

PLANEAMIENTO INTEGRAL

CON FINES DE ANEXIÓN A LA TRAMA URBANA MAS

CERCANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN

HABILITACION URBANA

PROYECTO H.U. SARASIA

ASIA-ENERO 2026

Contenido

ASIA-ENERO 2026	1
INTRODUCCIÓN	3
MEMORIA DESCRIPTIVA	4
UBICACIÓN	4
1. CONSIDERACION GENERALES.....	4
1.1 ANTECEDENTES	4
JUSTIFICACION	5
2. ASPECTOS LEGALES.....	6
3. ELIMITACION DEL AMBITO DE INTERVENCION	9
TITULARIDAD DE LOS PREDIOS.....	13
4. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PI	13
5. ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE.....	14
6. ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.....	15
7. ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.....	25
8. PROPUESTA DEL RED VIALES Y SU INTEGRACION A LA TRAMA MAS CERCANA	30
9. ETAPAS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL, PROYECTOS DE EJECUCIÓN Y SU IMPLEMENTACIÓN Y FINANCIAMIENTO ..	31
10. ANEXOS	32

INTRODUCCIÓN

El desarrollo del presente proyecto de Planeamiento con fines de Habilitación Urbana de la Urbanización Sarasia en la zona Sarapampa, distrito de Asia, representa un hito significativo en la planificación urbana y el crecimiento estructurado de la ciudad. En ausencia de un Plan de Desarrollo Urbano, este proyecto de Planeamiento Integral no solo busca cumplir con los requisitos legales establecidos por la normativa nacional, sino también establecer un precedente para futuras iniciativas de urbanización. La legislación peruana, a través de la Leyes y Decretos Supremos, exige que todo desarrollo urbano se adhiera a principios de sostenibilidad, accesibilidad y habitabilidad, garantizando así el bienestar de sus habitantes.

La propuesta para la H.U. SARASIA se fundamenta en un enfoque multidisciplinario que integra y asegura una armonía entre el crecimiento urbano y la preservación del entorno natural y cultural de Lampa.

Este enfoque se alinea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas, promoviendo una urbanización inclusiva y sostenible.

MEMORIA DESCRIPTIVA

PLANEAMIENTO INTEGRAL CON FINES DE ANEXIÓN AL ÁREA URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN “LOTE N° 02” Y “LOTE N°03” ZONA SARAPAMPA- ASIA

DE ZONA DE TRATAMIENTO ESTRATEGICO (**ZTE**) A ZONA URBANA DE
DENSIDAD BAJA (**ZDB**)

PROPIETARIOS: SRA. SARA LUZ CANALES AGUILAR, SR. HEDILBERTO
ORTIZ ARAUJO, UNIVERSIDAD PERUANA DE INTEGRACION GLOBAL S.A.C. Y
TALENTO SUPERIOR EDUCATIVO S.A.C.

UBICACIÓN

REGION: LIMA
PROVINCIA: CAÑETE
DISTRITO: ASIA
UBICACIÓN: ZONA DENOMINADA SARAPAMPA, ALTURA DEL KM.
114.00 LADO ESTE DE LA CARRETERA PANAMERICANA SUR.

FECHA DE ELABORACION: diciembre 2025

1. CONSIDERACION GENERALES

1.1 ANTECEDENTES

El presente estudio tiene como objetivo la elaboración de un Planeamiento Integral en los predios rústicos ubicados en la zona denominada Sarapampa a la altura del km. 114 de la carretera panamericana Subnota 2 y Sublote 3, distrito de Asia, Provincia de Cañete y Región de Lima Provincias, para ello, en base al D.S. 012-2022- VIVIENDA que aprueba el c. REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, que regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano, en el cual se señalan los componentes requeridos para un plan de esta naturaleza.

El presente documento proporciona los lineamientos técnicos y normativos para un proyecto urbanístico, adoptando una zonificación coherente con el uso del entorno inmediato, una nueva zonificación y una propuesta vial (interna y externa) que asegure la plena integración con el Sistema Vial aprobado, con el objetivo de orientar los procesos de desarrollo urbano en el marco de una visión de desarrollo sostenible.

JUSTIFICACION

El distrito de Asia es uno de los 17 distritos que conforman la provincia de Cañete, ubicada en el departamento de Lima en el Perú, se encuentra al Centro-Oeste de la provincia, tiene como límites los siguientes distritos:

- Al Norte : Distrito de Mala
- Al Sur : Distrito de Cerro Azul
- Al Este : Distrito de Coayllo
- Al Sur Este : Distrito de Quilmaná
- Al Oeste : Con el Océano Pacífico

Mediante Ley 15112 del 24 de julio de 1964 durante el Gobierno de Fernando Belaúnde Terry, con sede en Capilla de Asia, se crea el distrito de Asia. A partir de la década de los 80, el distrito de Asia empezó a experimentar un proceso de expansión urbana altamente planificado en su zona de playa. Esta expansión es explicada inicialmente por nuevos vecinos que ocupan sus viviendas de verano entre los meses de diciembre y abril. Como consecuencia de ello y de la tendencia de los habitantes de la ciudad de Lima a alejarse del centro de la capital y buscar lugares más tranquilos, la principal etapa de expansión con motivos de vivienda de verano se dio hasta fines de los 90. En este siglo se ha vuelto a potenciar esta tendencia de ocupación residencial con fines de segunda vivienda de temporada, ampliándose nuevas viviendas en la zona de Asia del Mar, pero sobre todo al sur de Asia (Sarapampa).

A inicios de la década de 2010, también esta tendencia se amplió a la zona campestre de Asia. En ambos casos, en Asia parecen haber confluído los intereses y sentidos de responsabilidad de pobladores locales, residentes de verano y empresarios para hacer de Asia un atractor saludable de descanso y desarrollo de actividades de bajo impacto en el entorno natural. No obstante, surge la necesidad de emprender iniciativas concertadas para mantener las tendencias positivas de crecimiento de Asia.

Con el bum económico e inmobiliario y la posibilidad de la población para acceder a una vivienda propia En la última década, la población de las ciudades migra constantemente a nuevas zonas donde poder vivir, en este caso dirigiéndose a provincias cercanas con el objetivo de encontrar estos nuevos espacios, se incrementó la demanda de espacios y la necesidad de incrementar zonas urbanas.

Distritos como, Mala, Asia, Imperial, Quilmaná, Lunahuaná y San Vicente de Cañete, han experimentado un crecimiento poblacional constante, despertando cada vez mayor interés de las empresas inmobiliarias, las cuales encuentran en estos lugares oportunidades de nuevos mercados como DESARROLLAR PROYECTOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDA, contribuyendo a una mejor calidad de vida de la población.

Actualmente se presenta esta necesidad de encontrar nuevos terrenos para la población, destinados a zonas urbanas se ha visto pausada por la carencia de un Plan Urbano Ordenador vigente en la Provincia de Cañete, en el cual estén designadas las nuevas zonas de expansión urbana de los distintos distritos del cual está conformado, dando lugar a los interesados a realizar los estudios y propuestas, para satisfacer la necesidad de viviendas.

Según las proyecciones basadas en los censos poblacionales realizados para el 2017 la población es de 9784 según el INEI. El Condominio Sarasia, proyecta 419 lotes de vivienda, con una densidad poblacional de 4.00 habitantes por vivienda contara con 1,676 habitantes (año 0) siendo de 2,425 habitantes al año 20 (según periodo de diseño considerado).

La anexión al casco urbano y asignación de zonificación promoverá el interés de otros inversores inmobiliarios en relación al Desarrollo Urbano del distrito Asia, mejorando la calidad de vida del distrito promoviendo la inversión privada responsable.

2. ASPECTOS LEGALES

Para elaborar la presente propuesta de planeamiento integral y asignación de zonificación se ha tenido en cuenta la siguiente normativa:

- a. **LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ**, en su Art. 195° inc. 6; establece que corresponde a la Municipalidad Provincial planificar el desarrollo integral y

ordenamiento territorial de su circunscripción, formulando, aprobando, ejecutando y supervisando, entre otros, los planes de Desarrollo Urbano y Desarrollo Rural.

- b. **LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES N° 27972**, El artículo i de la ley orgánica de municipalidades, consagra que las municipalidades son los órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Gozan de autonomía económica y administrativa, tal naturaleza los hace competentes para formular las políticas, planes y estrategias de su propio desarrollo, en este contexto formulan sus planes urbanos en el marco de políticas nacionales, regionales y sectoriales en este sentido, también formulan las modificaciones de dichos planes y que encontrándose en vigor y habiendo transcurrido más de dos años son susceptibles de reformas.
- c. **REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DECRETO SUPREMO N° 012-2022-VIVIENDA**, Esta norma aprueba el plan de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible. De conformidad con el reglamento El Planeamiento Integral (PI) es el producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades orientado a asignar 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 y una vez aprobado pasa formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponde. Solo se aplica por única vez y excepcionalmente con el debido fundamento técnico.
- d. **NORMA GH.020-HABILITACIONES URBANAS-RNE**, en los **ARTÍCULO 37.-** en los casos de que el área a habilitar se desarrolle en etapas o esta no colinde con zonas habilitadas o se plantee la parcelación del predio rústico, se deberá elaborar un “planeamiento integral” que comprenda la red de vías y usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el plan de desarrollo urbano correspondiente. En las localidades que carezcan de plan de desarrollo urbano, el planeamiento integral deberá proponer la zonificación y vías.
ARTÍCULO 38.- para el planeamiento integral de predios que no colinden con áreas habilitadas o con proyecto de habilitación urbana aprobado, el planeamiento

comprenderá la integración al sector urbano más cercano. **ARTÍCULO 39.-** el planeamiento integral aprobado tendrá una vigencia de 10 años. Las modificaciones al plan de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los planeamientos integrales vigentes.

e. **Ley General del Ambiente – Ley N°28611**

La ley N°28611, según su artículo 1, “establece los principios y normas básicas para asegurar el efectivo del derecho a un ambiente saludable, equilibrado y adecuado para el pleno desarrollo de la vida, así como el cumplimiento del deber de contribuir a una efectiva gestión ambiental y de proteger el ambiente, así como sus componentes, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la población y lograr el desarrollo sostenible del país”, que se toman en cuenta en la elaboración de planes de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano.

f. **R.M. N°080-2025-MTC/01.02.** Resolución Ministerial que deroga la R.D. N°0019-82-TC/TE y la resolución ministerial N°411-2001-MTC/15.02. y establece los derechos de vías de varios tramos de las rutas nacionales PE-1S y PE-1SE que incluye la zona del Ámbito de Intervención.

g. **ORDENANZA N° 006-1995-MPC.** (Ver Plano) Plano de zonificación y usos de suelos y su modificatoria aprobada con **ORDENANZA N° 026–2002-MPC.** La Ordenanza que aprobó la zonificación de Asia y usos de suelo vigente hasta la fecha.

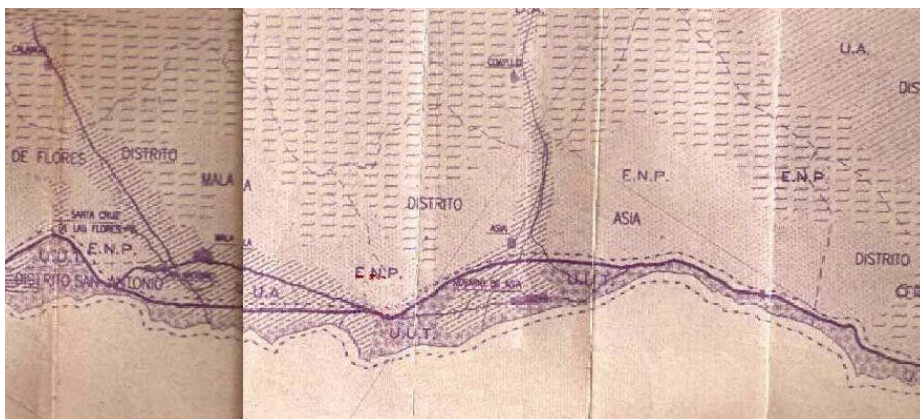


Imagen 2. Plano de zonificación vigente

Fuente: Elaborado en base al plano de la Municipalidad Provincial de Cañete (1995)

3. ELIMITACION DEL AMBITO DE INTERVENCION

3.1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El área materia de estudio está constituido por los predios, inscritos en las partidas registrales N°21296297 y 21296296, con un área total de 198,000.00 m² y un perímetro total de 1,838.98 m, se encuentran ubicado en la zona denominado Sarapampa a la altura km 114 de la Panamericana Sur, lado este, ubicado en el distrito de Asia, en la Provincia de Cañete y Region Lima Provincias.



Imagen 3. Ubicación de los Sublote 2 y Sublote 3

Fuente: Elaborado en base Google earth

3.2 AREAS, COLINDANCIAS Y MEDIDAS PERIMETRICA

Los predios descritos en el punto anterior, se encuentran inscritos ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), con un área de 198,000.00 m² de predios de Cañete, de la siguiente manera:

El **SUB LOTE 3**, ubicado zona denominada Sarapampa, altura del km. 114.00 lado este de la Autopista Panamericana Sur, en el distrito de Asia, inscrita en la Partida Electrónica N°21296297 con un área total de 98,006.34 m², a favor de la Sra. Sara Luz Canales Aguilar, Sr. Hildebrando Ortiz Araujo, Talento Superior Educativo S.A.C.

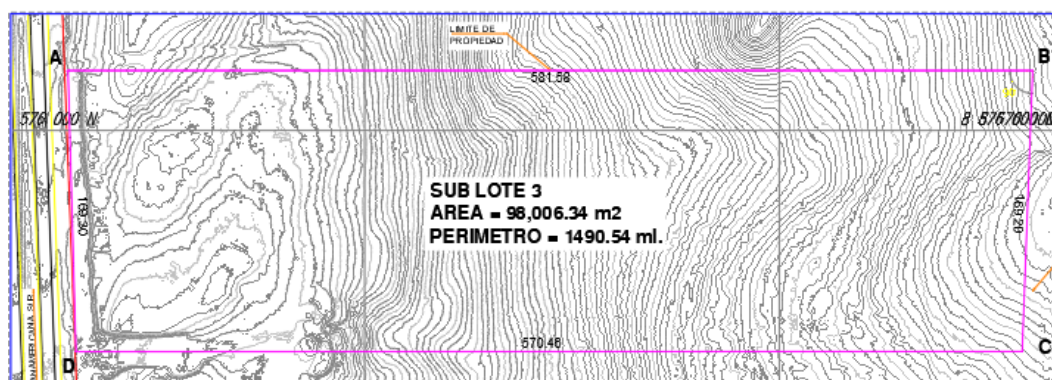
COLINDANCIAS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

Por el norte: Colinda con un terreno de propiedad de la comunidad campesina, mediante un tramo de línea recta que mide 581.58 m., Comprendida entre los vértices A y B.

Por el sur: colinda con el predio Sublote 2, mediante un tramo de línea recta que mide 570.46 m., correspondiente los vértices 4 y 5.

Por el este: colinda con terrenos de la comunidad campesina de Asia mediante tramo de línea recta que mide 169.20 m, comprendido entre los vértices B y 4.

Por el oeste: colinda con la carretera Panamericana Sur, un tramo en línea que mide 169.30 m, entre los vértices A y 5.



CUADRO DE DATOS TECNICOS WGS 84

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	581.58	88°22'15"	336071.1631	8576036.0537
B	B-C	169.20	87°51'54"	336652.7402	8576036.0546
C	C-D	570.46	92°9'1"	336646.4367	8575866.9721
D	D-A	169.30	91°36'51"	336075.9767	8575866.8206
TOTAL		1490.54	360°0'0"		

El **SUB LOTE 2**, ubicado zona denominada Sarapampa, altura del km. 114.00 lado este de la Autopista Panamericana Sur. en el distrito de Asia, inscrita en la Partida Electrónica N°21296296 con un área total de 99,993.66 m², a favor de la Sra. Sara Luz Canales Aguilar, Sr. Hildebrando Ortiz Araujo, Talento Superior Educativo S.A.C.

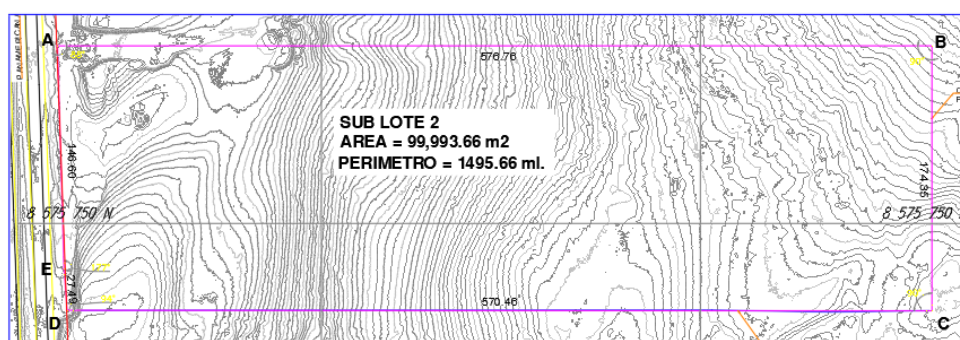
COLINDANCIAS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

Por el norte: Colinda con Sublote 3, mediante un tramo de línea recta que mide 576.76 m., Comprendida entre los vértices 4y 5.

Por el sur: colinda con el predio Sublote 1, mediante un tramo de línea recta que mide 570.46 m., correspondiente los vértices 2 y 3.

Por el este: colinda con terrenos de la comunidad campesina de Asia mediante tramo de línea recta que mide 174.35 m, comprendido entre los vértices 3 y 4.

Por el oeste: colinda con la carretera Panamericana Sur, un tramo en línea quebrada 156.60 m y 27.49m, entre los vértices 5, F y 2.



CUADRO DE DATOS TECNICOS WGS 84

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	576.76	88°22'25"	336075.9767	8575866.8206
B	B-C	174.35	89°59'49"	336652.7405	8575866.8507
C	C-D	570.46	89°57'46"	336652.7407	8575692.5007
D	D-E	27.49	94°29'59"	336082.2841	8575692.8695
E	E-A	146.60	177°10'0"	336080.1449	8575720.2791
TOTAL		1495.66	540°00'00"		

ÁREA, COLINDANCIA Y MEDIAS PERIMÉTRICAS DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

El ÁMBITO DE INTERVENCIÓN, está ubicada en la zona denominada Sarapampa, altura del km. 114.00, lado este de la Autopista Panamericana Sur. en el distrito de Asia, con un área total 198000 m², a favor de la Sra. Sara Luz Canales Aguilar, Sr. Hildebrando Ortiz Araujo, Talento Superior Educativo S.A.C.

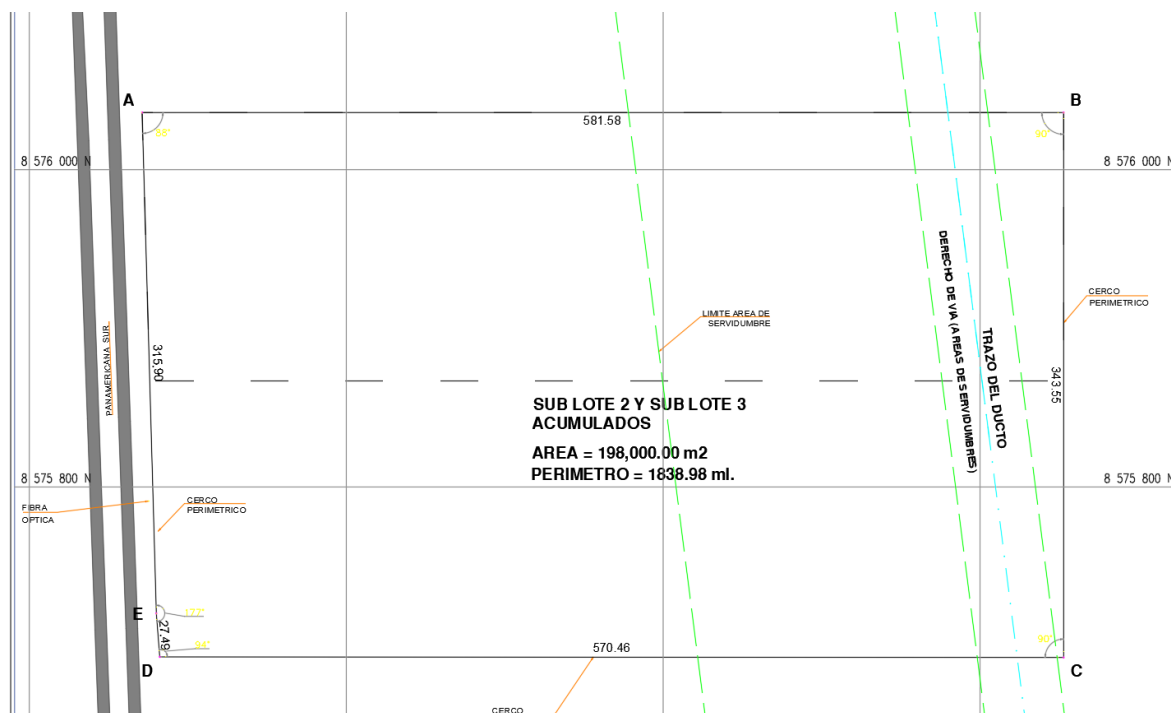
COLINDANCIAS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

Por el norte: Colinda con predios de la Comunidad Campesina de Asia, mediante un tramo de línea recta que mide 581.58 m., Comprendida entre los vértices A y B.

Por el sur: colinda con el predio Sublote 1, mediante un tramo de línea recta que mide 570.46 m., correspondiente los vértices C y D.

Por el este: colinda con terrenos de la comunidad campesina de Asia mediante tramo de línea recta que mide 343.55 m, comprendido entre los vértices B y C.

Por el oeste: colinda con la carretera Panamericana Sur, un tramo en línea quebrada 315.90m y 27.49m, entre los vértices A, E y D.



CUADRO DE DATOS TECNICOS - DATUM WGS 84 -

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	581.58	88°22'15"	336071.1631	8576036.0537
B	B-C	343.55	90°0'0"	336652.7402	8576036.0546
C	C-D	570.46	89°57'46"	336652.7407	8575692.5007
D	D-E	27.49	94°29'59"	336082.2841	8575692.8695
E	E-A	315.90	177°10'0"	336080.1449	8575720.2791
TOTAL		1838.98	540°0'0"		

AREA = 198,000.00 m²
AREA = 19.8000 Has
PERIMETRO = 1838.98 ml.

TITULARIDAD DE LOS PREDIOS

El área materia de estudio está constituido por los predios, inscritos en las partidas electrónicas N°21296297 y 21296296, cuyos propietarios son de acuerdo al siguiente detalle:

PREDIO	P.E	PROPIEDADES
Sublote 2	21296296	Sra. Sara Luz Canales Aguilar, Sr. Hildebrando Ortiz Araujo Talento Superior Educativo S.A.C
Sublote 3	21296297	Sra. Sara Luz Canales Aguilar Sr. Hildebrando Ortiz Araujo, Talento Superior Educativo S.A.C

4. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PI

4.1. OBJETIVO DEL PI

La planificación ordenada y sostenible el área ocupada por los predios rústicos ubicados en la zona denominada Sarapampa a la altura del km. 114.00 de la carretera Panamericana Sur, Sublote 2 y Sublote 3, distrito de Asia, deben desarrollarse en armonía con el desarrollo que se desea para el distrito de Asia, considerando el potencial de desarrollo urbano, social y económico, y la necesidad de mejorar las características urbanísticas y prestaciones de los servicios, teniendo en cuenta la gestión de riesgos de desastres, a fin de que los nuevos desarrollos inmobiliarios se originen de manera ordenada y formal, siendo los principales objetivos del PI los siguiente:

- ✓ Determinar los mecanismos de implementación, seguimiento y evaluación del PI.
- ✓ Determinar la ubicación y características de los equipamientos urbanos y espacio público en línea con el proyecto de habilitación urbana.
- ✓ Definir la zonificación urbana del ámbito de intervención y la propuesta de la red vías primarias y vías locales y su integración con la trama urbana más cercana.
- ✓ Analizar y relacionar integralmente las características del ámbito considerando el entorno físico, social, económico y político inmediato.

4.2. OBJETIVO ESPECIFICO

El objetivo específico que se proyecta obtener con la aprobación del presente Planeamiento Integral es **INTEGRAR EL ÁREA DE INTERVENCIÓN A LA TRAMA URBANA EXISTENTE**, mediante la vía autopista panamericana sur, que en el caso del distrito de Asia es el eje de integración, así como a otros distritos. Con esta anexión se lograra ampliar el alcance de la ORDENANZA N°06-1995-MPC y sus modificaciones.

4.3 ESTRATEGIAS DEL PI

IMPULSAR LA CONSOLIDACIÓN URBANA ORDENADA DEL SUELO mediante la formulación del Planeamiento Integral y la ejecución de una habilitación urbana con fines residenciales, garantizando la adecuada estructuración vial, dotación de servicios básicos, compatibilidad de usos y articulación con el tejido urbano existente.

CONTRIBUIR AL EQUILIBRIO URBANO-TERRITORIAL DEL DISTRITO DE ASIA a través de la propuesta de habilitación urbana que incorpore reservas normativas para áreas verdes, equipamiento urbano y educación, asegurando la disponibilidad progresiva de suelo urbano conforme a la demanda proyectada a corto, mediano y largo plazo.

5. ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE.

5.1 ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

Los predios se encuentran comprendido fuera de la expansión urbana del distrito de Asia; tal como se aprecia en los Certificado N°347-2025-JCRM-(E)SGCUC-GODUR-MPC del Sub Lote 2 y Certificado N°348-2025-JCRM-(E)SGCUC-GODUR-MPC del Sub Lote 3, ambas con la zonificación: ZONA DE TRATAMIENTO ESTRATÉGICO (Z.T.E.); de conformidad con el Reglamento de Zonificación de Usos del Suelo de la Provincia de Cañete, aprobado mediante Ordenanza N°06-1995-MPC, de fecha 08 de Mayo de 1995 y su modificatoria con, de fecha 20 de Mayo de 2002-MPC, hasta la actualidad. La Zonificación Z.T.E. se encuentra demarcada al este de la Panamerica Sur.

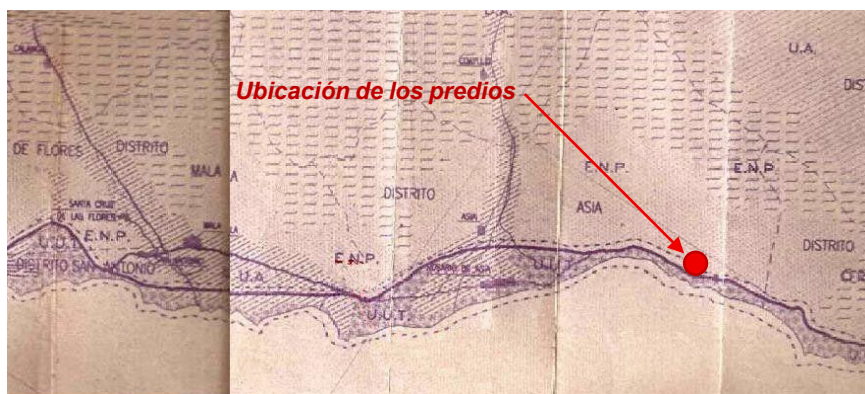


Imagen 4. Ubicación de los Sublote 2 y Sublote 3 en el plano de zonificación de los usos de suelo de la provincia de Cañete

Fuente: Elaborado en base al plano de la Municipalidad Provincial de Cañete (1995)

La ZONA DE TRATAMIENTO ESTRATÉGICO (Z.T.E.) es compatible con la ZONA URBANA DE DENSIDAD BAJA (ZDB) siendo que:

- La zona colindante con el ámbito de intervención del presente estudio se encuentra consolidada con USO URBANO TURISTICO (U.U.T.) en el que se desarrollan proyecto de habilitación urbana tipo vivienda temporal vacacional como la urbanización Los Leoncitos, La Encontrada, Misterio, entre otros.
- La propuesta vial se integra con la trama existente en el sector.
- Los predios son óptimos para el desarrollo de un proyecto de habilitación urbana para el uso de vivienda tipo Club, Temporal o Vacacional.

En este caso el impacto sobre el instrumento de planificación urbana vigente es mínimo debido a que la zonificación solicitada es la misma que tienen la trama urbana mas cerca que este caso se encuentra al lado oeste de la Panamericana Sur.

6. ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.

El análisis de riesgo es un componente transversal e indispensable en el desarrollo de cualquier herramienta de planificación. Es por ello que, el Planeamiento Integral con fines de

anexión al área urbana y asignación de zonificación ha identificado y clasificado los principales peligros del ámbito de intervención, reconocido la vulnerabilidad y capacidades de respuesta de la población; a partir de los componentes previos determinado el nivel de riesgo ante eventos naturales y antrópico dentro del área de estudio.

En los siguiente, se detalla la metodología y analizan los resultados obtenidos a partir de una metodología técnica que consideró levantamiento de campo, revisión de bases de datos del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico (INGEMMET) y procesamiento de herramientas SIG e imágenes satelitales.

En este contexto técnico - normativo, el método utilizado para el análisis de riesgo comprende las siguientes actividades:

El proceso de Identificación y Evaluación de los Peligros:

Consiste en Identificar y localizar las probables ocurrencias de un fenómeno de origen natural o generado por la actividad humana que pueda provocar daños y pérdidas en un determinado contexto social, temporal y físico - espacial. Y su clasificación según su origen, frecuencia, intensidad y ocurrencia de peligros múltiples.

El proceso de Análisis de la Vulnerabilidad:

Se evalúa la susceptibilidad de la población, de la estructura física del centro poblado o de las actividades socio económicas frente a las amenazas o peligros que los afectan, así como la resiliencia después de la afectación o el daño

El proceso de Análisis de Riesgos:

Permite identificar las áreas críticas de riesgo en todo el ámbito de intervención del EU, para formular las medidas de prevención y mitigación con la finalidad de prevenir el riesgo.

El Análisis de Riesgo de Desastres para el ámbito de intervención del PI, implica identificar y analizar las condiciones y características correspondientes a los aspectos de la estimación del riesgo, sobre la base del cálculo del peligro y las condiciones de vulnerabilidad.

Identificación y clasificación de peligros

Los peligros identificados en el área de estudio se pueden dividir en tres grupos principales: movimientos en masa, inundaciones e incendios

Los movimientos en masa son procesos geodinámicos donde elementos del suelo o rocas se desprenden por efectos de la gravedad. Los factores desencadenantes de estos procesos pueden ser naturales o antrópicos. En el primer grupo se encuentran la topografía (alta pendiente), precipitaciones, propensión a actividad sísmica, características del suelo y litología del terreno.

Por otro lado, respecto a los factores antrópicos que desencadenan movimientos en masa están las actividades relacionadas a las construcciones (demoliciones, explotaciones, etc.), sobrecargas por aumento de peso, deforestación y erosión de superficies, modificaciones de cauces naturales, mal uso de sistemas de irrigación, entre otros. Los factores antrópicos y los factores naturales están en constante interacción y es de alta importancia identificarlos para permitir generar una estrategia de gestión preventiva del riesgo de desastre como un enfoque transversal a la planificación territorial, como lo pretende el presente estudio.

Respecto a la clasificación de peligros referentes a movimientos en masa se tomó como base las definiciones técnicas del INGEMMET (2019). Entre los movimientos en masa más conocidos están las caídas de rocas, derrumbes, deslizamientos, avalanchas, flujos o huaicos y caída de detritos. A continuación, se brinda un mayor detalle descriptivo de cada uno de ellos:

Caída de rocas: Son eventos que ocurren en las laderas de los cerros o taludes de carreteras, cuando se separa una masa o fragmentos de roca, el desplazamiento es de caída libre, a saltos o rodando. Normalmente son ocasionados por sismos o actividad humana como explosiones y erosión del suelo.

Derrumbe: Es un fenómeno asociado a la inestabilidad de laderas en los cerros. Consisten en el desprendimiento, desplome o colapso de una masa de roca, suelo o ambos, por efecto de la gravedad, sin presentar una superficie definida. Y, más bien, una zona irregular o de ruptura. Se producen por lluvias intensas, saturación de agua, erosión fluvial y/o actividad antrópica.

Deslizamiento: Es un desplazamiento de tierras, rocas y/o sedimentos a lo largo de una superficie plana, circular o cóncava. Ocurren debido a las características del suelo como humedad, pendiente, dureza, etc., o por la intervención del hombre como deforestación, construcciones, cortes de terreno, entre otros. La velocidad de estos varía de lenta a

moderada y generalmente se acelera por precipitaciones, movimientos sísmicos y explosiones.

Huaico: Conocido también como flujo de detritos o lodo, es un movimiento rápido de rocas, escombros y suelos saturados de agua que ocurren en cauces de quebradas o laderas cuando ocurren precipitaciones intensas y prolongadas. Generalmente, en su trayecto se desbordan lateralmente depositándose en forma de cono o abanico en la parte final.

Los movimientos en masa representan alrededor del 75% de peligros identificados. El restante 25% de peligros identificados están representados por incendios e inundaciones.

La metodología empleada incluyó revisión de bases de datos del INGEMMET como de estudios de peligros y riesgos del área de estudio, levantamiento y validación de datos en campo.

A continuación, se presenta la cartografía elaborada acompañada de un breve análisis de cada uno de ellos:



Imagen 5. Peligros por inundación en ámbito de estudio del PI

Fuente: Elaboración Propia en base al SIGRID-CENEPRED

El mapa de susceptibilidad ante movimientos en masa incluyó la adaptación de una capa base que combina información geológica, de pendiente y de dinámicas geomorfológicas del área de estudio elaborada por el INGEMMET. Esta permite obtener 4 categorías de susceptibilidad ante movimientos en masa: Alto, Moderado, Bajo y Muy bajo o nulo. Es importante destacar que susceptibilidad en este contexto se entiende como la tendencia o propensión de un área a ser afectada o hallarse bajo la influencia de movimientos en masa.

En el caso del área de intervención del Planeamiento Integral de los predios Sublote 2 y Sublote 3 muestra

En su mayoría Muy bajo o nulo peligros por susceptibilidad y movimientos en masa.

¿Cómo se generó la capa de susceptibilidad ante movimientos en masa?

Esta capa elaborada por científicos del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico del Perú tomó como base capas de susceptibilidad por cobertura vegetal, hidrogeología, geomorfología, pendiente y litología mediante un geoprocésamiento GIS en píxeles de 100m² de tamaño. La ecuación empleada para la estandarización de las variables fue la siguiente:

$$SMM = \frac{5SCV(0.05) + SHG(0.1) + SGM(0.25) + SP(0.2) + SL(0.4)}{5}$$

(Villacorta et al, 2012)

En el que :

SMM	:	Susceptibilidad por movimientos en masa
SCV	:	Susceptibilidad por cobertura vegetal
SHG	:	Susceptibilidad por hidrogeología
SGM	:	Susceptibilidad por geomorfología
SP	:	Susceptibilidad por geomorfología
SL	:	Susceptibilidad por litología

El modelo resultante se validó con el inventario nacional de peligros geológicos. El resultado fue que el 86% de estos se agruparon dentro de las categorías “muy alta” y “alta” susceptibilidad ante movimientos de masa.

Esta cifra en tal sentido corrobora la representatividad de la metodología, las capas empleadas y los resultados en cuanto a la susceptibilidad de movimientos en masa.

El resultado ha comprobado la representatividad de las capas empleadas a partir de información colectada desde el 2000 al 2009. Los criterios de susceptibilidad se detallan en la siguiente tabla (Villacorta et al, 2012)

GRADO	CRITERIO
Muy alta	Laderas con zonas de falla, masas de rocas intensamente meteorizadas, saturadas y muy fracturadas; con discontinuidades desfavorables, depósitos superficiales inconsolidados, laderas con pendientes entre 30° a 45°, movimientos en masa registrados con anterioridad. En estos sectores existe alta posibilidad de que ocurran movimientos en masa.
Alta	Laderas que tienen zonas de falla, masas de roca con meteorización alta a moderada, fracturadas con discontinuidades desfavorables; depósitos superficiales inconsolidados, materiales parcialmente a muy saturados, laderas con pendientes entre 25° a 45°, donde han ocurrido movimientos en masa o existe la posibilidad de que ocurran.
Media	Laderas con algunas zonas de falla, erosión intensa o materiales parcialmente saturados, moderadamente meteorizados, laderas con pendientes entre 20° y 30°, donde han ocurrido algunos movimientos en masa y no existe completa seguridad de que no ocurran movimientos en masa. Estos pueden ser “detonados” por sismos y lluvias excepcionales
Baja	Laderas con materiales poco fracturados, moderada a poca meteorización, parcialmente erosionados, no saturados, con pocas discontinuidades favorables. Pendientes entre 10° a 20°. Zonas que tienen pocas condiciones para originar movimientos en masa, salvo que puede ser afectada por movimientos en masa ocurridos en zonas de susceptibilidad alta a muy alta cercanas a ellas, detonadas principalmente por lluvias excepcionales
Muy baja	Laderas no meteorizadas, con discontinuidades favorables. Terrenos con pendientes menores a 5° donde no existen indicios que permitan predecir deslizamientos

Tabla 29. Criterios de susceptibilidad

Fuente: Villacorta (2012).

Finalmente se encuentran las inundaciones. Estos fenómenos consisten en la ocupación por parte del agua en zonas que habitualmente están libres de esta y son ocasionadas por el aumento del caudal de los cuerpos de agua.

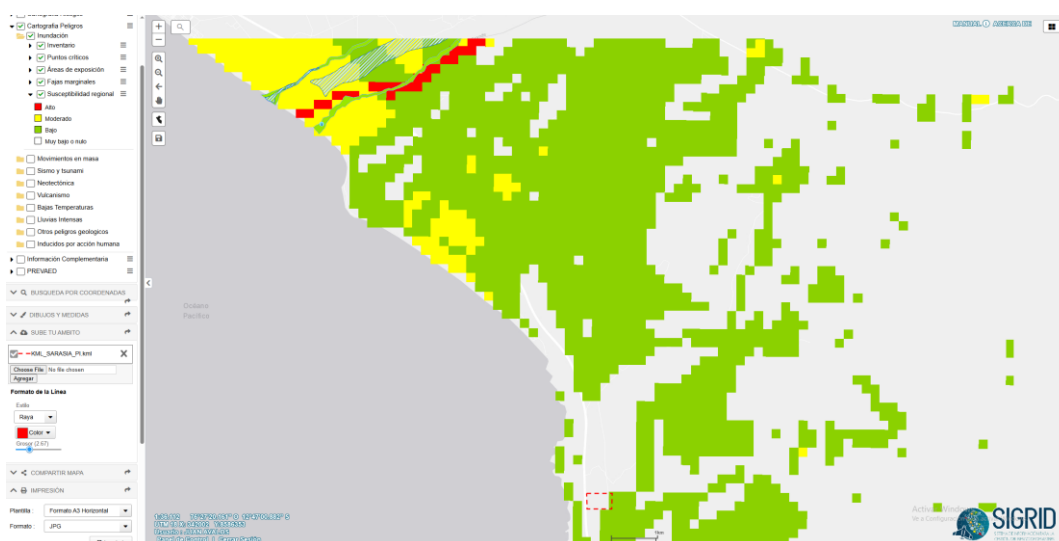


Imagen 6. Peligros por inundación en ámbito de estudio del PI

Fuente: Elaboración Propia en base al SIGRID-CENEPRED

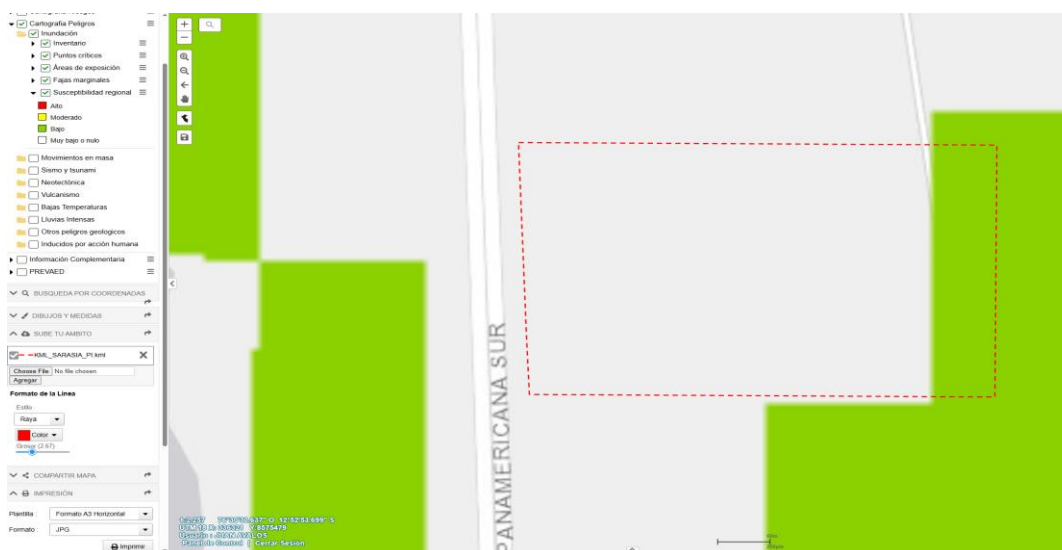


Imagen7: Peligros por inundación en ámbito de intervención del PI

Fuente: Elaboración Propia en base al SIGRID-CENEPRED

Medidas de prevención y reducción de riesgos

La implementación de la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres se logra mediante el planeamiento, organización, dirección y control de acciones relacionadas con los procesos de la Gestión del Riesgo de Desastres (GRD). Se desarrolló la Estimación del Riesgo, donde se ha realizado la evaluación en zonas críticas, tomando en cuenta los peligros de inundación y movimientos en masa, adoptando para ello un enfoque de análisis social y económico, considerando la fragilidad, exposición y resiliencia de cada unidad de estudio. Una vez realizado la estimación del riesgo, lo que prosigue es la implementación de los procesos de Prevención y Reducción del Riesgo de desastres.

Con el desarrollo de estos tres de los siete procesos del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SINAGERD), se estará elaborando un documento de planificación territorial con enfoque sostenible, y se evitará gradualmente la generación de nuevos riesgos y limitando el impacto adverso de los peligros, para de esta manera contribuir al bienestar individual y colectivo.

Según el análisis de riesgo en materia de gestión de riesgo y desastre y adaptación al cambio climático del área de intervención del Planeamiento Integral de los predios Sublote 2 y Sublote 3, no existe un riesgo directo al predio, sino en las zonas aledañas a la ribera del río Asia, sobre todo por los efectos del Fenómeno del Niño, se recomienda que **“MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ASIA, CONCLUYA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS DEFENSAS RIBEREÑAS (GAVIONES Y MUROS DE CONTENCIÓN), EN EL DISTRITO DE ASIA, PROVINCIA DE CAÑETE, DEPARTAMENTO DE LIMA”**, el mismo que incluye:

1. La construcción de defensa ribereña (gaviones y muros de contención).
2. Reforestación con especies nativas para la estabilización de taludes.
3. Fortalecimiento de capacidades de la población en materia de prevención y reducción de riesgos y los mecanismos de participación ciudadana



Imagen 8. Visualización de la construcción de gaviones como defensa ribereña en Asia

Fuente: Recuperado de Facebook (2019).

Para el caso del ámbito de intervención se ha elaborado un Informe de evaluación de riesgos por sismos y fluidos del cual se transcriben a las conclusiones y recomendaciones:

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 CONCLUSIONES

- Se concluye que el área de estudio presenta un nivel de peligro bajo
- Se concluye que el área de estudio presenta un nivel de vulnerabilidad baja.
- Se concluye que el predio Parcela Sub lote 2, Sub lote 3, zona sarapampa, ubicado en el distrito de Asia, Provincia de Cañete y departamento de Lima, con un área de 198,000.00 m², se encuentra en una zona de riesgo bajo ante un evento sísmico de intensidad VII - VIII.
- Se concluye que el nivel de aceptabilidad y tolerancia del riesgo identificado para sismos es tolerable,
- Se estima que los efectos de daños probables alcanzan un valor aproximado de S/. 3'243,823.00 en caso de un evento sísmico en el área de influencia del predio Sub lote 2, Sub lote 3, zona Sarapampa.

6.2 RECOMENDACIONES

6.2.1 MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS DE DESASTRES

De orden estructural

- *Considerando la recurrencia de eventos sísmicos, se recomienda incorporar rutas de escape y puntos de reunión en cada sector dentro del diseño urbanístico.*
- *Garantizar la implementación de procesos constructivos seguros, utilizando materiales adecuados y reglamentados, tales como ladrillos, columnas, vigas y losas de concreto armado, asegurando la dirección técnica correspondiente y el cumplimiento de las normativas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), el Código Nacional de Electricidad (CNE) y demás disposiciones del gobierno local y regional.*

De orden no estructural

- *Fortalecer los conocimientos de los trabajadores y directivos del proyecto, en relación con normas y procesos constructivos seguros, enfatizando el uso de materiales reglamentados y la necesidad de cumplir con las normativas de edificación.*
- *Programar y ejecutar cursos y charlas de capacitación dirigidos a los trabajadores y directivos del proyecto, del proyecto sobre medidas de seguridad ante sismos de gran magnitud.*

MEDIO AMBIENTE Y PAISAJE

El área de estudio posee una ubicación con alto valor paisajístico gracias a la vista privilegiada al mar y a otras playas del distrito. El área de estudio cuenta con un gran potencial de suelo para fines de vivienda con lo cual es factible futuros desarrollos urbanos.

En el caso de limitaciones al ámbito de intervención se encuentra relativamente próximo a la zona de un botadero altura del km 106 Panamericana Sur y hacia el este y norte existe granjas avícolas.

7. ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

7.1 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO

Se propone la anexión al casco urbano y asignación de zonificación de los Predios denominado **SUBLOTE 2 y SUBLOTE 3 ZONA DENOMINADA SARAPAMPA**, ALTURA DEL KM. 114.00 LADO ESTE DE LA CARRETERA PANAMERICANA SUR, del distrito ASIA con un área de 198,000.00 m², inscrito en las PE N° 21296297 Y PE N°21296296, del Registros de Predios de Cañete, a zonificación de **ZONA URBANA DE DENSIDAD BAJA (ZDB)**, cuya finalidad de la gestión es considerar el Uso de vivienda Tipo Club, Temporal o Vacacional en función de la ejecución de la habilitación urbana con fines de vivienda, integrándose urbanísticamente con los proyectos cercanos conformando un completo planeamiento integral que distribuya y organice adecuadamente los lotes residenciales, elevando la calidad de vida del residente y representando además un aporte urbanístico coherente.

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

A la fecha se obtenido la factibilidad del servicio de energía eléctrica mediante carta N° DPHC.25.3889702 en la que Luz del Sur nos comunica la factibilidad de suministrar la energía eléctrica para los 472 lotes proyectados.

Considerando que el área de intervención del Planeamiento Integral no se encuentra ubicado en Zona de protección o reserva natural, no está afectado como Zona de Restos Arqueológicos ni paleontológicos, no se encuentra tipificado como Zona de protección especial de valores paisajísticos, históricos, ambientales, arqueológicos, científicos culturales, que hagan incompatible su transformación en zona urbana; y teniendo su cercanía a la zona urbana consolidada como urbanizaciones como el Asia del Mar, Club Náutico Asia Resort, Condominio Los Leoncito, Condominio La Encontrada de Asia, condominio Misterio al área de intervención a través de la Autopista Panamericana Sur, se ha considerado PROPONER la siguiente Zonificación, que, como instrumento técnico normativo de gestión urbana, tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano y en el presente caso se concreta en lo siguiente:

Su anexión al ÁREA URBANA con fines de vivienda, considerando que, al encontrarse próximo a áreas urbanas consolidadas, cuenta con la factibilidad de dotación de servicios de Energía Eléctrica y otros.

Se propone una **Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB)**, acorde a los aportes mínimos reglamentarios correspondientes un área destinada para: Recreación Pública y Educación.

El área clasificada como Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB), Tipo 4 como mínimo, se ha organizado teniendo en cuenta las normas técnicas contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones vigente, así como el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA y modificado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA BASE NORMATIVA.

CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS			
TIPO DE HABILITACION URBANA	PARA SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS		TOTAL DE APORTES
	AL MINISTERIO DE EDUCACIÓN	A MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ASIA (OTROS FINES)	
HABILITACIÓN URBANA TIPO CLUB, TEMPORAL O VACACIONAL (ZDB)	1%	1%	2%

Según el Reglamento Nacional de Edificaciones, en su Norma TH.010, Artículo 9, por su tipo de zonificación del presente Planeamiento Integral, le corresponde el tipo 3 y tipo 4 de Habitación Urbana, por lo tanto, según el Artículo 10, Norma TH.010, RNE, corresponde dejar un 13% de aportes reglamentarios, tal como se detalla en el siguiente cuadro.

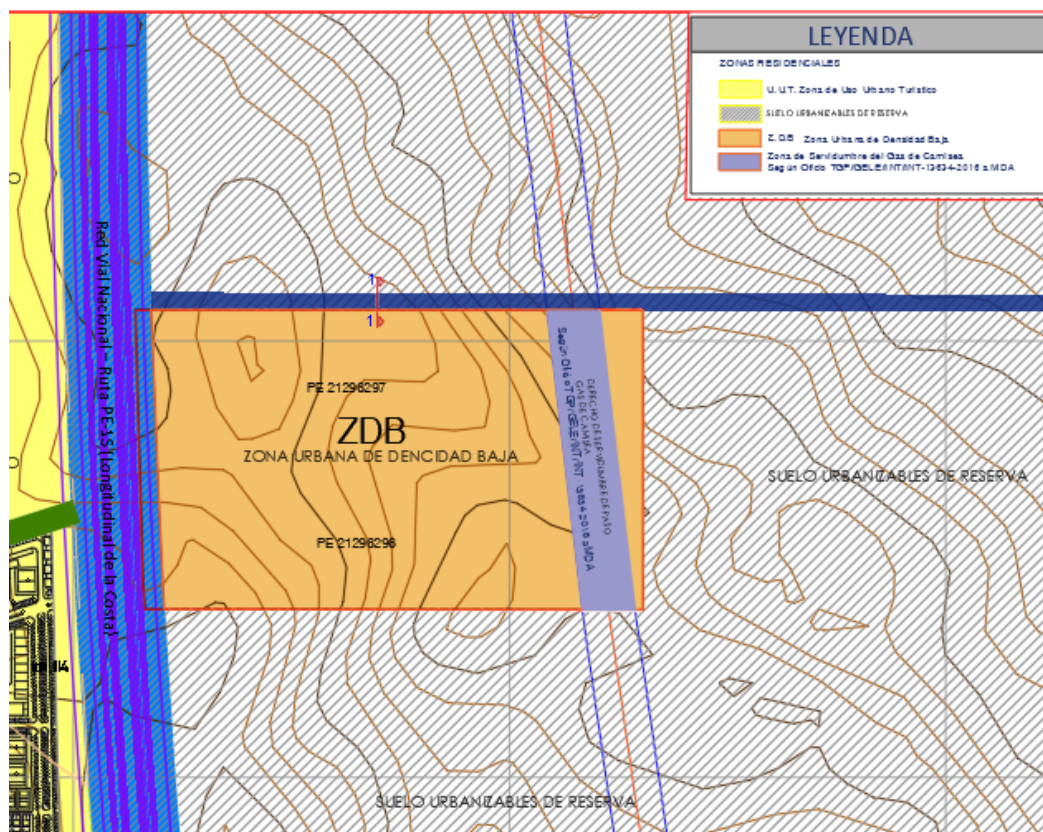
7.2 PROPUESTA DE REGLAMENTO INTERNO

Los lineamientos básicos de usos de suelo que deberán ser considerados por el promotor o propietario en la etapa de desarrollo de proyecto, contempla los siguientes usos permitidos:

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

Área Territorial	DISTRITO DE ASIA – CANETE
Área de Estructuración	IV
Zonificación	ZONA URBANA DE DENSIDAD BAJA (ZDB)
Usos	VIVIENDA UNIFAMILIAR/ VIVENDA MULTIFAMILIAR (RNE) COMERCIO VECINAL CV
Densidad Neta	25 UNID VIV. / HA (RNE habilitación urbana tipo club)
% Área Libre	60 %. COMO AREA COMUN PARA RECREACION, JARDINES, VIAS INTERNAS (RNE habilitación urbana tipo club)
Área de Lote	Área matriz: mínimo 1 Ha. Área de lote para vivienda: Resultado de aplicar el parámetro de Densidad y área libre (RNE habilitación urbana tipo club)
Altura Máxima	2 pisos + Azotea (unifamiliar, de acuerdo al reglamento interno del condominio resultante de la habilitación urbana tipo club)
Retiros	FRONTAL: DE ACUERDO AL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO RESULTANTE DE LA HABILITACION

Las actividades comerciales dentro del predio serán las correspondientes para atender al condominio, en las áreas comunes y destinadas como complemento de la actividad recreacional y de servicio a la vivienda tipo club vacacional.



7.3. ASPECTO DE COMPATIBILIDAD

La **zonificación Comercial VECINAL (CV)** propuesta es compatible con la zona, puesto que existen predios de uso como residenciales de densidad Media y Baja y comerciales, como es el distrito Asia, Condominio Las Palmeras, Condominio Ecológico Nueva Lima, Condominios las Terrazas y Condominio Muelle Azul. los mismos que se encuentran formalizándose y otros que han obtenido su zonificación ciñéndose de acuerdo a lo establecido en el D.S. 022-2016- VIVIENDA.

7.4. HABILITACION DEL AREA POR ETAPAS

La ejecución el proyecto de Habilitación Urbana Sarasia se desarrollará por etapas (4 Etapas) las cuales se detallan a continuación:

PRIMERA ETAPA

AREA: 49733.90m²

PERIMETRO: 966.75m

SEGUNDA ETAPA

AREA: 48,787.81m²

PERIMETRO: 954.29m

TERCERA ETAPA

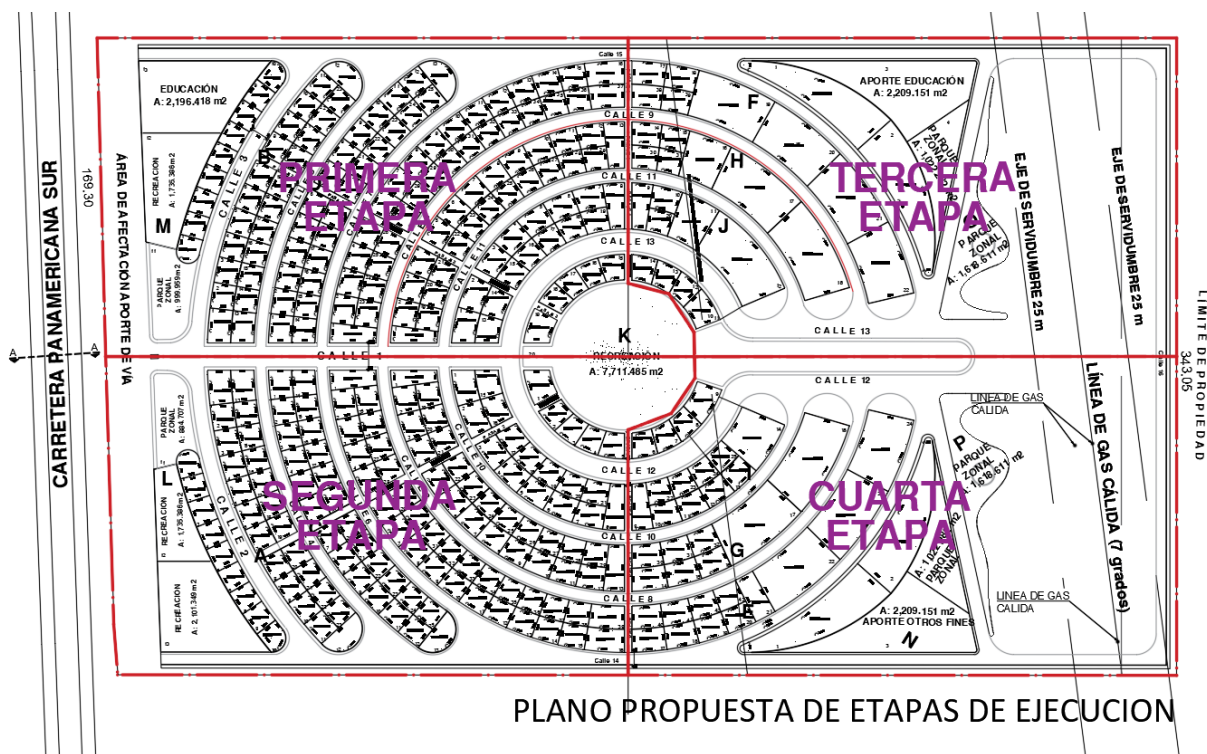
AREA: 49561.40m²

PERIMETRO: 917.68m

CUARTA ETAPA

AREA: 49495.88m²

PERIMETRO: 918.65m



8. PROPUESTA DEL RED VIALES Y SU INTEGRACION A LA TRAMA MAS CERCANA

La integración urbana es básica para insertar la nueva estructura urbana con la trama existente, la continuidad y complementariedad de usos del suelo de lo existente con lo nuevo. (**Ver Plano de propuesta vial**)

La integración al entorno urbano inmediato se da a través Panamericana sur dado que el predio material del presente estudio se encuentra colindante a esta vía y de los usos compatibles en el territorio. El concepto básico es conformar un área territorial de desarrollo en armonía con la naturaleza para conseguir el desarrollo integral del distrito.

Es así que la vía Av. Panamericana Sur, se convierte en el principal eje de articulación entre el ámbito de intervención y la trama urbana más cercana,

SECCION VIAL DE LA AUTOPISTA PANAMERICANA SUR (Existente)

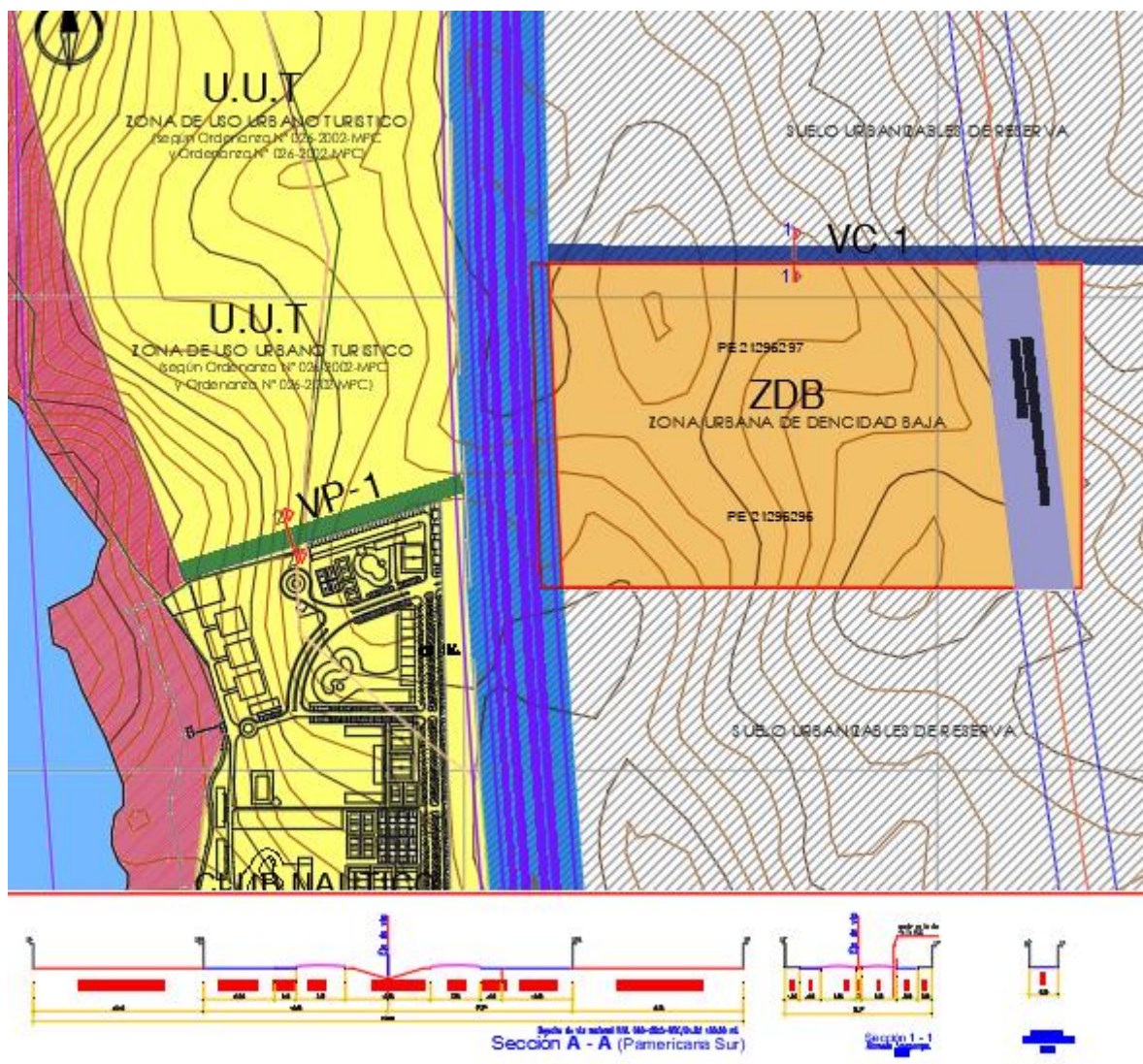
La sección está compuesta por Propiedad Restringida (24m), Área Libre (10m), Berma (3m), Pista (7m), Berma Central (12m), Pista (7m), Berma (3m), Area Libre (10m), Propiedad Restringida (24m) siendo el total 100m según la R.M. N°080-2025-MTC/01.02

SECCIÓN DE LA VÍA COLECTORA VC1 (Proyectada)

La sección está compuesta por Vereda (2m), Estacionamiento (3m), Pista (5m), Separador Central (0.70m), Pista (5m), Estacionamiento (3m), Vereda (2m), siendo el total 20.70m.

8.1. ACCESIBILIDAD

El terreno que se encuentra en materia de consulta presenta una ubicación privilegiada, se encuentra directamente accesible a través de la **Autopista Panamericana Sur km 114, lado este**, cuya distancia es de 120 minutos de Lima, 80 minutos de Lunahuaná, 10 minutos del Boulevard de Asia, 15 minutos de la playa Puerto Fiel y a 35 minutos del Centro Comercial San Vicente.



9. ETAPAS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL, PROYECTOS DE EJECUCIÓN Y SU IMPLEMENTACIÓN Y FINANCIAMIENTO

ETAPAS DE DESARROLLO

Una vez aprobado el Planeamiento Integral por la Municipalidad Provincial de Cañete, y Municipalidad Distrital de Asia se propone El Proyecto de Habilitación Urbana, **de carácter de Habilitación Urbana tipo club, Temporal/Vacacional**, en base al Reglamento Nacional de Edificación, cumpliendo con los parámetros normativos y edificatorios correspondientes. Su implementación y financiamiento es con recursos propios.

10. ANEXOS

- PLANO PERIMETRICO DE LOS PREDIO SUBLOTE 2 (PP-01)
- PLANO PERIMETRICO DE LOS PREDIO SUBLOTE 3 (PP-02)
- PLQNO PERIMETRICO DEL AMBITO DE INTERVENCION (PP-03)
- PLANO DE ÁMBITO DE INTERVENCION (PAI-01)
- PLANO DE PROPUESTA DE ZONIFICACION(PZ-01)
- PLANO DE PROPUESTA DE VIAL(PV-01)
- PLANO DE ZONIFICACION VIGENTE(PZV-01)