

# PLANEAMIENTO INTEGRAL PI

ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS PRIMARIAS CON FINES DE INTEGRACIÓN AL AREA URBANA, DE PREDIO RUSTICO LOCALIZADO EN CENTRO POBLADO QUE CARECE DE PDU Y ZONIFICACION

DE ZONA DE TRATAMIENTO ESTRATÉGICO (ZTE) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)

## MEMORIA DESCRIPTIVA JUSTIFICATIVA

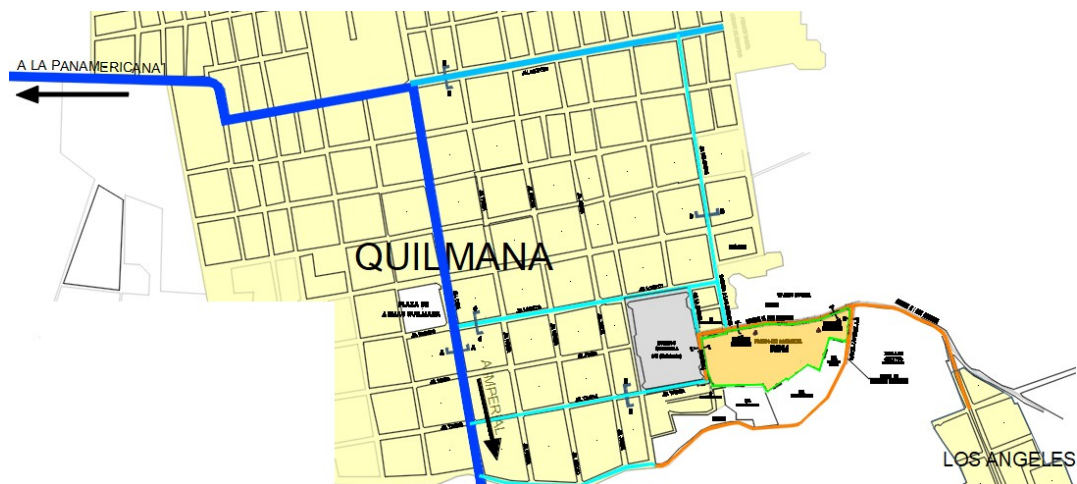
PREDIO: UBICACIÓN RURAL LOTE DE TERRENO DE CULTIVO FUNDO PREDIO RURAL S/N UNIDAD CATASTRAL 115131 UBICADO EN EL SECTOR REPARTICION QUILMANÁ

Partida N.º 21002531, Zona Registral N.º IX-Sede Lima, Oficina Registral Cañete

UBICACIÓN: DEPARTAMENTO LIMA, PROVINCIA CAÑETE, DISTRITO QUILMANÁ

PROPIETARIOS: JESUS FELIPE TOLMOS TOLEDO, DNI 21784829

MARITZA BUSTAMANTE DE TOLMOS, DNI 21780376



JULIO 2025

## **CONTENIDO**

### Planeamiento Integral PI

#### **A. Delimitación del ámbito de intervención.**

1. Ubicación
2. Accesibilidad
3. Área, perímetro y linderos
4. Coordenadas UTM WGS 84

#### **B. Los objetivos, estrategias y necesidad del PI.**

1. Objetivos
2. Estrategias
3. Necesidad

#### **C. Red de vías primarias y locales**

1. Existentes
2. Propuestas

#### **D. Usos de la parcela**

1. Uso agrícola
2. Estado actual del predio

#### **E. Integración a la trama urbana**

1. Sustento de integración
2. Propuesta de integración

#### **F. Zonificación y Reglamentación**

1. Análisis de factores
2. Propuesta de zonificación
  - Parámetros urbanísticos y edificatorios
  - Aportes reglamentarios
  - Equipamiento Urbano y Espacios Públicos
  - Área Sujeta a HU y Aportes

#### **G. Panel Fotográfico**

# PLANEAMIENTO INTEGRAL

## (PI)

### MEMORIA DESCRIPTIVA JUSTIFICATIVA

La propuesta de petición de gracia del presente **Planteamiento Integral**, se orienta a obtener la Asignación de **Zonificación** y **Vías Primarias** con fines de **Integración** al área urbana del centro poblado de Quilmaná, de un predio rústico no comprendido en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana.

De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N.º 0142-2023-SGCUC-GODUR-MPC, el terreno tiene la zonificación de Zona de Tratamiento Estratégico (ZTE), Uso Agrícola UA; Asimismo el predio no está considerado dentro del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de Cañete, ni en el Esquema de Acondicionamiento Urbano (EU) de Quilmaná; por lo que conforme a lo establecido en el RNE y el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, previa a la Habilitación Urbana es necesaria la aprobación del **Planeamiento Integral (PI)**.

### MARCO NORMATIVO

El RNE, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible y la Ley 29090.

#### **Reglamento Nacional de Edificaciones.**

Título II –Habilitaciones Urbanas, Consideraciones Generales de las Habilitaciones, Norma GH. 010, referida al Planeamiento Integral.

#### **Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible. D.S. N° 022-2016-VIVIENDA**

El Planeamiento Integral – PI, propone la asignación de zonificación y plantea las vías con fines de integración al área urbana.

**Ley N.º 29090**, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus modificatorias.

## A. DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE INTERVENCION

### 1. UBICACIÓN

El ámbito de intervención se ubica al Sur Este del centro urbano de Quilmaná, en la región Chala, a una altitud de 155 m.s.n.m.

El predio rústico sujeto al Planeamiento Integral, se encuentra ubicado contiguo al lado Este del Estadio de Quilmaná, como se presenta gráficamente en el Plano de Ubicación y Localización **U-01**; dicho predio se relaciona con su entorno, por las vías denominadas Av. Lima, Av. Iquitos, Jr. Loreto, Jr. Tacna, Jr. Huánuco, Av. Los Ángeles, Jr. La Unión y la prolongación del Jr. Cusco (Canal Lateral A), por lo que se las considera en el ámbito de intervención.

Partida N.º: 21002531  
Ubicación Rural Lote de Terreno de Cultivo Fundo  
Predio Rural S/N Unidad Catastral 115131 Ubicado  
en el Sector Repartición Quilmaná.  
Distrito: Quilmaná  
Provincia: Cañete  
Departamento: Lima



Imagen N.º 1: Ubicación del predio (Fuente Propia).



## 2. ACCESIBILIDAD

El acceso a Quilmaná se puede realizar principalmente por 2 rutas:

2.1 Desde el km 121.00 de la Panamericana Sur (altura del acceso a Puerto Fiel), por una carretera asfaltada en dirección al Este (15.00 km).

2.2 Desde Imperial, mediante la vía que se dirige al Norte (13.50 km).

El acceso al predio desde la Plaza de Armas de Quilmaná, se puede realizar por las vías asfaltadas de Jr. Loreto y Jr. Huánuco, llegando a la Av. Los Ángeles (800.00 ml), avenida a la que da frente el predio.

## 3. ÁREA, PERÍMETRO Y LINDEROS

Área: 4.0578 Ha. ó 40,577.53 m<sup>2</sup>., Perímetro: 982.25 ml.

Con los linderos y medidas perimétricas siguientes:

NORTE: 367.98 m., colinda con Av. Los Ángeles, en línea quebrada de 06 tramos.

ESTE: 83.73 m., colinda con el Canal lateral A, en línea quebrada de 03 tramos.

SUR: 413.96 m., colinda con Propiedad de Terceros y camino, en línea quebrada de 10 tramos.

OESTE: 116.58 m., Colinda con camino de acceso, en línea quebrada de 02 tramos.

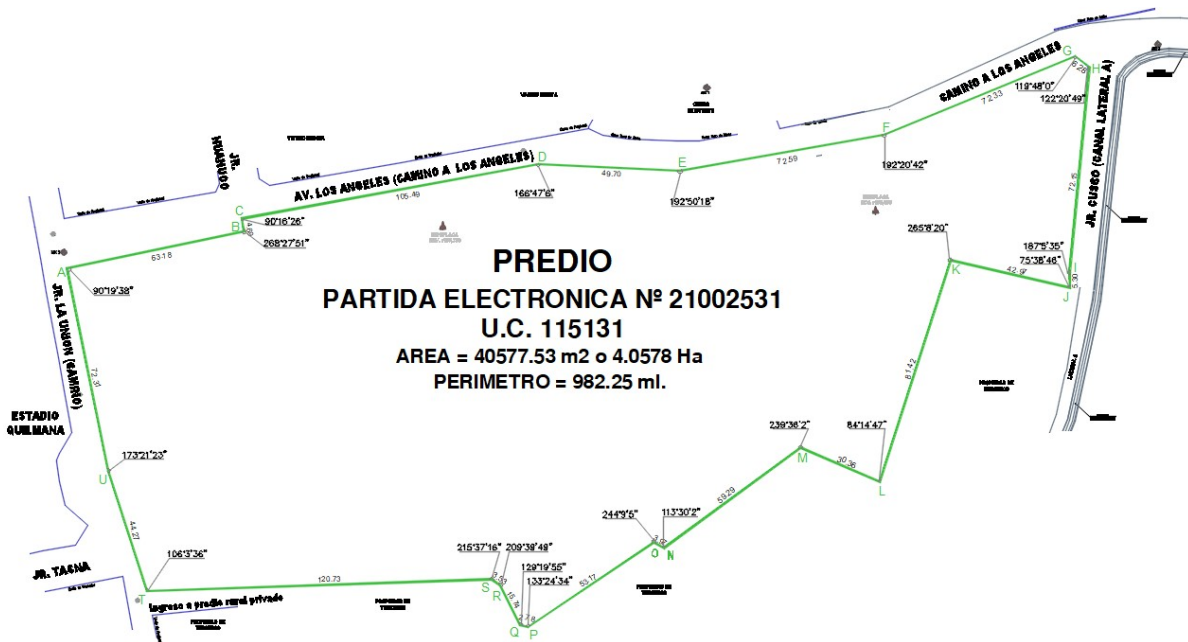


Imagen N.º 2: Plano Perimétrico (Fuente Propia).

#### 4. COORDENADAS UTM

DATUM: WGS 84, hemisferio: SUR-ZONA 18

CUADRO DE DATOS TECNICOS

LINDERO	VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
N 367.98	A	A-B	63.18	90°19'38"	350606.0879	8567956.8353
	B	B-C	4.69	268°27'51"	350667.9627	8567969.6201
	C	C-D	105.49	90°16'26"	350667.1378	8567974.2331
	D	D-E	49.70	166°47'6"	350770.8931	8567993.2989
	E	E-F	72.59	192°50'18"	350820.5331	8567990.8689
	F	F-G	72.33	192°20'42"	350892.0131	8568003.5189
E 83.73	G	G-H	6.28	119°48'0"	350958.8931	8568031.0589
	H	H-I	72.15	122°20'49"	350963.8531	8568027.2089
	I	I-J	5.30	187°5'35"	350956.9731	8567955.3889
S 413.96	J	J-K	42.97	75°38'46"	350957.1231	8567950.0889
	K	K-L	81.42	265°8'20"	350915.2131	8567959.5589
	L	L-M	30.36	84°14'47"	350890.6031	8567881.9489
	M	M-N	59.29	239°36'2"	350862.7331	8567893.9789
	N	N-O	3.97	113°30'2"	350814.9231	8567858.9189
	O	O-P	53.17	244°9'5"	350811.4931	8567860.9189
	P	P-Q	2.78	133°24'34"	350767.3631	8567831.2589
	Q	Q-R	15.74	129°19'55"	350764.6531	8567831.8689
	R	R-S	3.53	209°39'49"	350757.5931	8567845.9389
O 116.58	S	S-T	120.73	215°37'16"	350754.6531	8567847.8989
	T	T-U	44.27	106°3'36"	350633.9895	8567843.8309
	U	U-A	72.31	173°21'23"	350620.3150	8567885.9397
982.25	TOTAL		982.25	3420°0'0"		

## B. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PI

El presente **Planteamiento Integral**, se orienta a lograr una visión completa y coordinada del desarrollo del predio en materia como parte del centro poblado de Quilmaná, integrando aspectos urbanísticos, sociales, económicos y ambientales. Esto resulta en una mejor calidad de vida para los habitantes, un uso eficiente del suelo, y un crecimiento urbano sostenible.

### 1. Objetivos

Conseguir que el predio en materia, cuente con las condiciones urbanas de **zonificación, red de vías e integración al área urbana** del centro poblado de Quilmaná; apto para desarrollar la habilitación urbana de un proyecto residencial de lotes para viviendas, con estrategias de producto y costo asequibles, principalmente para los habitantes del lugar, contribuyendo en cubrir las necesidades cuantitativas y cualitativas de tener una vivienda digna. El Proyecto, se denomina “Quilmaná” y surge como una iniciativa de los propietarios del predio, de brindar a los hogares, la **alternativa de acceder a un lote** o vivienda en el pueblo Quilmaná, mediante el **trámite regular** de construcción directa o a través de **programas del ministerio** de vivienda o el gobierno local.

### 2. Estrategias

Contribuir en ser parte de una **Ciudad Sostenible**: planeada, segura, saludable, atractiva, ordenada y eficiente en su funcionamiento y desarrollo, de manera que sus habitantes puedan vivir en un ambiente confortable y progresista, superando las condiciones actuales, en concordancia con los objetivos de desarrollo sostenible ODS.

### 3. Necesidad

Se requiere obtener la ordenanza de **aprobación del PI**, para contar con las condiciones reglamentarias y de ese modo desarrollar y aprobar el proyecto de habilitación urbana deseado.

## C. RED DE VÍAS PRIMARIAS Y VÍAS LOCALES

La vía denominada **Carretera a Quilmaná**, conecta a Quilmaná e **Imperial** de norte a sur y a Quilmaná y **Puerto Fiel** (Km 121 de la Panamericana Sur) de este a oeste; la carretera, es considerada una vía de tipo troncal de la **red vial vecinal** del Valle de Cañete (Emp. LM 874 de la Dirección General de Caminos y Ferrocarriles DGCF - MTC). Específicamente, esta vía está clasificada como una carretera de Clase VIII según su capacidad de uso, según el Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI).

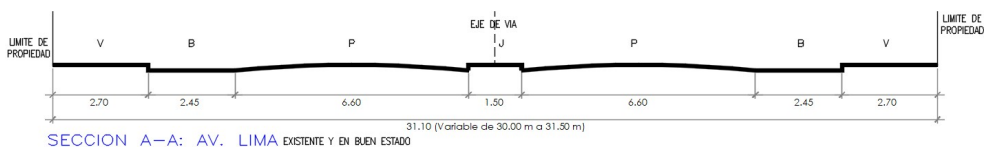
El centro poblado de Quilmaná, presenta una trama ortogonal que ofrece varias formas de acceso desde la Carretera a Quilmaná o Av. Lima (plaza de armas) hasta el predio en análisis, que se encuentra adyacente al sur este del pueblo.

### 1. VÍAS EXISTENTES

El predio sujeto al Planeamiento Integral, se relaciona con Quilmaná, principalmente mediante las siguientes vías existentes:

- Vía primaria: Av. Lima (Carretera a Quilmaná)
- Vía local principal: Av. Iquitos
- Vía local secundaria: Jr. Loreto
- Vía local secundaria: Jr. Huánuco
- Vía local secundaria: Jr. Tacna

**1.1 AV. LIMA (Carretera a Quilmaná o antigua Panamericana Sur)**, es la **vía primaria** del centro poblado de Quilmaná, por la que se accede desde el distrito de Imperial por el sur y desde la Panamericana y Av. Iquitos desde el noroeste; la vía está orientada de sur a norte y en ella se encuentran la plaza de armas, el municipio y las principales edificaciones de instituciones públicas y privadas del distrito; **en el sector del centro poblado**, presenta una sección variable es de 23.00 a 25.00 ml., de ancho, y está conformada de acuerdo a la Sección A-A del gráfico adjunto.

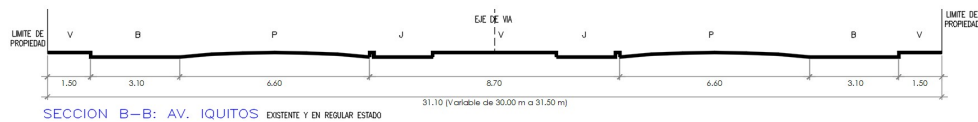


Estado: En la actualidad, la vía presenta veredas, bermas, separador central y calzadas en buen estado, cuenta con iluminación de poste y pastoral, jardinería y arborización y solo requiere de mayor señalización y mantenimiento.



Av. Lima, cuadra 3 (Fuente: Propia)

**1.2 AV. IQUITOS**, es la **vía local principal** del centro poblado de Quilmaná, por la que se accede desde la Panamericana por el oeste; la vía está orientada de oeste a este y en el tramo de la Av. Lima al Jr. Ancash, cobra especial importancia porque presenta una alameda central que remata en el parque zonal Chavín de Huántar hacia el este. su sección variable es de 30.00 a 31.50 ml., de ancho, y está conformada de acuerdo a la Sección B-B del gráfico adjunto.



Estado: En la actualidad, la vía presenta veredas no uniformes, bermas, separador central (alameda) y calzadas en regular estado, cuenta con jardinería y arborización y requiere de veredas uniformes con componentes de diseño urbano, iluminación de la alameda, mayor señalización y mantenimiento.

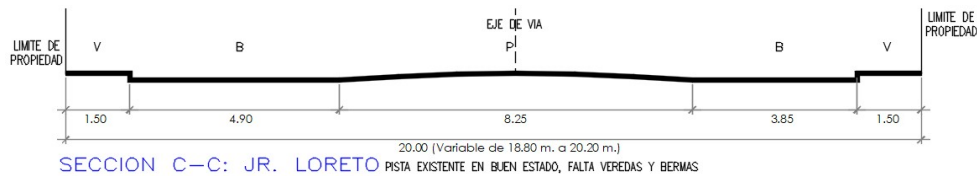


Av. Iquitos, cuadra 5 (Fuente: Propia)

**1.3 JR. LORETO**, es la **vía local secundaria** del centro poblado de Quilmaná, por la que se puede acceder al predio desde la **Plaza de Armas** (Av. Lima); la vía está orientada de oeste a este y en el tramo de



la Av. Lima al Jr. Huánuco, su sección variable es de 18.80 a 20.20 ml., de ancho, la cuadra 5 está conformada y se **propone** que las demás estén conformadas de acuerdo a la Sección C-C del gráfico adjunto.



Estado: En la actualidad, en el recorrido hacia el predio, la vía presenta pistas en buen estado en todas sus cuadras; la cuadra 5, cuenta con bermas y veredas no uniformes; por lo que para las demás cuadras se requiere de realizar las veredas, bermas, señalización y demás componentes de diseño urbano.

Para acceder desde la Av. Lima hasta el Jr. Huánuco, se elige al Jr. Loreto, porque pasa por la plaza de armas y fue una de las primeras vías en pavimentarse, pero también se puede acceder por los jirones paralelos Tumbes, Callao, Ica y Ayacucho, que en la actualidad presentan diferentes estados de conformación, debido a que en el transcurso de los años se han venido realizando obras de pistas y veredas.



Jr. Loreto, cuadra 5 (Fuente: Google)

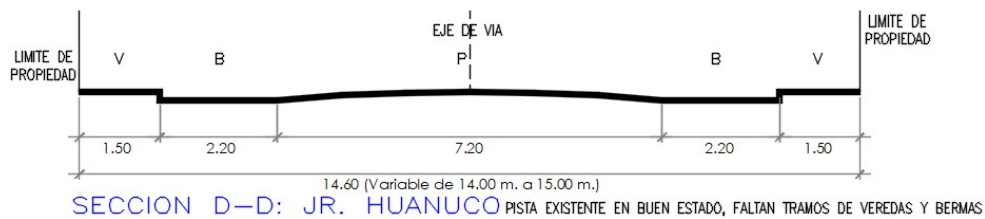


Jr. Loreto, cuadra 10 (Fuente: Google)

**1.4 JR. HUANUCO**, es la **vía local secundaria**, orientada de sur a norte del centro poblado de Quilmaná, por la que se puede acceder al predio desde la **Av. Iquitos o Jr. Loreto** hasta la **Av. Los Ángeles**.

En el tramo de la Av. Iquitos al Jr. Loreto, presenta una conformación **existente**, levemente variable de 14.60 ml. (14.00ml a 15.00 ml.), de ancho en promedio.

En el tramo del Jr. Loreto a la Av. Los Ángeles, solo presenta pista y algunos tramos de vereda no uniforme, y en tal sentido se **propone** la continuidad de su conformación de acuerdo a la Sección D-D del gráfico adjunto.



Estado: En la actualidad, entre la Av. Iquitos y el Jr. Loreto, la vía presenta veredas, bermas y pistas en muy buen estado, y solo requiere de mayor señalización; mientras que entre el Jr. Loreto y la Av. Los Ángeles, la vía presenta solo calzada en buen estado, por lo que se requiere de realizar las veredas, bermas, señalización y demás componentes de diseño urbano.

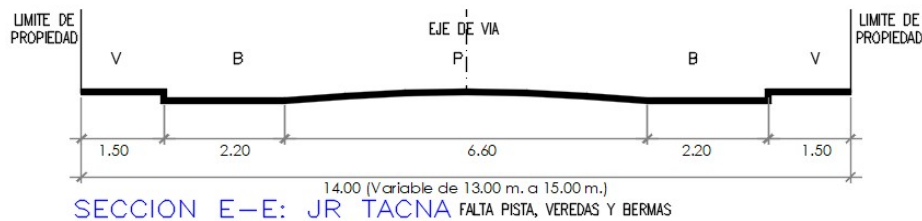


Jr. Huánuco, cuadra 1, con vista a la Av. Los Ángeles y el predio (Fuente: Propia)



Jr. Huánuco, cuadra 2 y 3, con vista a la Av. Iquitos (Fuente: Google)

**1.5 JR. TACNA**, es la **vía local secundaria** del centro poblado de Quilmaná, por la que **se puede acceder al predio directamente desde la Av. Lima** (570 ml); la vía está orientada de oeste a este y en el tramo de la Av. Lima al Jr. La Unión, su sección variable es de 13.00 a 15.00 ml., de ancho, y se **propone** que esté conformada de acuerdo a la Sección E-E del gráfico adjunto.



Estado: En la actualidad, en el recorrido hacia el predio, la vía es una trocha afirmada con algunas veredas no uniformes; por lo que requiere de realizar la pista, veredas, bermas, señalización y demás componentes de diseño urbano.



Jr. Tacna, cuadra 8 (Fuente: Google)

## 2. VÍAS PROPUESTAS

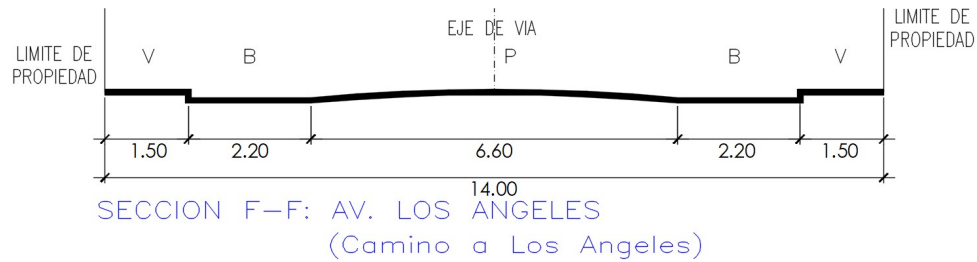
El diseño de las secciones viales propuestas consideradas en el Planeamiento Integral, se realiza de conformidad con lo establecido en la norma GH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones, con el Certificado de Zonificación y Vías N.º 0142-2023-SGCUC-GODUR-MPC y las condiciones particulares del lugar.

Las 3 vías propuestas, también conforman los límites norte, oeste y este del predio en estudio respectivamente y ya existen como trocha sin sección definida.

- Vía local secundaria: Av. Los Ángeles
- Vía local secundaria: Jr. La Unión
- Vía local secundaria: Jr. Cusco (Canal Lateral A)



**2.1 AV. LOS ANGELES** (Camino a Los Ángeles), es la **vía local secundaria** ubicada en el lindero Norte del predio, denominada CAMINO en el título de propiedad; en una cuadra de límite urbano es una trocha sin sección definida, mientras que en el tramo rural, presenta una vía asfaltada que forma parte de la vía de acceso a los centros poblados de Los Ángeles y Buenos Aires; para esta vía se propone una Sección de 14.00 ml., y el presente planeamiento establece su conformación de acuerdo a la Sección F-F del gráfico adjunto.



Estado: En la actualidad, solo existe una pista de asfalto en el tramo que comprende desde el Jr. Huánuco y se dirige al poblado de Los Ángeles; como vía urbana requiere de veredas, un tramo de pista, conformación de berma, señalización y demás componentes de diseño urbano.



Límite urbano de la Av. Los Angeles con vista al estadio de Quilmaná, a la izquierda el predio (Fuente: Google)

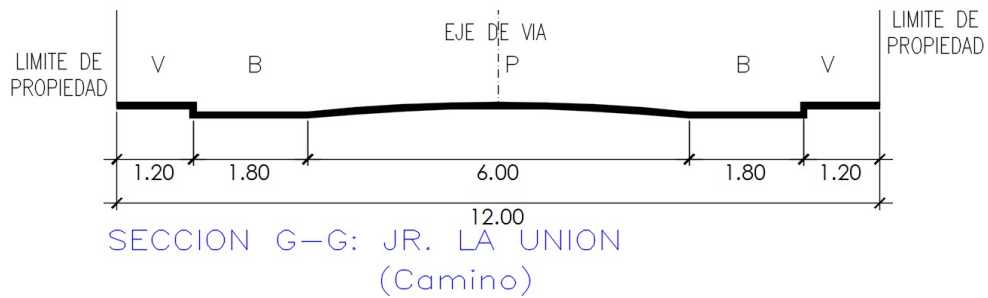


Av. Los Ángeles, en dirección al centro poblado Los Ángeles, a la derecha el predio (Fuente: Propia)



Av. Los Ángeles, vista panorámica del lado norte del predio.

**2.2 JR. LA UNION o Camino, es como se le denomina a la vía del** lindero Oeste del predio en el título de propiedad. La primera cuadra presenta al Estadio Quilmaná como límite urbano frente al predio; en este tramo se **propone** una **vía local secundaria** con una Sección de 12.00 ml conformada según se grafica en la Sección G-G.; mientras que, en las 2 manzanas siguientes, ya dentro del área urbana, la vía presenta una trocha de sección levemente variable de 10.50 ml de ancho.

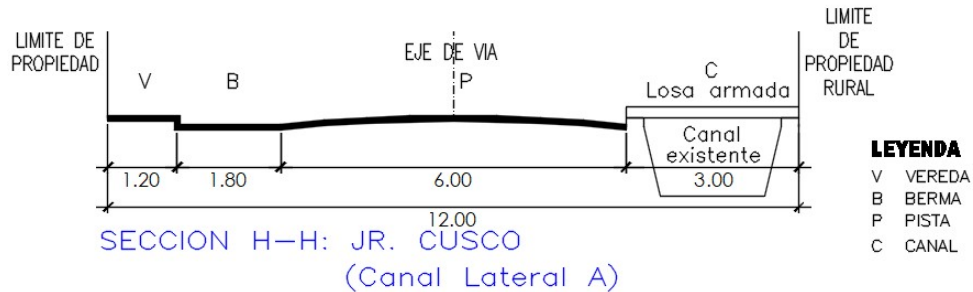


Estado: En la actualidad, ambos tramos son una trocha que requiere de veredas, bermas, pista, señalización y demás componentes de diseño urbano.



Jr. La Unión, Límite entre el estadio y el predio (Fuente: Google)

**2.3 JR CUSCO**, por la continuidad de la vía que limita el sur y este del centro poblado, o Canal Lateral A, como se le denomina al lindero este del predio en el título de propiedad. La vía presenta una trocha sin sección definida, por lo que frente al predio se **propone** una Sección de 12.00 ml conformada según se grafica en la Sección H-H.



Estado: En la actualidad, es una trocha que requiere de veredas, bermas, pista, señalización y demás componentes de diseño urbano. Además, esta vía incluye al canal de regadío existente, que se requiere techar con una losa de concreto armado y señalizar para la seguridad de los transeúntes.



Esquina de Canal Lateral A y la Av. Los Ángeles (Fuente: Google)



Esquina de Jr. Libertad con Canal Lateral A (Fuente: Google)

La propuesta de red de vías primarias y vías locales y su integración a la trama urbana, se grafica en el **Plano PIV-01** y en la Imagen N.º 5. de Red de Vías e Integración al Área Urbana.



## D. USO DE LA PARCELA

### 1. USO AGRICOLA

La parcela, según el Certificado de Zonificación y Vías N.º 0142-2023-SGCUC-GODUR-MPC, presenta la zonificación de “Zonas de Tratamiento Estratégico” (Z.T.E) – (**Uso Agrícola U.A.**), con la siguiente descripción:

“Todas las áreas que constituyen un recurso de importancia trascendental para el desarrollo que garantice y favorezcan el crecimiento económico y el mejoramiento de la calidad de vida de la población mediante el aprovechamiento más racional, sustentable y sostenible de los recursos naturales y la actuación decidida y concertada de los diferentes agentes socioeconómicos, integrados en una alianza estratégica cuyo objetivo común es el desarrollo de la provincia de Cañete, de acuerdo a la Ordenanza N.º 026-2002-MPC de fecha 20/05/2002”; estando en concordancia con la integración del predio al área urbana y la aprobación del presente Planeamiento Integral.

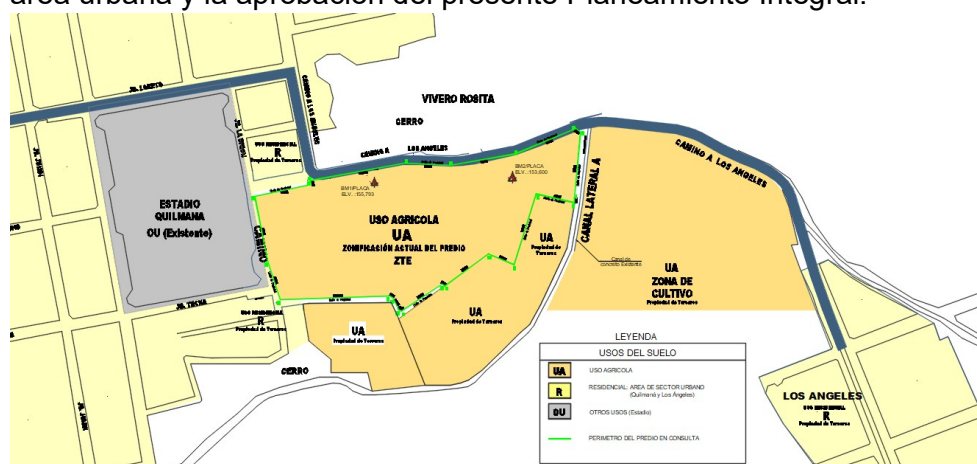


Imagen N.º 3: Uso del Suelo (Fuente Propia).

### 2. ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El terreno materia del presente planeamiento integral se encuentra libre y en desuso, no se desarrolla actividad agropecuaria alguna, mostrando características de un terreno eriazo seco con un cerco natural de espinos Huarango en su perímetro. En cuanto a su superficie presenta una topografía relativamente plana, con pendientes de aproximadamente entre 1% al 3%.



Vista del interior del predio.

## E. INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA

### 1. SUSTENTO DE INTEGRACION:

De acuerdo al Sistema Nacional de Centros Poblados SINCEP, Quilmaná con su población urbana 8,000 habitantes aproximadamente, pertenece al Rango Jerárquico 8º, Categoría de Ciudad Menor (Centro Secundario) del Subsistema de Unidades Espaciales Para la Planificación Territorial.

La integración del predio rural al área urbana de Quilmaná se sustenta en lo siguiente:

#### 1.1 Nivel de Riesgo

En materia de gestión de riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, el predio en análisis, se encuentra ubicado en un lugar de bajo peligro frente a huaycos e inundaciones; sin embargo, el peligro frente a sismos es alto, para la reducción del riesgo, la habilitación urbana y las edificaciones deben prever planes de evacuación, zonas de seguridad y acciones que mejoren la calidad ambiental. En tal sentido, con las prevenciones que el predio requiere respecto a riesgos, se le considera apto a ser integrado a la trama urbana.

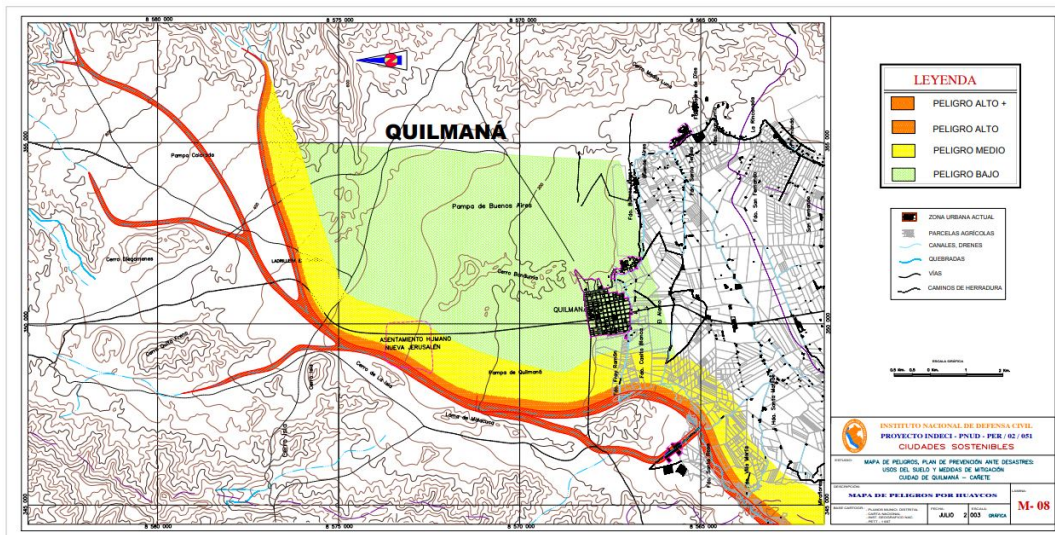


Imagen N.º 4, Mapa de peligro por huaycos e inundaciones. Fuente web CENEPRED, CIGRID

#### 1.2 Déficit de Viviendas

El déficit habitacional de viviendas que se presenta a nivel nacional; según el INEI (Censos nacionales 2017, VII de vivienda), los 6.5 millones de hogares urbanos peruanos, tienen un déficit de unas 540,000 viviendas (8.3%); considerando que el distrito de Quilmaná bordea los 16,500 habitantes, su déficit de viviendas se estima en 1,500 viviendas. Frente a este déficit, el emprendimiento de generar nuevas áreas de suelo urbano, es una importante alternativa de solución.

## Cuadro de Población y Vivienda en Quilmaná, (Fuente INEI 2017)

### 1.3 Ubicación del Predio

El predio, por su estratégica ubicación geográfica contigua a la trama urbana de Quilmaná, tiene la vocación natural de integrarse a su área urbana y sus vías; considerando que los lados Norte y Oeste del predio limitan con el centro poblado, la integración del predio rural en materia, al área urbana, se constituye en una respuesta formal al natural crecimiento de la ciudad.

### 1.4 Zonificación y Vías

El predio cuenta con el Certificado de Zonificación y Vías N° 0142-2023-SGCUC-GODUR-MPC, del 28.11.2023; la zonificación es “Zonas de Tratamiento Estratégico” (Z.T.E) Uso Agrícola (U.A.) y en su descripción se indica que dicha zonificación abarca “todas las áreas que constituyen un recurso de importancia trascendental para el desarrollo” ... “cuyo objetivo común es el desarrollo de la provincia de Cañete”, estando en concordancia con la integración al área urbana y la aprobación del presente Planeamiento Integral.

### 1.5 Servicios Urbanos

La infraestructura de salud, educación, comercio, áreas de recreación, etc., que se encuentra contigua al predio, y los aportes reglamentarios que se darían con la nueva habilitación urbana, se complementarían generando mayor oferta en este tipo de infraestructura.

### 1.6 Servicios Públicos Esenciales

El pueblo de Quilmaná cuenta con los servicios básicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y también de telefonía, en tanto que el predio en materia cuenta con las siguientes factibilidades de servicio:

- Certificado de Factibilidad de servicio de **agua** potable y **alcantarillado**, para el proyecto con partida N° 21002531, del 10.05.2023, según Carta 273-2023-GG-EPS- EMAPA CAÑETE S.A.
- Factibilidad de **electrificación** para el proyecto Quilmaná, del 20.03.2023, según Expediente N° 6366333 de LUZ DEL SUR.

### 1.7 CIRA

El predio, cuenta con el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos en Superficie, CIRA N° 122-2023 DCE/MC del 19.05.2023, condición que es favorable a la aprobación del presente PI.

## 1.8 La Construcción y la Economía

Es preciso indicar que el terreno actualmente se encuentra improductivo a la economía, sociedad y cultura como se describe en el estado actual del predio, dicha condición rural de desventaja, por las características del predio (ubicación, infraestructura, servicios, etc.), presenta al mismo tiempo una gran oportunidad de desarrollo como área urbana.

La industria de la construcción, asociada a la necesidad de vivienda, representa uno de los sectores estratégicos a desarrollar para generar trabajo y mayores ingresos en las familias, constituyéndose en una actividad que, con la suma de esfuerzos por parte del gobierno y la empresa privada, permite avizorar mayores inversiones inmobiliarias.

## 2. PROPUESTA DE INTEGRACION:

Teniendo en cuenta las justificaciones expuestas, el terreno cumple con las condiciones para ser clasificado como **área urbanizable inmediata**.

En conclusión, es un área que presenta un nivel bajo de riesgo frente a fenómenos naturales; que, en un corto plazo, contribuiría a disminuir el déficit de viviendas; su ubicación contigua a la ciudad, es estratégica para su anexión, en concordancia con su zonificación actual ZTE; se integraría con la infraestructura de servicios urbanos, ya cuenta con las factibilidades de los servicios públicos esenciales, CIRA y su desarrollo se favorecería con la construcción y economía.

En tal sentido se propone su **integración al área urbana** del distrito de Quilmaná, a fin de convertirlo en un área productiva para el uso urbano.



Imagen N.º 5: Red de Vías e Integración al Área Urbana (Fuente Propia).

## F. ZONIFICACION Y REGLAMENTACION

### 1. ANALISIS DE FACTORES:

Para proponer la asignación de zonificación urbana al predio, se ha analizado los siguientes factores, que tienen relevancia con la zonificación a proponer.

#### 1.1 Infraestructura

Quilmaná cuenta con carreteras asfaltadas y transporte público que la conectan con los pueblos vecinos; así mismo tiene, empresas prestadoras de servicios básicos (agua, alcantarillado y electricidad); en general, dicha infraestructura, requiere mejoras, pero tiene la capacidad para servir a la nueva área, constituyéndose en un factor favorable, para el predio.

#### 1.2 Sistemas Urbanos

Organización de Quilmaná, en educación, salud, recreación y comercio:

**En educación** (inicial, primaria y secundaria), Quilmaná registra más de 8 colegios entre públicos y privados y el instituto público de profesionales técnicos IESTP Cañete; que se encuentran dispersos en el pueblo.

**En salud**, destaca la infraestructura del nuevo Centro de Salud Materno Infantil de nivel I-3 y el Centro de Salud de Quilmaná, ambos ubicados en vías principales del pueblo.

**En recreación pública**, el pueblo cuenta con la plaza de armas ubicada en el centro y el parque Vista Alegre ubicado hacia el Sur Este, y como parque zonal destaca el Parque Chavín de Huántar ubicado al Este.

**El comercio** principalmente local, se desarrolla en la vía Carretera a Quilmaná, sirve al pueblo y a las áreas agrícolas del valle.

El impacto del área a urbanizar, conlleva un incremento de población, que, en educación y recreación, sería mitigado en parte por los aportes normativos del predio, que se integrarán a la urbe; el impacto en salud pública es menor, considerando el nuevo centro de salud, y el impacto en el comercio, teniendo en cuenta la futura mayor demanda, se considera que sería favorable al sistema urbano comercial existente.

#### 1.3 Medio físico

Quilmaná y el predio presentan un relieve con leves pendientes, suelos eriazos, clima seco y semicálido con escasas precipitaciones y temperaturas medias de 23°C en verano a 16°C en invierno, la trama urbana se ubica al margen de una gran área agrícola por el sur, en tanto que hacia el norte es desértica, destacando en ellas, sus productos vitivinícolas y sus granjas avícolas. Estas condicionantes hacen que al predio se le proponga una zonificación similar, para mantener la densidad, las alturas de las edificaciones, mejorando el perfil urbano y la calidad de las edificaciones.



## 1.4 Contexto político y social

Las políticas del gobierno, establecidas en el reglamento nacional (RNE), el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, más las que considere cada gobierno local, son los reguladores en los que se basa el presente proyecto, en medio de un contexto social de nuevos centros poblados que en gran medida son informales.

## 1.5 Economía

La actividad de la construcción que genera una nueva urbanización, al presentarse como un nuevo ingreso en la población, sumada a las actividades comerciales, agrarias, avícolas, entre otras existentes, prevé un importante aporte en la dinamización de la economía de Quilmaná; al mismo tiempo, incrementa el número de familias con la condición asequible de requerimiento residencial, con una densidad media, similar a la del centro poblado.

## 1.6 Necesidades de la población

Respecto al déficit habitacional, los habitantes de Quilmaná que aún no cuentan con una vivienda propia, viven en alquiler, casa de los padres y/o en condiciones no apropiadas; dichas familias, por su modo de vida y sus posibilidades de optar por una vivienda, aspiran a viviendas en lotes entre 80.00 a 130.00 m<sup>2</sup> de terreno, para viviendas familiares en crecimiento progresivo de 1 a 3 niveles.

## 2. PROPUESTA DE ZONIFICACION:

De acuerdo a los factores que se han descrito, la zonificación propuesta para el predio es: Residencial de Densidad Media (RDM), destinada predominantemente al uso de viviendas, pudiendo tolerar además otros usos compatibles de acuerdo al DS 022-2016 Vivienda; los usos compatibles con la zonificación RDM incluyen a los Usos Especiales (OU) y aquellos que se encuentran precisados en el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas.

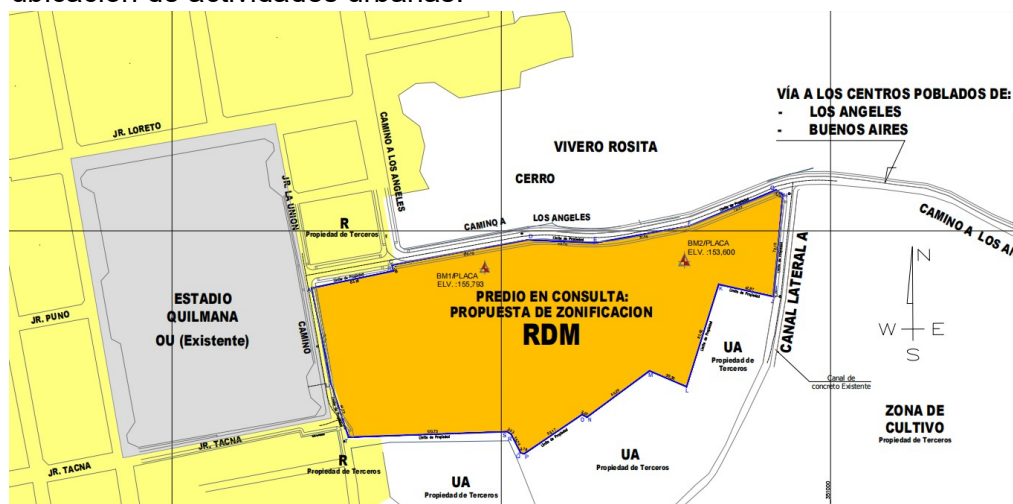


Imagen N.º 6: Propuesta de Zonificación (Fuente Propia).

## 2.1 Parámetros Normativos

La zonificación propuesta al predio es: Residencial de Densidad Media (RDM), con la reglamentación de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (DS 022-2016 Vivienda)

Conforme al marco normativo y las condicionantes del lugar, el PI considera que, la zonificación propuesta para el predio, permite que en la etapa de habilitación urbana se puedan realizar Habilitaciones Urbanas del Tipo 4 y/o 5, con los parámetros urbanísticos y edificatorios que se indican en el Anexo N° 2, Cuadro N° 1: Zonificación Residencial.

En la etapa de habilitación urbana, el diseño de los espacios públicos, como vías y parques internos deberán plantearse de acuerdo a lo reglamentado en la norma GH.020 Componentes de Diseño Urbano.

Las secciones viales internas a plantearse corresponderán a **vías locales secundarias** y pasajes y deberán ser proyectadas en base a los siguientes módulos.

Veredas o aceras: 0.60 m mínimo.  
 Berma o estacionamiento: 1.80 m mínimo.  
 Pista o Calzada: 2.70 m mínimo.

En general, las vías locales secundarias tendrán como mínimo, dos módulos de veredas en cada frente que habilite lotes, dos módulos de calzada y por lo menos un módulo de estacionamiento; teniendo en consideración las particularidades indicadas en la norma.

Los pasajes peatonales de la habilitación urbana, deben tener una sección igual a 1/20 de su longitud como mínimo, y una sección mínima de 4.00 m.

### ANEXO N° 2

CUADRO N° 1: ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

ZONIFICACIÓN	USOS <sup>(1)</sup>		DENSIDAD NETA MÁXIMA Hab./Has.	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MÍNIMO DE LOTE NORMATIVO (ml)	MÁXIMA ALTURA DE EDIFICACIÓN (Pisos)	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM <sup>(2)</sup>	UNIFAMILIAR		560	90	6	3+ Azotea	30
	MULTIFAMILIAR	Frente a Calle	2100	120	8	5 + Azotea	30
		Frente a parque o Avenida <sup>(3)</sup>	3170	300	10	8 + Azotea	35
	CONJUNTO RESIDENCIAL	Frente a Calle	3000	600	18	8 + Azotea	40
		Frente a parque o Avenida <sup>(3)</sup>	Área mínima de Dpto. <sup>(4)</sup>			1.5 (a+r)	

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m<sup>2</sup> se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo a la zonificación correspondiente.

(2) Para efecto del uso correcto de lo señalado en los artículos 9, 10 y 23 de la Norma Técnica TH 010 contenida en el RNE, las equivalencias de la nomenclatura de la zonificación actual con la anterior es: R1-R2 = RDB, R3-R4 = RDM; y R5-R6-R8 = RDA. Cuando los planos de Zonificación vigente todavía contengan la nomenclatura de la zonificación antigua (R1, R2, R3, R4,...), se aplican los parámetros urbanísticos de dicha zonificación, considerando el mayor, sin que amerite cambio de zonificación alguno: RDB = R2, RDM = R4, RDA = R8.

(3) Avenida de más de 20 ml de sección, con berma central, el parque debe cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

(4) El área mínima de vivienda de 03 dormitorios es de 60 m<sup>2</sup>, para 2 y 1 dormitorio según lo normado en el RNE.

a: Ancho de vía  
r: Retiros

## DS 022-2016 Vivienda: Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

### 2.2 Aportes Reglamentarios

De conformidad con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, para habilitaciones urbanas Tipo 4 y 5, le corresponde dejar los siguientes aportes:

	TIPO	RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS	
				EDUCACIÓN	OTROS FINES
RNE	4	8%	-----	2%	3%
RNE	5	8%	-----	2%	-----

### 2.3 Equipamiento Urbano y Espacios Públicos

La propuesta de equipamiento urbano que debe considerar la habilitación urbana, para facilitar la vida en la ciudad, es la siguiente:

- Áreas de aporte para recreación pública, distribuidas en parques (uno mayor a 800 m<sup>2</sup>), con su respectivo mobiliario urbano y tratamiento paisajístico.
- Área de aporte para el ministerio de educación
- Áreas para equipamientos de salud, educación, cultura, recreación y, comercio distribuidas en el predio.
- Estacionamiento público (vehículos y bicicletas)

El equipamiento y su mobiliario debe considerar un diseño sostenible, funcional y estético, para influir positivamente en la calidad de vida de los ciudadanos, promover la interacción social y el bienestar comunitario.

### 2.4 Área Sujeta a Habilitación Urbana y Aportes Reglamentarios

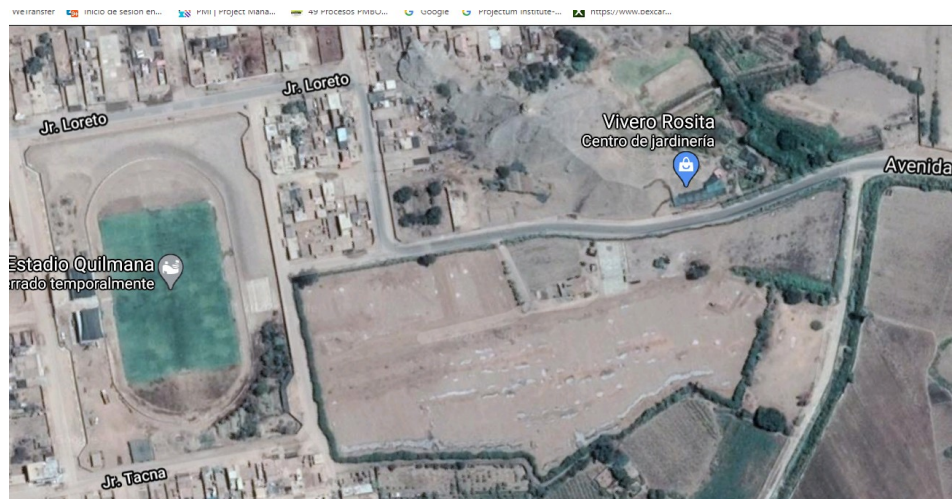
Teniendo en cuenta las secciones viales propuestas para el Planeamiento Integral, el predio cede área de acuerdo al siguiente cuadro de afectación

CUADRO DE AFECTACION DE VIAS	M2
AREA DEL PREDIO	40,577.53
AREA CEDIDA PARA VIAS DEL PI	1,490.62
<b>AREA SUJETA A HU Y APORTES</b>	<b>39,086.91</b>

## G. PANEL FOTOGRÁFICO



**Quilmaná, Los Ángeles y el Terreno**



**Fotografía aérea del predio y su entorno.**



**Vista panorámica del terreno desde el cerro del frente**

**Quilmaná, julio de 2025**