de la parcela.
- Plano con la propuesta de integración a la trama urbana más cercana, señalando el perímetro y el relieve con curvas de nivel, usos de suelo y aportes normativos, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.
- Memoria Descriptiva.

4.9 PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

PLAN DE DESARROLLO URBANOS DE LA CIUDAD DE MALA DE CAÑETE 2012-2021

Aprobado mediante Ordenanza Municipal Nº017-2013-Mpc donde se establecen los lineamientos básicos de la zonificación y el Plan de Desarrollo Urbano. El Plan de Acondicionamiento Territorial, es el instrumento técnico – normativo, que orienta el desarrollo urbano del Distrito de Mala, cuyo ámbito comprende los conglomerados urbanos y/o áreas urbanas.

5 ANALISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA VIGENTE

El análisis integral ha sido elaborado sobre el contexto del entorno, en base al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mala de Cañete 2012-2021, siendo este el instrumento de Planificación Urbana vigente.

El inmueble se encuentra ubicado en una zona estratégica del valle de Cañete, colindante a predios con usos compatibles y con vientos preponderantes que reducen significativamente cualquier impacto de contaminación negativo sobre la población circundante, es por estas condiciones de seguridad y protección del medio ambiente que se propone la presente solicitud. Esta Propuesta persigue sustentar la viabilidad del Planeamiento Integral y Asignar zonificación ZDB, debido al crecimiento e consolidación

residencial en la zona asimismo puede ser muy conveniente para los actuales propietarios de los predios y/o terrenos ya que el valor puede elevarse debido a que se tendría un mayor acceso a servicios públicos, lo cual lo convierte en un bien más cotizado, agregando a ello que existirá más trabajo cerca de sus casas, deviniendo que tengan que gastar menos en transporte. Según datos estadísticos, la mayoría de los pobladores del distrito de *Mala* son trabajadores no calificados, exactamente un 26%. La generación de oportunidades en diversos servicios, debido al desarrollo residencial, logra un mejor desarrollo económico con el empleo de la mano de obra de la zona y el aumento de las viviendas mejorando la calidad de vida de la población.

En función a todos los lineamientos que establece dicho PDU, se ha hecho un análisis del terreno materia del presente Planeamiento Integral, en cuanto a su entorno y acceso a los servicios básicos.

5.1 ENTORNO URBANO INMEDIATO

El predio se encuentra cerca al centro urbano del distrito de Mala, a 9.00 km de la plaza de armas del Distrito, reflejando la tendencia al crecimiento residencial de esta parte del territorio, generando la necesidad de establecer zonas urbanas de manera ordenada en la región.

5.2 ACCESO A LOS SERVICIOS BÁSICOS

5.2.1 Suministro de Energía Eléctrica

El propietario solicitará a la empresa prestadora de dicho servicio en la zona, la factibilidad de suministro eléctrico que cubra la demanda pública y privada del futuro proyecto de habilitación urbana, así como el punto de diseño eléctrico que permitirá la elaboración del expediente técnico para su ejecución.

5.2.2 Servicio de Agua Potable y Alcantarillado

La factibilidad del suministro de agua potable se solicitará a la empresa prestadora de servicios de la zona en función a la demanda requerida. De no contar con redes de agua potable, dicha empresa otorgara la factibilidad siempre que el propietario genere su abastecimiento a partir de fuente propia (pozos o cisternas) presentando el proyecto de su fuente de abastecimiento para la evaluación de la empresa prestadora de servicios.

Para el sistema de alcantarillado, de no contar con sistemas de desagüe en la zona donde se desarrollará el proyecto, la empresa prestadora de servicios autorizará que el propietario pueda ejecutar su propio sistema de tratamiento de aguas residuales, respetando las normas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

6 ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO, LA IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS CON CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA; INCLUYENDO, ADEMÁS, LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO, ASÍ COMO LAS ACCIONES QUE MEJOREN LA CALIDAD AMBIENTAL.

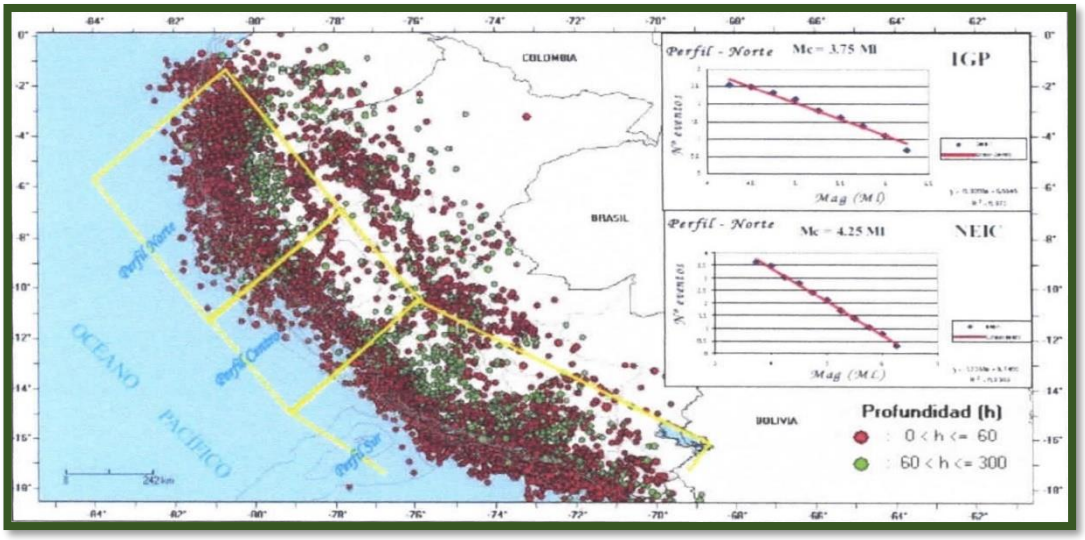
El gobierno de un país y los mecanismos de planificación e inversión de que dispone deben tener entre sus objetivos y metas políticas, ideológicas y pragmáticas fundamentales el fomento del desarrollo humano y de las capacidades productivas y de servicio, así como la calidad de la base natural e infraestructural de ese desarrollo. En ese sentido, se entiende el desarrollo como un proceso continuo de crecimiento en la oferta de bienes y servicios de calidad y en el consumo equitativo que garanticen el incremento sostenido, sin deteriorar el medio ambiente, de la calidad de vida de las personas y de los índices de desarrollo social, económico y cultural de un país, región, localidad o comunidad.

Los desastres se reconocen como «grave amenaza para el desarrollo» desde la Cumbre Mundial de Desarrollo Sostenible;4 luego, en el Protocolo de Kyoto5 y en la Cumbre Mundial sobre Alimentación 1996, entre otros acuerdos o dictados internacionales, y a partir del Decenio Internacional de Reducción de Desastres (Naciones Unidas, 1990-1999), se promueve un desarrollo enfocado en la reducción del riesgo asociado a distintos fenómenos físicos o inducidos por la acción humana. Acciones como prevención, mitigación, preparación y recuperación de desastres se proponen como contribuyentes a las políticas de desarrollo sostenible en la Primera Conferencia Mundial sobre Reducción de Desastres Naturales de 1994. Los desastres, mal llamados «naturales», se manifiestan en pérdida de vidas, daños materiales y perturbaciones sociales y económicas como consecuencia del impacto de eventos naturales como terremotos, inundaciones, sequías y otros similares, o de eventos inducidos por la acción humana en el ambiente o producto de distintos procesos tecnológicos. El desastre, según la Ley 29664, es un «conjunto de daños y pérdidas en la salud, fuentes de sustento, hábitat físico, infraestructura, actividad económica y medio ambiente, que ocurre como consecuencia del impacto de un peligro o una amenaza cuya intensidad genera graves alteraciones en el funcionamiento de las unidades sociales, sobrepasando la capacidad de respuesta local para atender eficazmente sus consecuencias, pudiendo ser de origen natural o inducido por la acción humana». La reciente definición de los desastres como severas alteraciones en el funcionamiento normal de una comunidad o sociedad resultado de la interacción de eventos físicos peligrosos con condiciones sociales vulnerables, conduciendo a extensos efectos adversos de tipo material, económico o ambiental que requieren una respuesta de emergencia inmediata para satisfacer necesidades humanas críticas y que podrían requerir apoyo externo para la

recuperación (IPCC, 2012), coincide con la ley peruana en que generan graves daños y alteraciones, por ser mayores a la resiliencia y la capacidad de respuesta local, afectan la sostenibilidad ambiental e interrumpen el proceso de desarrollo socioeconómico.

El riesgo de desastre se caracteriza por ser colectivo, latente, dinámico y cambiante. Entender estas particularidades es importante para fines de planificación del desarrollo y las decisiones presentes y futuras. Enseguida, además de explicar estas características, según sea el caso, se destacarán las implicancias del cambio climático, proveyendo así elementos que permitan un proceso ampliado, más real, de análisis del riesgo en las condiciones actuales y futuras del clima.

La actividad sísmica presente en el Perú tiene su origen en el proceso de convergencia de la placa de Nazca bajo la Sudamericana, el mismo que se produce con una velocidad promedio del orden de 7-8 cm/año. Este proceso es responsable de la ocurrencia de los sismos que con diversas magnitudes se producen frente a la línea de costa y a profundidades menores a 60 km, todos asociados al contacto sismogénico interplaca. Estos sismos son muy frecuentes en el tiempo y en un año es posible registrar la ocurrencia de hasta 60 sismos con magnitudes M 4.5 y en general, todos sentidos en las localidades cercanas al epicentro.



Mapa de sismicidad del Perú para el periodo de 1990-2000
Fuente Guardia. Tavera. 2010

En 2017 se realizó un estudio de Zonificación Sísmica - geotécnica del distrito de Mala de Cañete a cargo del IGP.

Desde el siglo XVI hasta el siglo XIX sólo se reportan los sismos sentidos en las ciudades principales, lo cual implica que dicha actividad sísmica no es totalmente representativa, ya que pudieron haber ocurrido sismos importantes en lugares remotos y que no fueron reportados. Por ello, de acuerdo a la historia sísmica del área de Lima (400 años), han ocurrido sismos de intensidades tan altas como IX en la escala de Mercalli Modificada.

Se ha elaborado el siguiente registro histórico de los sismos de mayor magnitud que han afectado la costa central del Perú y el departamento de Lima, específicamente el departamento de Lima en donde se encuentra ubicada nuestra área de estudio.

Tenemos también los últimos sismos que se han sentido y causaron daños en el departamento de Lima: en el año 1970 el sismo del Callejón de Huaylas de 7.9, el de Lima del 18.04.1993 de 6.3; el de Pisco, lea del 15.08.2007 con magnitud de 7.9; el sismo de Cañete del 28.10.2011 de 6.9; sismo del 12.05.2022 en Chilca-Cañete de 5.4 grados de magnitud.

Id	Fecha	Magnitud	Lugar	Víctimas y daños materiales
1	15 noviembre de 1555	7.0	Lima	Causó serios daños en las edificaciones de Lima.
2	09 julio de 1586	8.6	Lima y Callao	Se registraron 22 muertos. La torre de la Catedral de Lima y las partes altas de edificios se derrumbaron. El maremoto arrasó el Callao y otros poblados.
3	19 octubre de 1609	8.5	Lima y Callao	Se registraron aproximadamente 200 muertos. Alrededor de 500 casas en Lima se derrumbaron y la Catedral fue seriamente afectada.
4	27 noviembre de 1630	8.5	Lima y Callao	Varios muertos y contusos en Lima. Destrucción de algunos edificios en Lima y el Callao.
5	13 noviembre de 1655	8.0	Lima y Callao	Un muerto. Gran destrucción en Lima y el Callao. Se abrieron dos grietas en la Plaza Mayor y se derrumbó la iglesia de los jesuítas. Graves daños en el presidio de la isla San Lorenzo.
6	17 junio de 1678	8.0	Lima y Callao	Nueve muertos. Fuerte destrucción en Lima y el Callao.
7	20 octubre de 1687	8.0/8.4	Lima y Callao	Dos terremotos el mismo día. El maremoto arrasó el Callao y otras ciudades costeras. 1541 muertos. Destrucción total de Lima. Se salva la imagen del Señor de los Milagros.
8	14 julio de 1699	7.0	Lima	Fuerte temblor en Lima.
9	28 octubre de 1746	8.4	Lima y Callao	El mayor terremoto de la historia de Lima. Maremoto gigantesco. Entre 15 000 a 20 000 muertos. En Lima se registraron alrededor de 5000 muertos. En el Callao solo se salvaron 200 personas de una población de 5000. Destrucción total de Lima y el Callao.
10	26 enero de 1777	7.0	Lima	Sismo muy violento.
11	1 diciembre de 1806	8.4	Lima y Callao	Fuerte sismo de larga duración (aproximadamente 2 minutos), acompañado de un maremoto. Daños en Lima y el Callao.
12	30 marzo de 1828	8.0	Lima y Callao	Sismo acompañado de un maremoto. 30 muertos. Serios daños en Lima. La ciudad quedó intransitable por los escombros. Otras ciudades de la costa fueron destruidas.
13	20 setiembre de 1898	6.0	Callao	Fuerte sismo que causó daños en las edificaciones. Se sintió fuerte en el Callao.
14	4 marzo de 1904	6.4	Lima y Callao	5 muertos. Los mayores daños materiales ocurrieron en Chorrillos y el Callao.
15	11 marzo de 1926	6.0	Lima	Fuerte sismo en Lima. Se produjeron derrumbes en la ruta del ferrocarril central.
16	24 mayo de 1940	8.2	Lima y Callao	Sismo acompañado de un maremoto. Se sintió desde Guayaquil, en el norte, hasta Arica, en el sur. Causó 179 muertos y 3.500 heridos. Las zonas más afectadas en Lima fueron el Centro, Barranco, La Molina y Chorrillos.
17	25 junio de 1945	5.0	Lima	Temblor muy fuerte en Lima Causó cuarteaduras en el Barrio Obrero del Rimac. Se sintió desde Supe hasta Pisco, en la costa. En el interior se sintió en Canta, Matucana, Morococha, Casapalca y Huaytará.
18	31 enero de 1951	7.0	Lima	Fuerte temblor en Lima. El movimiento se sintió en el litoral, desde el paralelo 10° hasta el 14.
19	22 de mayo de 1960			Sismo originado frente a las costas de Chile, por su magnitud, en la Punta (Callao) el mareógrafo registro 2.2 m de altura. No hubo daños.

20	17 octubre de 1966	7.5	Lima y Callao	Sismo acompañado de un maremoto moderado. 220 muertos, 1800 heridos, 258 000 damnificados. Las zonas más afectadas de Lima fueron La Molina. Puente Piedra, las zonas antiguas del Rimac y del Cercado, las zonas adyacentes a los cerros y una banda a lo largo del rio Rimac hasta el Callao.
21	3 octubre de 1974	7.2	Lima	Duración de cerca de 2 minutos. 252 muertos, 3600 heridos, 300 000 damnificados. Las ciudades de Lima, Mala, Cañete, Chincha y Pisco fueron afectadas. En Lima sufrieron daños edificios públicos, iglesias y monumentos históricos. El Tsunami inundó varias fábricas en el Callao.
22	8 abril de 1998	6.0	Lima	13 muertos, 200 heridos y más de 480 familias damnificadas.
23	29 marzo de 2008	5.3	Callao	1 muerto, varios heridos leves y más de 140 familias damnificadas.

Cuadro 1. Cronología de sismos destructivos en Lima y el Callao Fuente: Vargas Ugarte. Rubén Historia General del Perú Tomo II Historia General de los peruanos. Tomo 2 Sección "Temblores y Terremotos de Lima".

Los estudios de zonificación sísmica - geotécnica (comportamiento dinámico del suelo) son indispensables para realizar la proyección adecuada del crecimiento de las ciudades, y el mapa de zonificación sísmica geotécnica debería ser un elemento indispensable para ingenieros, urbanistas, planificadores y autoridades en general para el caso de la ciudad de Cañete podemos indicar que solo se cuenta con estudios generales de la ciudad.

6.1 ASPECTOS AMBIENTALES

Clima

El predio actual se encuentra dentro del distrito de Mala se localiza en una zona de clima dominante de tipo muy seco y semi cálido, con temperatura promedio es de 19.7°. La temperatura promedio en verano es de 28°C y en invierno oscila entre los 14° y 20° C. La humedad relativa tiene una variación de 77% en verano a 85 % en invierno, la precipitación máxima en 24 horas varía entre 0.0 y 1.5 mm La dirección predominante de los vientos es del Sur-Oeste, con velocidad máxima de 5 m/s (SENAMHI, 2008)

El clima del distrito de Mala en la provincia de Cañete está condicionado por el río Cañete, el mar, su latitud y longitud, los cuales hacen que el clima sea templado, desértico y oceánico. La insolación es alta en los desiertos de la costa. El clima andino es templado cálido en la zona Yunga, templado seco en la zona quechua y templado frío en la zona Suni. Los elementos del clima deben ser tornados muy en cuenta pues afecta directamente a la agricultura y a la ganadería de las áreas agrícolas aun existentes alrededor de distrito, condicionando al poblador sobre todo a sembrar lo que los períodos climatéricos lo permiten.

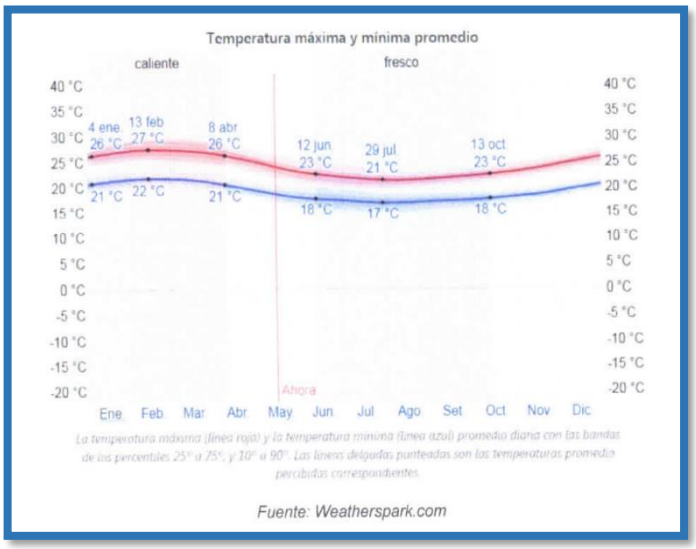


Imagen 4: temperatura máxima y mínima promedio.

Precipitaciones

Las precipitaciones son muy bajas debido a que el distrito se encuentra a 40 msnm, la mayor ocurrencia de lluvias se da en los meses de mayo a octubre y lluvias muy bajas en los meses de noviembre a abril. La precipitación media acumulada anual es de 7.8 mm.

Unidades Geológicas

La geología es la ciencia que estudia la Tierra, los materiales que la componen, las estructuras y los procesos que actúan sobre y debajo de la superficie a lo largo de millones de años desde su origen hasta la actualidad. La litología como parte de la geología, estudia las características físicas de las rocas y depósitos que constituyen una formación geológica, es decir una unidad lito estratigráfica. Los tipos de rocas han sido originados por procesos internos (tectónica de placas, ascenso de magma, etc.) como también por la erosión, transporte y depositación de rocas preexistentes (procesos de meteorización).

El intemperismo asociado a los procesos de meteorización. es básicamente un proceso químico, el agua actúa como disolvente, la remoción de los elementos más pequeños del cuerpo de roca deja espacios por donde el agua sigue penetrando y acelerando el proceso de desintegración. La roca se vuelve porosa, después, se descompone en fragmentos cada vez más pequeños, hasta que, al ser transportada y depositada se convierte en suelo. Los procesos químicos son complejos y dependen de los diversos minerales que constituyen las rocas lo que determina también su dureza y fragilidad. Por ejemplo: la sílice (SiO_2) en forma de cuarzo es estable en climas templados, pero en climas ecuatoriales, las altas temperaturas y las precipitaciones pluviales contribuyen a su descomposición; es por ello que, es importante conocer los tipos de rocas y sus características físicas (Harvey, 1987). Estos procesos de meteorización, modelan tanto la roca como del suelo, dando como resultado las geoformas que componen el relieve, los factores condicionantes como la

litología, pendiente, hidrología, etc.; así como, los detonantes: sismos y precipitaciones pluviales ocasionan movimientos en masa (deslizamientos, flujos, caída de rocas).

Para entender el comportamiento del terreno, es necesario conocer los procesos geológicos externos (meteorización, erosión, transporte y sedimentación). Se estudian las rocas y los suelos que provienen de las mismas, analizando las propiedades asociadas al comportamiento mecánico.

Geología regional

El marco geológico regional de una ciudad es importante para comprender los procesos y eventos geológicos que ocurrieron a gran escala. Es así que, se recopiló la información geológica regional del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico (INGEMMET), trabajo realizado por De la Cruza y Rosell (versión digital 2002) a escala 1:50 000. En este trabajo se describen las unidades litológicas aflorantes cuyas edades se encuentran desde el Cretáceo Inferior (145 Ma) hasta el Cuaternario Reciente.

Geología histórica

Según Fernández Dávila (1993), hace 132.9 millones de años, la ciudad de Quilmaná Provincia de Cañete se encontraba en un mar somero con aporte de sedimentos provenientes de zonas de montaña. Se le denomino a esta etapa epicontinental de continuas transgresiones y regresiones, depositándose los sedimentos que darían lugar a las formaciones La Herradura y Marcavilca.

Luego, a fines del Valanginiano, tuvo lugar a una ligera subsidencia de las cuencas con el consiguiente avance del mar en sentido regional. La zona costanera está representada por la Formación Pucusana con un conglomerado basal, sobre yaciendo a las formaciones de arcillitas y rocas calcáreas. Pamplona y Atocongo, se desarrollaron en un mar nerítico (zona marítima cercana a la costa).

En el Albiano Superior (100.5 millones de años), surge la última transgresión del mar, denominada transgresión cretácea, donde se depositaron las rocas del Grupo Quilmaná, en el lado Occidental de la cuenca, asociada a la actividad volcánica, representada por cuellos volcánicos y flujos de lava con ocasionales intercalaciones de unidades sedimentarias. Durante el Cretáceo Superior, (97-96 millones de años), surgieron las pulsaciones de rocas intrusivas de la Superunidad Linga, conformadas por rocas de tipo granodioritas y monzogranito.

Geología estructural

Los eventos de deformación y metamorfismo produjeron el plegamiento de las estribaciones andinas y fallamientos en bloques evidenciados en esta parte de la costa. A continuación, se detallan las estructuras resultantes de los eventos geológicos.

Zonas de Plegamientos: La deformación asociada a esfuerzos de compresión y distención esta manifestada en los plegamientos existentes en la Cordillera Occidental interrumpidos por cuerpos intrusivos que forman parte del Batolito de la Costa. En la zona noroeste de la ciudad de Mala existen plegamientos, pero estos no afectan al área de estudio.

Zonas de fallas: Las fallas geológicas pueden afectar grandes extensiones de paquetes de rocas y materiales, en algunas ocasiones, cambiando la geomorfología de la zona.

6.2 IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DEL PELIGRO

El peligro es la probabilidad de que un fenómeno físico, potencialmente dañino, de origen natural o inducido por la acción humana, se presente en un lugar específico, con una cierta intensidad y en un período de tiempo y frecuencia definidos.

Los peligros son factores de ocurrencia externa imprevista, originados en fenómenos naturales o en actividades humanas, con potencial de destruir a las personas, los medios de vida y el desarrollo logrado por las poblaciones.

Para identificar y caracterizar el peligro, se ha considerado la información generada por la recopilación de información en gabinete previa a la visita de campo.

MATRIZ I
Cuadro 2. Matriz de Unidades geológicas

UNIDADES GEOLOGICAS	VALOR
Grupo Casma-Formac. Quilmana (Ki-qui3)	5
Grupo Morro solar-Form. Marcavilca (Ki-mar3)	4
Formación Atocongo (Ki-at3)	3
Super Unidad Linga (Ks-11 -gd)	2
Depósito Aluvial (Qp-al)	1

MATRIZ II
Cuadro 3. Matriz de Unidades Geotécnicas

UNIDADES GEOTECNICAS	VALOR
ZONA V	5
ZONA IV	4
ZONA III	3
ZONA II	2
ZONA I	1

MATRIZ II
Cuadro 4. Matriz de unidades geomorfológicas

UNIDADES GEOMORFOLOGICAS (PARA PELIGROS GEOLOGICOS)	VALOR
RM-rv Montañas en roca volcánica	1
RCL-rvs, Colina y lomadas en roca volcano-sedimentaria	2
ROL- rv Colina y lomada en roca volcánica	3
RCL- rs Colina y lomada en roca sedimentaria	4
RCL-ri, Colina y lomada en roca intrusiva	5
P- at, Vertiente o piedemonte aluvio torrencial	6

MATRIZ IV

Cuadro 5. Matriz de perfil de Suelo

PERFIL DE SUELO (Norma E.030):	VALOR
TIPO S4	5
TIPO S3	4
TIPO S2	3
TIPO S1	2
TIPO SO	1

6.3 DETERMINACIÓN DEL NIVEL DEL PELIGRO

Para la determinación del peligro se considerarán las matrices del ítem anterior. De acuerdo a la Resolución Ministerial N°020-2020-\/MENDA, “Procedimiento Técnico Análisis de Riesgo (ADR).

El cálculo para el Peligro por Sismo

Nivel de Peligro por Sismo = NP sismo = (I +II+III+IV) / 4

NP sismo = (1+2+6+3) / 4 = 12/4

NP Sismo = 3.00

Cuadro 6. Nivel de Peligro por Sismo

NIVEL DE PELIGRO POR SISMO		
Muy alto	PMA	4<P<5
Alto	PA	3< P<4
Medio	PM	2<PS3
Bajo	PB	1<P<2

De acuerdo al cuadro de niveles de peligro, el valor de 1.5 para el peligro por Sismos se encuentra en el **NIVEL MEDIO.**

Se identificó que el ámbito de estudio presenta peligros de origen Natural: **Sismos**

6.4 CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

Actualmente, el terreno y su entorno urbano están orientados a fines agrícolas que se dan hacia el sur del terreno y también por sus linderos este y oeste donde se aprecian actividades propias de un ecosistema de valle y actividad agraria.

El entorno urbano consolidado (residencial, comercio, educativo, institucional e industrial) se da Por el sur del terreno a partir de la carretera a Calango que es la vía principal de acceso a una trocha carrozable al predio ubicada en la frontera este del predio denominado **LOTE LA TUNA MALA** que cuenta con infraestructura para abastecer los servicios y el comercio.

Se precisa que el proyecto de planeamiento integral no perjudica, no destruye ni produce efectos ambientales negativos no mitigables sobre el entorno inmediato, por el contrario, la propuesta beneficiará el ordenamiento urbano y mejorará la calidad de vida de la futura población, con una industria formal y ambientalmente responsable.

6.5 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS

Existe un crecimiento explosivo de la población provincial de Cañete y con ello, el desarrollo actividades residenciales, comerciales y de servicios, principalmente orientados al abastecimiento de la población.

7 LA ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

7.1 ZONIFICACIÓN ACTUAL DEL TERRENO

Según el Certificado de Zonificación y Vías que le pertenezcan al predio denominado: **LOTE LA TUNA MALA** que tiene como zonificación existente ZONA DE TRATAMIENTO ESTRATEGICO (ZTE)-USO AGRICOLA (UA), donde indica que actualmente se encuentra fuera del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Cañete (2012-2021) aprobado por la Ordenanza N° 017 – 2013 – MPC del año 2013 y donde indica que: “dicha área se debe actualizar a través de un Planeamiento Integral”.

El entorno urbano del terreno se encuentra por el sur con vías consolidadas, teniendo en sus zonificaciones más próximas como el tipo zonificaciones residenciales recientes y las ya consolidadas, también de zonificación del tipo recreativa, estos cuentan con servicios de agua, alcantarillado, electrificación y vías de comunicación para el transporte, seguridad y prevención de riesgos.

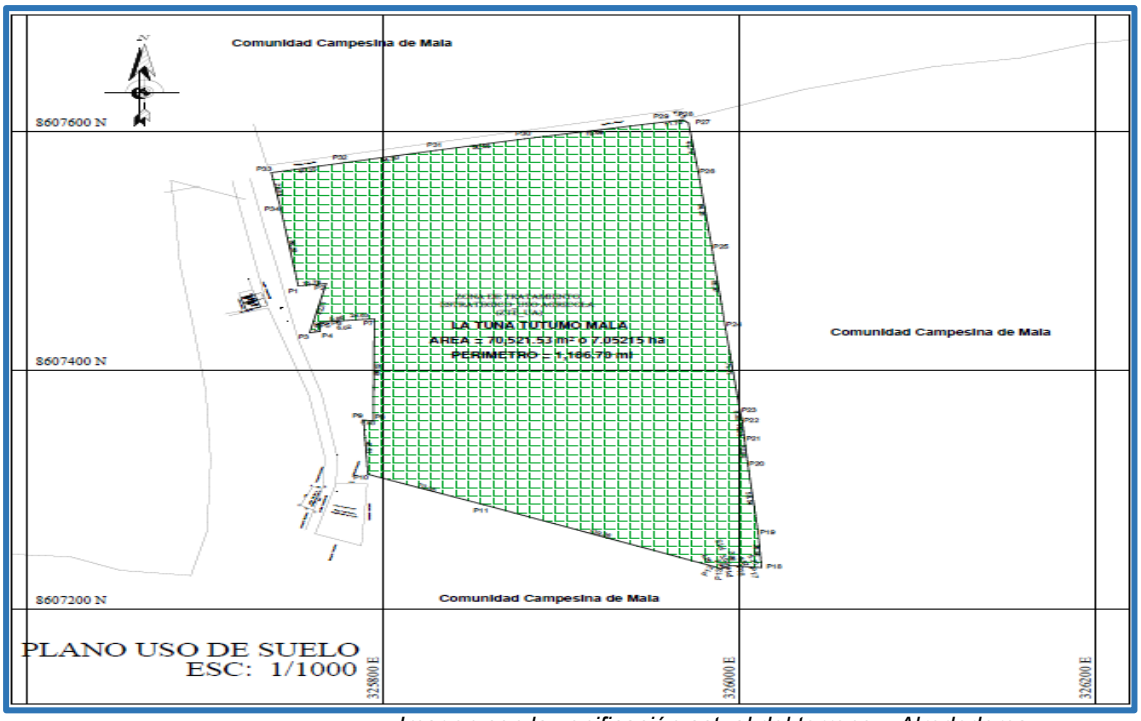


Imagen con la zonificación actual del terreno y Alrededores.

7.2 PROPUESTA DE PLANEAMIENTO

La provincia de Cañete se encuentra en un escenario de interconexión vial, siendo esta la base para el desarrollo urbano local, generando un aumento en el requerimiento de edificaciones con fines residenciales.

Sin embargo, la población a nivel provincial viene atendiendo el crecimiento con industrias de manera informal, de ahí la importancia de crear espacios para el uso del suelo urbano que permitan atender esta gran demanda, dotando de tierras para usos residenciales, servicios y equipamientos bajo un sistema planificado de ordenamiento territorial, en concordancia con las normas vigentes y en concordancia con vocación territorial distrital y provincial.

7.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANTEAMIENTO INTEGRAL

Se precisa que, el predio es completamente rústico, sin embargo, esta cerca de un área residencial cercana

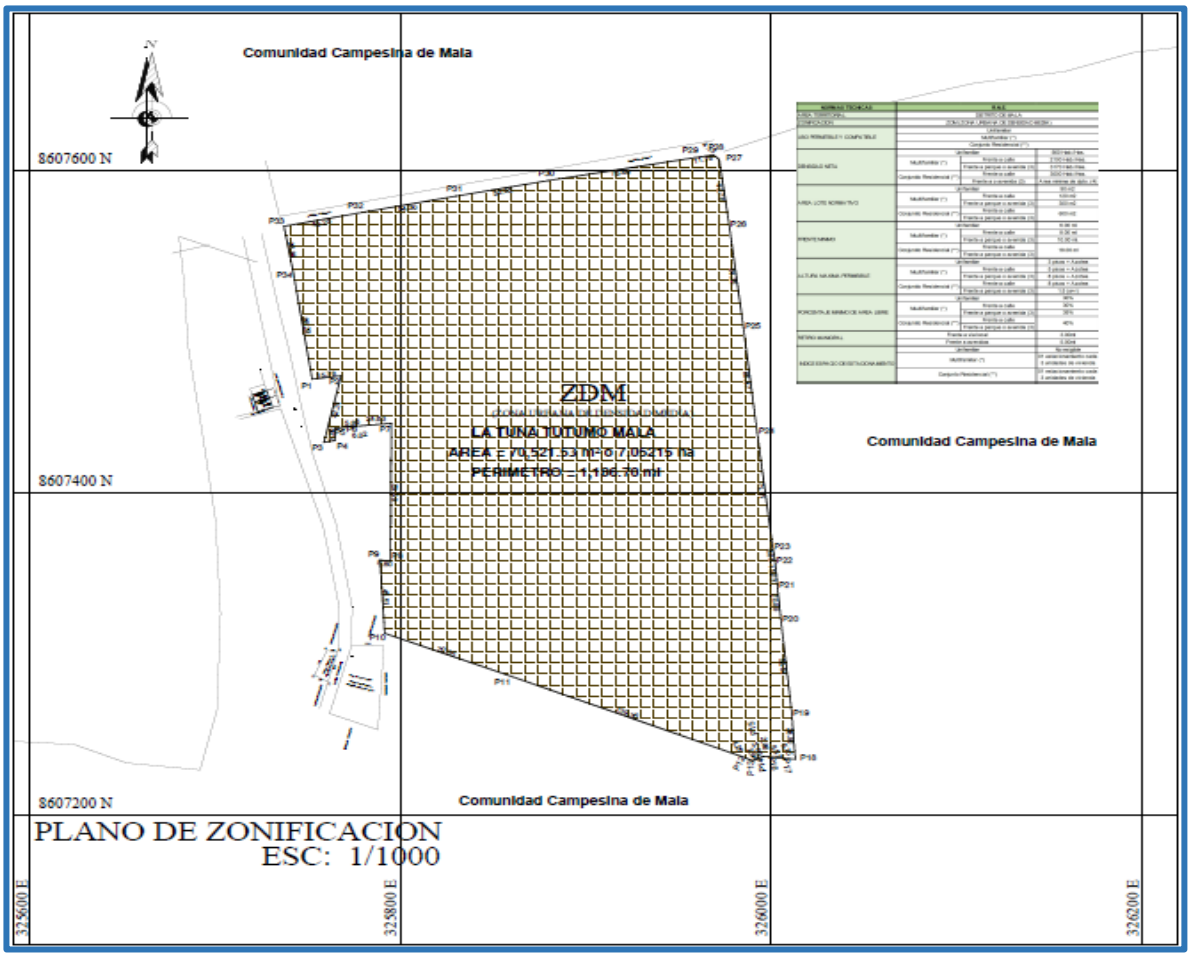
de la vía principal y cercana a ellas. Según el DS. 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, se establece que el Planeamiento Integral es producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales orientado a asignar la zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana, para fines de integración al suelo urbano. Una vez

aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda. (Art. 66.1 del DS. N°012-2022-VIVIENDA).

El planeamiento urbanístico actual se encarga de la ordenación o planificación del suelo a escala local, siendo su principal cometido prever la evolución deseada para el distrito de Mala en relación con el proceso de urbanización (evolución del suelo rústico al transformarse en urbano).

En esta perspectiva, la presente propuesta de Planeamiento Integral del predio se presenta en el marco de los objetivos de desarrollo de la actual administración.

7.4 ZONIFICACIÓN PROPUESTA



Zonificación propuesta del terreno. Fuente Plano de Propuesta de zonificación.

La propuesta, plantea que el predio cuente, con un uso residencial, por lo que se está proponiendo como zonificación **Zona Urbana De Densidad Media (ZDM)**. En concordancia con el Reglamento Nacional de Edificaciones vigente, el DS. 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, el Plan de Desarrollo urbano de la Ciudad de Cañete 2012-2021 y el D. S. N° 002-2020-VIVIENDA.

7.5 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Los Parámetros Urbanísticos establecidos para el predio indicado son los siguientes:

NORMAS TECNICAS	R.N.E.		
AREA TERRITORIAL	DISTRITO DE MALA		
ZONIFICACION	ZDM (ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA)		
USO PERMITIBLE Y COMPATIBLE	Unifamiliar		
	Multifamiliar (*)		
	Conjunto Residencial (**)		
DENSIDAD NETA	Unifamiliar		560 Hab./Has.
	Multifamiliar (*)	Frente a calle	2100 Hab./Has.
		Frente a parque o avenida (3)	3170 Hab./Has.
	Conjunto Residencial (**)	Frente a calle	3000 Hab./Has.
		Frente a o avenida (3)	Area minima de dpto. (4)
AREA LOTE NORMATIVO	Unifamiliar		90 m2
	Multifamiliar (*)	Frente a calle	120 m2
		Frente a parque o avenida (3)	300 m2
	Conjunto Residencial (**)	Frente a calle	600 m2
		Frente a parque o avenida (3)	
FRENTE MINIMO	Unifamiliar		6.00 ml
	Multifamiliar (*)	Frente a calle	8.00 ml
		Frente a parque o avenida (3)	10.00 ml.
	Conjunto Residencial (**)	Frente a calle	18.00 ml
		Frente a parque o avenida (3)	
ALTURA MAXIMA PERMISIBLE	Unifamiliar		3 pisos + Azotea
	Multifamiliar (*)	Frente a calle	5 pisos + Azotea
		Frente a parque o avenida (3)	8 pisos + Azotea
	Conjunto Residencial (**)	Frente a calle	8 pisos + Azotea
		Frente a parque o avenida (3)	1.5 (a+r)
PORCENTAJE MINIMO DE AREA LIBRE	Unifamiliar		30%
	Multifamiliar (*)	Frente a calle	30%
		Frente a parque o avenida (3)	35%
	Conjunto Residencial (**)	Frente a calle	40%
		Frente a parque o avenida (3)	
RETIRO MUNICIPAL	Frente a via local		3.00ml
	Frente a avenidas		5.00ml
INDICE ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	Unifamiliar		No exigible
	Multifamiliar (*)		01 estacionamiento cada 3 unidades de vivienda
	Conjunto Residencial (**)		01 estacionamiento cada 3 unidades de vivienda

7.6 APORTES REGLAMENTARIOS

En concordancia con el Art. 27 de la norma GH. 020 componentes de diseño urbano del RNE, las habilitaciones urbanas según tipo deberán efectuar aportes obligatorios para recreación pública y para servicios públicos complementarios para educación y otros fines, en lotes regulares edificables. Estos aportes se cederán a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda. El área de aporte se calcula como porcentaje del área bruta deducida la cesión para vías expresas, arteriales y colectoras, así como las reservas para obras de carácter regional y provincial de acuerdo a la zonificación propuesta de **Zona Urbana De Densidad Media (ZDM)**, y al tipo de habilitación urbana futura, como son del tipo 5, vivienda de interés social, correspondiente a viviendas con construcción simultánea, pertenecientes a programa de promoción del acceso a propiedad privada de la vivienda.

Se propone los siguientes aportes reglamentarios, donde las áreas serán propuestas y se definirán con mayor exactitud en el proceso de diseño de Habilitación Urbana, tomando como área bruta, el área obtenida del levantamiento topográfico. Y los aportes que le corresponden.

8. LA UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIOS PÚBLICOS.

8.1 COMPONENTE FÍSICO ESPACIAL

El predio denominado **LOTE LA TUNA MALA** está conformado por 9 lados con varios tramos de líneas rectas. Por el Norte: con comunidad campesina de Mala con un tramo 95.35 ml. Por el lado Sur: con comunidad campesina de Mala con dos tramos de 360.00 y 50.30 ml. Por el Este: con comunidad campesina de Mala con tres tramos de 479.20, 188.87 y 197.70ml. Por el Oeste: con comunidad campesina de Mala con tres tramos de 209.70, 17.95 y 360.00ml.

Respecto al oeste del terreno se ubica la Carretera a Calango, la cual es una de las vías más importantes del distrito con zonas en proceso de expansión urbana y residencial encontrándose además infraestructuras institucionales, comerciales, educativas, deportivas y de salud.

Las Urbanizaciones del entorno inmediato presentan características marcadas de consolidación. Como se muestra en la siguiente imagen:

Entorno del predio. Fuente Google Earth

8.2 ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE VIALIDAD

El proceso de ocupación del Distrito de Mala y la provincia de Cañete, en la actualidad está articulado por una red vial de nivel nacional, regional y local, que permite la conexión de la provincia en estos distintos niveles, con los demás sectores.

El proyecto cuenta con una ubicación estratégica con respecto a Mala, al encontrarse cercano a la infraestructura vial existente que conecta con la plaza principal del Distrito, como lo es la carretera a Calango, ubicadas al lado oeste del terreno.

8.3 ACCESO A LOS SERVICIOS DE LIMPIEZA PÚBLICA

Los gobiernos locales tienen bajo responsabilidad el manejo y tratamiento de los residuos sólidos, dentro del ámbito de su jurisdicción urbana y rural. Sin embargo, en la práctica, la gestión municipal atiende de este servicio a las zonas ubicadas dentro del casco urbano, siendo una posible dificultad la atención de los servicios de limpieza pública dentro de la zona. Sin embargo, existe la posibilidad de recolección y disposición de los residuos sólidos mediante vehículos recolectores, los cuales pueden ser gestionados de forma organizada por la población y el gobierno regional.

Para el presente caso, al estar cerca de vías principales del distrito, inicialmente la población en forma organizada y en coordinación con el gobierno local, a través de esta, se encargará de la recolección y disposición de los residuos sólidos, mediante vehículos de recolección.

8.4 ACCESO A LOS SERVICIOS DE TRANSPORTE

La mayor parte de la red vial provincial de Cañete se encuentra asfaltada, encontrándose en condiciones de atender diferentes volúmenes de transporte vehicular de tránsito privado, tránsito pesado y carga, así como servicios de transporte a nivel provincial, permitiendo atender la demanda de todo tipo de transporte local e interprovincial.

Actualmente el transporte público dentro de la zona es atendido a través de la carretera a Calango s donde transitan desde vehículos motorizados, particulares, transporte público y buses interprovinciales.

8.5 DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS URBANOS EDUCACIÓN

El predio se encuentra cercano a instituciones educativas existentes en funcionamiento identificados a continuación:

Plano de ubicación de equipamientos educativos. Fuente Google Earth

A. Universidad Nacional De Cañete

Ubicado a una distancia de 60.00 Km. al sur dentro de la urbanización José María Escriba.

Foto de la Universidad Nacional de Cañete. Fuente Google Earth



B. Colegio Privado Jesús De Nazaret

Ubicado a una distancia de 65.00 Km. en dirección sur - este en la Avenida Mariscal Benavides.



Foto ingreso del IEP Jesús de Nazaret. Fuente Google Earth

C. Universidad Privada Sergio Bernales

Ubicado a una distancia de 65.00 Km. en dirección Sur-este, dentro de la dentro de la Urbanización José María Escriba.



Foto de la Universidad Privada Sergio Bernales. Fuente Google Earth

D. IE N°323 Colegio Inicial

Ubicado a una distancia de 63.7 km, en dirección Sur-este de los predios.



ingreso de I.E.N 323

E. I.EP. N° 21015

Ubicado a una distancia de 9.1 km, en dirección Oeste del predio



Imagen 13: foto de I.E.N 21015

Se precisa que, en la propuesta de Planeamiento Integral con fines de habilitación residencial futura, se está proyectando los aportes requeridos según normativa vigente, para los equipamientos futuros de Educación, cuya ubicación se definirá dentro del proceso y evaluación de la aprobación de la Habilitación Urbana. Así mismo, comprenderá el 2% del área bruta del terreno, cuya área será destinada al Ministerio de Educación.

8.6 DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS URBANOS SALUD

Actualmente no se cuenta con un sistema de indicadores e índices para realizar el cálculo de equipamientos de salud requeridos, por lo que, dentro de los planteamientos integrales y habilitaciones urbanas desarrolladas dentro del entorno se ha dado preferencia al sector recreación y educación.

Dentro del entorno inmediato, se muestra una carencia evidente de equipamientos destinados a salud, para atender a la población, sin embargo, la dotación y el acceso a estos equipamientos se dan dentro del Centro Urbano del Distrito de Cañete.

A. Centro de Salud del Distrito de Mala

Ubicado a una distancia de 9.00 km. en dirección Sur,



Foto de Centro salud "Mala". Fuente Google Earth

B. Hospital II Cañete – Essalud

Ubicado a una distancia de 10.00 Km. en dirección Oeste,



Foto de Hospital Essalud mala. Fuente Google Earth

C. Hospital Rezola, del Gobierno Regional de Lima

Ubicado a una distancia de 60.8 Km, en dirección este, Cerca de la Antigua Panamericana Sur.



Hospital Regional. Fuente Google Earth

8.7 DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS URBANOS RECREACIÓN

Dentro del entorno inmediato existe varios espacios urbanos con fines de recreación de los cuales los que más sobre salen son El Coliseo y Estadio

A. Coliseo

Ubicado a una distancia de 1.00Km. en dirección Sur, tiene



Foto exterior del coliseo. Fuente Google Earth

B. Estadio municipal de mala

Ubicado a una distancia de 10,00 km. en dirección sur



Foto exterior del Estadio de mala Fuente Google Earth

C. Parques Cercanos al predio

Existen diversos parques o áreas verdes cercanos a los predios denominados: LOTE LA TUNA MALA, ubicados a 9.00 Km. ubicados en urbanizaciones cercanas como es la plaza del distrito de Mala.



Foto de uno de los parques aledaños al terreno. Fuente Google Earth

Se precisa que, el predio considerará el 8% del área bruta, según el Reglamento Nacional de Edificaciones, como el aporte reglamentario destinado a parques, cuya ubicación deberá estar determinada en el proceso de aprobación de la Habilitación Urbana.

8.8 DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS URBANOS COMERCIO

El acceso a los equipamientos comerciales se resolverá con la dotación de centros comerciales y mercados que se encuentren en urbanizaciones cercanas, hasta el momento, el principal proveedor de diferentes productos será el MERCADO MEGAPLAZA, ubicado a una distancia de 61.90 Km. aproximadamente de distancia de los terrenos con ingreso principal a la Antigua Panamericana sur.



Fotos de Mega plaza Cañete. Fuente Google Earth

8.9 DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS URBANOS SEGURIDAD

El predio cuenta con el acceso al equipamiento de seguridad que brinda la Comisaría del Distrito de Mala, ubicado a 9 minutos en auto.

A. Comisaría Policial

Ubicado a una distancia de 9.00Km, en dirección sur, cerca de la Plaza de Armas de Mala.



Foto de la comisaria Policial. Fuente Google Earth

9 LA PROPUESTA DE RED DE VÍAS PRIMARIAS Y VÍAS LOCALES Y SU INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MÁS CERCANA.

9.1 ACCESO E INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA

El predio denominado **LOTE LA TUNA MALA**, se encuentra estratégicamente próximo a la vía de carácter colectora denominada Avenida Mariscal Benavides, siendo esta última la vía que conecta a otras áreas del distrito y con la provincia de Cañete en buen estado.

El tiempo de viaje es de 10 minutos en auto desde el predio hasta la Plaza de Armas de Mala que se ubica a una distancia de 3.00 Km. Dicha integración es propicia para el desarrollo urbanístico del predio en el sector, dado que se inserta a la trama urbana local de centros urbanos. Así también, se inserta e integra en un escenario tendencial de conurbación con la trama urbana más cercana que comprenden las urbanizaciones existentes del distrito de Mala y con los centros poblados de la periferia, entre otros que se conectan con la Carretera a Lunahuaná.

9.2 SISTEMA VIAL

Los predios están ubicados en zona urbana en proceso de consolidación que se integra al sistema vial a través de la vía denominada “colectora Principal” conformada por la Carretera a Calango (véase plano de Planeamiento Integral en vías propuestas).

Vía Nacional:

Cerca al predio denominado: **LOTE LA TUNA MALA** y sus vías aledañas no hay vías nacionales en su entorno inmediato.

Vía colectoras.

Son aquellas vías que por su posición, jerarquía, magnitud y continuidad en el sistema vial urbano.

Vías Locales.

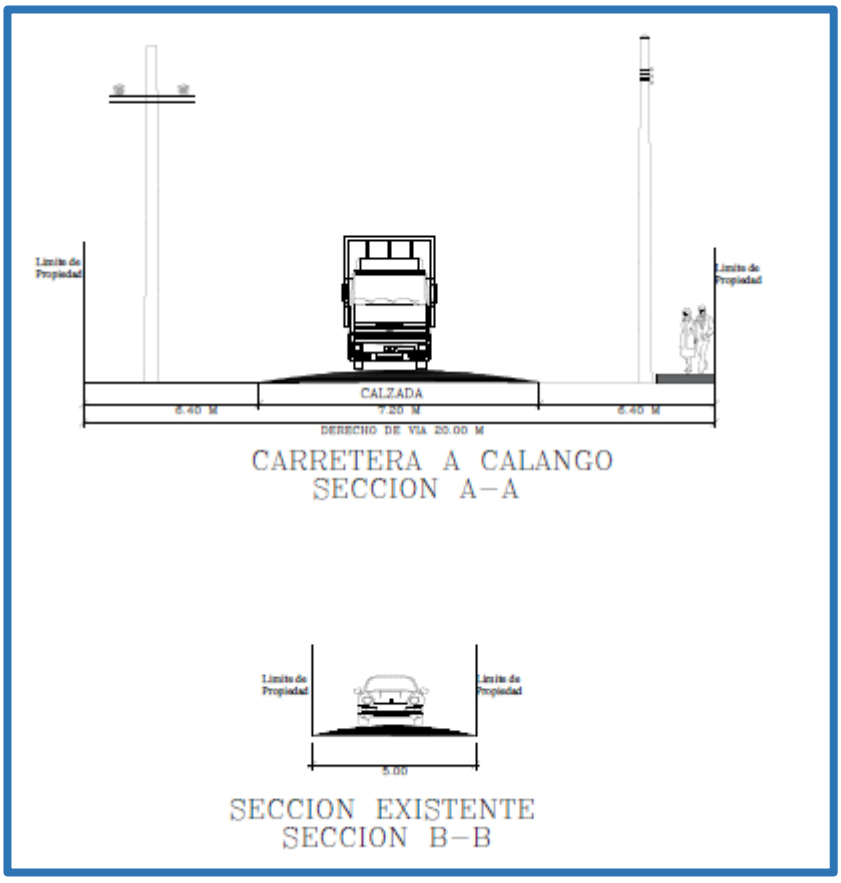
Son aquellas vías que, por su posición, se interrelacionan con las Vías Colectoras. Además, prestan servicios a las propiedades adyacentes.

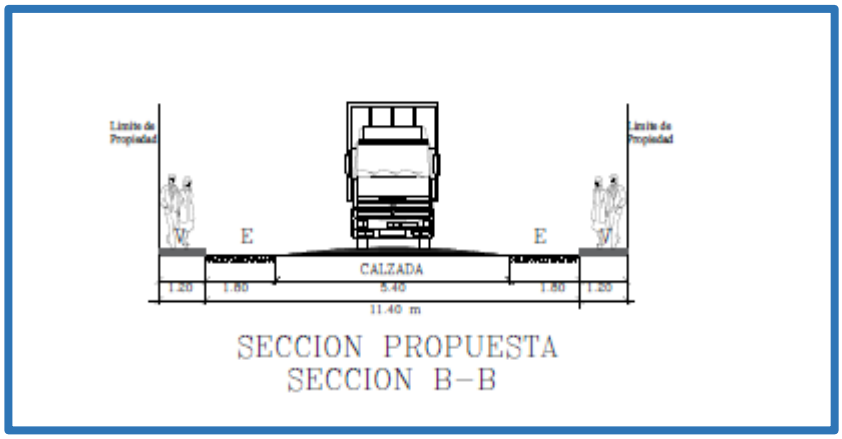
Vías de circulación internas

Las vías de circulación internas propias de una futura habilitación urbana, se contemplarán de acuerdo con el Capítulo II - Diseño de Vías del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE.

9.2.1 SECCIÓN DE VÍAS NORMATIVAS APROBADAS

El Distrito posee una estructura vial integrada a la Red Nacional, donde se resuelve, precisar el Derecho de Vía de las principales secciones viales del distrito indicando sus características y las zonas futuras de expansión urbana que puedan realizarse.





SECCION PROPUESTA
SECCION B–B

10 LOS MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PI.

El mecanismo de implementación se da a través de la presentación del expediente de Planeamiento Integral, para que siga su proceso de evaluación y aprobación por la entidad municipal provincial o distrital, a medida que se dirija sobre la ordenanza que apruebe la presente propuesta de Planeamiento Integral.

Dicho mecanismo va dirigido específicamente a la actualización de la zonificación que se le asigne al predio denominado: **LOTE LA TUNA MALA**, así como los parámetros urbanísticos para el uso del suelo residencial. Asimismo, el propietario deberá acatar conforme a la propuesta desarrollada, su reglamento de zonificación y sistema vial para el desarrollo de la futura habilitación urbana.

El ente municipal se encargará del seguimiento y evaluación de la aplicación de los parámetros urbanísticos, la reglamentación de la zonificación correspondiente y las secciones viales, en el marco de la ejecución, seguimiento y evaluación de los planes de gestión territorial vigentes, con la finalidad de velar por los intereses públicos, conforme a ley.

11 CONCLUSIONES

- El Planeamiento Integral que contiene la anexión al área urbana y asignación de zonificación del terreno denominado **LOTE LA TUNA MALA** con un área de terreno de 70,521.53 m² (7.05215 ha). y un perímetro de 1,186.70 ml, ubicado en el distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima; zonificación **Zona Urbana De Densidad Media (ZDM)**, tiene aplicación directa con el desarrollo de la zona.

- De la tendencia reciente de la zona se puede verificar que la anexión al casco urbano y asignación de zonificación es inminente, sobre todo considerando que este terreno está colindante a zonas urbanas ya consolidadas, por consecuente seguir el diseño de habilitación urbana.

- La instalación de agua, desagüe y energía eléctrica a cargo de la empresa EMAPA Y LUZ DEL SUR que atraviesan la zona agrícola, efectúan presión para el desarrollo de un cambio de uso informal a residencial, acción que influye a asignar la zonificación de **Zona Urbana De Densidad Media (ZDM).**

- Que la propuesta de zonificación a **Zona Urbana De Densidad Media (ZDM)**, atraerá nuevas inversiones económicas, además la nueva zonificación, es compatible con los usos de suelo del entorno, así como también alentará y propiciará el precio de la propiedad actualmente improductiva, y será la garantía legal y planificada para la iniciativa empresarial y residencial en la zona de estudio.

- La propuesta de zonificación de **Zona Urbana De Densidad Media (ZDM)**, propiciara el bienestar de la población, con la generación de una residencial sostenible, al estar este terreno técnicamente acondicionados para suplir las necesidad de una residencia, así, como por las características de su ubicación, accesibilidad y contexto urbano que brinda el área urbana, proponiéndose viviendas con las características de las ya existentes en su entorno inmediato, de manera que pueda integrarse al uso de suelo proyectado en la zona, elevando la economía y calidad de vida de la población.

- Que la propuesta de zonificación **Zona Urbana De Densidad Media (ZDM)**, impulsara el desarrollo humano, y además esta nueva zonificación impulsara nuevas inversiones económicas.
- Que la propuesta de zonificación de **Zona Urbana De Densidad Media (ZDM)**, impulsara el desarrollo y la calidad del medio ambiente en respeto y armonía con el marco ambiental vigente garantizando el desarrollo sostenible, en respeto irrestricto de los principios de protección, conservación, prevención de la calidad ambiental.

- La conexión es directa al sistema vial urbano, por la cercanía a la carretera a Calango, sustenta la suficiencia de los servicios públicos, como vialidad, limpieza pública, transporte, asimismo la Habilitación Urbana que se proyecte cumplirá con los aportes reglamentarios según ley para este tipo de zonificación.

Cañete, Diciembre del 2025.