ESTUDIO URBANO DEL PROYECTO DE PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO "CHILCA 1"

EQUIPO TÉCNICO:

ARQ. RENZO CANCINO SILVA CAP 25195

ARQ. HUGO FLORES ANCHARAICO CAP 16010

ARQ ANA MARÍA ALBA PRADO CAP 7050

ING. SUSANA SONO ALBA CGP 268

ESTUDIO URBANO

DEL PROYECTO

DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

DEL PREDIO “CHILCA 1”

NOMBRE DE PROYECTO:	“PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO CHILCA 1”
PARCELA :	PREDIO “CHILCA 1”, ,
PROPIETARIO:	SERVICIOS GENERALES RAFO’S SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA
UBICACIÓN:	
UBICACIÓN:	ALTURA KM 70.000 CARRETERA PANAMERICANA SUR, LADO ESTE
REGIÓN	LIMA
PROVINCIA	CAÑETE
DISTRITO	SANTA CRUZ DE FLORES

EQUIPO TÉCNICO:

ARQ. RENZO CANCINO SILVA CAP 25195

ARQ. HUGO FLORES ANCHARAICO CAP 16010

ARQ ANA MARÍA ALBA PRADO CAP 7050

ING. SUSANA SONO ALBA CGP 268

COLABORADOIRES

ARQ DANIEL IRRIBARREN RODRIGUEZ

JEAN FRANCO RAMOS SILVA

MEMORIA DESCRIPTIVA

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO “CHILCA 1”

DISTRITO DE SANTA CRUZ DE FLORES, PROVINCIA DE CAÑETE, DEPARTAMENTO DE LIMA



SANTA CRUZ DE FLORES, MAYO DEL 2,025

INDICE

I. INTRODUCCIÓN

II. ANTECEDENTES

III. NORMATIVIDAD APLICABLE

IV. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.
2. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL
3. ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE.
4. ANÁLISIS DE RIESGO.
5. ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.
6. UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO
7. PROPUESTA DE RED DE VÍAS PRIMARIAS Y VÍAS LOCALES Y SU INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MÁS CERCANA.
8. LOS MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.
9. REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN
10. DEL TIPO DE HABILITACIÓN URBANA
11. PLAN DE TRABAJO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA
12. PANEL FOTOGRÁFICO

V. ANEXOS

1. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

- Estudio de Evaluación de Riesgo
- Plano de Localización y Ubicación, lámina UL-01
- Plano perimétrico, lámina PP-01
- Plano topográfico, lámina T-01
- Plano de usos de suelo existentes, lámina US-01
- Plano de usos de suelo propuestos, lámina USP-01
- Plano de Zonificación Existente, lámina ZE-01
- Plano de propuesta de Zonificación, lámina ZP-01
- Plano de secciones viales Existentes, lámina V-01
- Plano de secciones viales Propuestas, lámina V-02
- Plano de Proyecto Arquitectónico Habilitación Urbana, lámina HU-01

2. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

- Escritura de compra venta
- Ordenanza N° 06-95-MPC
- Ordenanza N° 026-2002-MPC
- Ordenanza N° 023-2000-MPC

I. INTRODUCCIÓN

El presente estudio tiene como objetivo la elaboración de un Planeamiento Integral en el predio rústico denominado “Chilca 1” ubicado a la altura del km. 70.000 de la carretera Panamericana Sur, lado Este, en el distrito de Santa Cruz de Flores, Provincia de Cañete y Departamento de Lima, en base a lo dispuesto por el D.S. DS 012-2022-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible de la Ley N° 31313 de 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, y una propuesta vial que asegure la plena integración con el Sistema Vial urbano aprobado, con el objetivo de orientar los procesos de desarrollo urbano en el marco de una visión de desarrollo sostenible.

II. **ANTECEDENTES**:

Mediante Ordenanza N° 06-95-MPC de fecha 08 de junio de 1,995 se aprobó el Reglamento de Zonificación de Usos de Suelo de la Provincia de Cañete con ámbito de aplicación en toda la Provincia de Cañete, y constituye el instrumento legal para aplicación de las propuestas técnicas normativas. Establece las definiciones, características, criterios y compatibilidades para el uso del suelo en cada una de las zonas establecidas en el plano de Zonificación de Usos de Suelo. Las zonas de uso de suelo y su nomenclatura son las siguientes:

U.A. = Zona de uso agrícola
U.U.T. = Zona de uso urbano turístico
P.E. = Zona de protección ecológica
P.A. = Zona de protección arqueológica
A.T.E. = Área de tratamiento especial
E.N.P. = Eriazos no programados

En el plano de Zonificación de Usos de Suelo se designa a la zona donde se encuentra el predio “Chilca 1”, materia del presente estudio de Planeamiento Integral, como zonificación E.N.P. (Eriazos no programados) en el distrito de Santa Cruz de Flores,

Con posterioridad a dicho documento normativo, mediante Ordenanza N° 026-2002-MPC de fecha 20 de mayo del 2,002 se aprueban disposiciones complementarias a la Ordenanza N° 06-95-MPC en la que se incorpora dentro del Capítulo II Zonificación general la definición de Zona de Tratamiento Estratégico que son “Todas las áreas que constituyen un recurso de importancia trascendental para el desarrollo que garanticen y favorezcan el crecimiento económico y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, mediante el aprovechamiento mas 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 integral de la provincia”. Y declara Zona de Tratamiento estratégico a las Áreas clasificadas como UNP (Uso No Programado) y UA (Uso Agrícola) contempladas en la Ordenanza N° 06-95-MPC.

Por lo que finalmente el área donde se ubica el Predio “Chilca 1” esta zonificado como E.N.P. (Zona de Tratamiento Estratégico)

El predio Chilca 1 se encuentra en una zona del distrito de Santa Cruz de Flores colindando con la zona de San Andrés y frente a Puerto Viejo Como se puede

apreciar en el frente del “Chilca 1”, en una parte de él se viene desarrollando una industria liviana con todos los permisos correspondientes.

El uso real que le corresponde al predio, es el ERIAZO y el uso normativo conforme a lo establecido en el Plano de Usos de Suelo de la Provincia de Cañete aprobado mediante Ordenanza N° 06-95-MPC, de fecha 08 de junio de 1,995, es E.N.P. (ERIAZO NO PROGRAMADO), y mediante la Ordenanza N° 026-2002-MPC disponen que las zonas de Eriazo No programado son Zonas de Tratamiento Estratégico que constituyen un recurso de importancia trascendental para el desarrollo de la Provincia de Cañete.

III. NORMATIVA APLICABLE

A. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.

- Artículo 192° Las Municipalidades tienen competencia para Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones y ejecutar los Planes de Desarrollo y programas correspondientes.
- Artículo 195, la constitución establece la competencia municipal para:
    - Aprobar “El Plan de Desarrollo Local concertado con la sociedad Civil” (Inciso 2)
    - Planificar “El Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial” (Inciso 6)

B. LEY Nº 27972, LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES

- Artículo 73° Materias de competencia Municipal

1. Organización del espacio físico-Uso del suelo

1.1 Zonificación

- Artículo 79° Organización del espacio físico y uso del suelo

1. Funciones específicas exclusivas de las Municipalidades Provinciales

1.2 Aprobar el Plan de desarrollo Urbano… el Esquema de Zonificación de áreas Urbanas…

C. DECRETO SUPREMO N° 011-2006-VIVIENDA REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES,.

Características de las Habilitaciones Urbanas para uso de vivienda temporal o vacacional de campo:

Las consideraciones normativas para este tipo de Habilitaciones se encuentran establecidos en el Capítulo IV de la Norma TH.010 habilitaciones residenciales del Título II Habilitaciones Urbanas, II.1 Tipos de Habilitaciones, del Reglamento Nacional de Edificaciones y son:

Densidad = 25 unidades de vivienda por Hectárea Bruta de terreno, pudiendo ser unifamiliares o Multifamiliares

Calidad Mínima de Obras = serán como mínimo del tipo D

TIPO	CALZADAS (PISTA)	ACERAS (VEREDAS)	AGUA POTABLE	DESAGUE	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELÉFONO
D	SUELO ESTABILIZADO	SUELO ESTABILIZADO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO

Área libre de uso común destinado a áreas de recreación, jardines, vías vehiculares interiores y estacionamientos serán como mínimo del 60% del área bruta

Las Habilitaciones para uso de vivienda temporal o vacacional constituirán Habilitaciones Urbanas con construcción simultánea

En estas habilitaciones urbanas se podrá independizar las áreas destinadas a vivienda como áreas de propiedad Exclusiva, estableciéndose Condominio sobre las áreas recreativas y sociales de uso común, así como el área libre de uso común.

En este tipo de habilitaciones no se exigirá aportes para recreación Pública, debiendo cumplir con el Aporte del 1% para el Ministerio de Educación y 1% para Otros Fines (Municipalidad Distrital).

D. LEY N° 31313 DE DESARROLLO URBANO SOTENIBLE

La Ley de desarrollo Urbano sostenible 31313, define en su Capítulo IV Zonificación y regulación del suelo urbano, Artículo 36 . Zonificación, numeral 36.1 que,

“La zonificación es el componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones”.

Y en el numeral 36.2 indica que “tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al suelo. Se concreta en planos de zonificación u otros medios de representación gráfica, en los parámetros urbanísticos y edificatorios para cada sector y en el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas”.

E. DECRETO SUPREMO Nº 012-2022-VIVIENDA REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

El Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA Reglamento de la Ley N° 31313 indica en su TÍTULO VI ZONIFICACIÓN, Artículo 114.- Definición de zonificación lo siguiente:

“La zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones”.

En el Artículo 115.- Objeto de la zonificación, indica: “La zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al suelo. Se concreta en:

1. Plano de Zonificación u otros medios de representación gráfica.

2. Parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

3. Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

F. LEY N° 29090 DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES

G. DECRETO SUPREMO N° 029-2019-VIVIENDA REGLAMENTO DE LA LEY N° 29090

IV. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.

El ámbito de intervención es el Predio “Chilca 1” con las siguientes características

UBICACIÓN : Sector San Andrés
Distrito de Santa Cruz de Flores.
Provincia de Cañete.
Región Lima.

COLINDANCIAS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

COLINDANCIAS Y LINDEROS:

NORTE: Colinda con Unidad Catastral 024148 y la Comunidad Campesina de Chilca, con 10 tramos en línea quebrada

Tramo 62-63 con una longitud de 466.70 ml. y un ángulo de 72°35'58"
Tramo 63-64 con una longitud de 113.47 ml. y un ángulo de 153°2'38"
Tramo 64-65 con una longitud de 88.72 ml. y un ángulo de 139°16'15"
Tramo 65-66 con una longitud de 95.23 ml. y un ángulo de 203°53'51"
Tramo 66-67 con una longitud de 21.59 ml. y un ángulo de 242°46'39"
Tramo 67-68 con una longitud de 70.52 ml. y un ángulo de 196°29'32"
Tramo 68-69 con una longitud de 7.48 ml. y un ángulo de 201°22'48"
Tramo 69-70 con una longitud de 356.87 ml. y un ángulo de 96°10'54"
Tramo 70-71 con una longitud de 612.31 ml. y un ángulo de 174°7'5"
Tramo 71-1 con una longitud de 142.24 ml. y un ángulo de 186°11'23"

SUR: Colinda con Hacienda San Andrés, con 2 tramos en línea quebrada.

Tramo 48-49 con una longitud de 314.11 ml. y un ángulo de 47°26'29"
Tramo 49-50 con una longitud de 1109.94 ml. y un ángulo de 125°44'16"

ESTE: Colinda con la unidad catastral 019923 y con la Hacienda San Andrés con 47 tramos en línea quebrada.

Tramo 1-2 con una longitud de 1298.76 ml. y un ángulo de 78°23'10"
Tramo 2-3 con una longitud de 62.49 ml. y un ángulo de 300°26'19"
Tramo 3-4 con una longitud de 122.82 ml. y un ángulo de 190°53'14"
Tramo 4-5 con una longitud de 102.26 ml. y un ángulo de 194°40'35"
Tramo 5-6 con una longitud de 142.71 ml. y un ángulo de 185°25'23"
Tramo 6-7 con una longitud de 124.75 ml. y un ángulo de 177°51'9"
Tramo 7-8 con una longitud de 46.26 ml. y un ángulo de 144°12'1"
Tramo 8-9 con una longitud de 121.88 ml. y un ángulo de 153°55'16"
Tramo 9-10 con una longitud de 100.44 ml. y un ángulo de 175°13'18"
Tramo 10-11 con una longitud de 51.02 ml. y un ángulo de 199°53'53"
Tramo 11-12 con una longitud de 25.08 ml. y un ángulo de 203°28'41"
Tramo 12-13 con una longitud de 29.15 ml. y un ángulo de 215°33'42"
Tramo 13-14 con una longitud de 72.91 ml. y un ángulo de 177°42'8"
Tramo 14-15 con una longitud de 53.86 ml. y un ángulo de 148°45'51"
Tramo 15-16 con una longitud de 56.59 ml. y un ángulo de 160°58'59"
Tramo 16-17 con una longitud de 34.43 ml. y un ángulo de 205°57'49"
Tramo 17-18 con una longitud de 5.17 ml. y un ángulo de 71°9'29"
Tramo 18-19 con una longitud de 53.68 ml. y un ángulo de 223°24'2"
Tramo 19-20 con una longitud de 9.39 ml. y un ángulo de 63°48'5"
Tramo 20-21 con una longitud de 29.80 ml. y un ángulo de 158°27'20"
Tramo 21-22 con una longitud de 43.71 ml. y un ángulo de 185°50'20"
Tramo 22-23 con una longitud de 35.79 ml. y un ángulo de 230°28'25"
Tramo 23-24 con una longitud de 93.98 ml. y un ángulo de 180°34'42"
Tramo 24-25 con una longitud de 28.07 ml. y un ángulo de 168°5'57"
Tramo 25-26 con una longitud de 40.61 ml. y un ángulo de 163°44'19"
Tramo 26-27 con una longitud de 51.27 ml. y un ángulo de 167°8'50"
Tramo 27-28 con una longitud de 30.51 ml. y un ángulo de 207°18'2"
Tramo 28-29 con una longitud de 46.09 ml. y un ángulo de 221°18'16"
Tramo 29-30 con una longitud de 42.05 ml. y un ángulo de 215°53'21"
Tramo 30-31 con una longitud de 53.49 ml. y un ángulo de 217°50'34"
Tramo 31-32 con una longitud de 22.82 ml. y un ángulo de 194°1'27"
Tramo 32-33 con una longitud de 4.12 ml. y un ángulo de 102°28'44"
Tramo 33-34 con una longitud de 16.99 ml. y un ángulo de 140°57'0"
Tramo 34-35 con una longitud de 48.72 ml. y un ángulo de 132°0'22"
Tramo 35-36 con una longitud de 36.36 ml. y un ángulo de 210°2'51"
Tramo 36-37 con una longitud de 63.99 ml. y un ángulo de 198°51'12"

Tramo 37-38 con una longitud de 58.57 ml. y un ángulo de 204°22'25"
Tramo 38-39 con una longitud de 46.09 ml. y un ángulo de 204°9'40"
Tramo 39-40 con una longitud de 122.41 ml. y un ángulo de 187°14'5"
Tramo 40-41 con una longitud de 95.62 ml. y un ángulo de 186°22'13"
Tramo 41-42 con una longitud de 51.24 ml. y un ángulo de 170°52'31"
Tramo 42-43 con una longitud de 206.64 ml. y un ángulo de 77°43'54"
Tramo 43-44 con una longitud de 168.33 ml. y un ángulo de 260°47'16"
Tramo 44-45 con una longitud de 288.12 ml. y un ángulo de 262°37'54"
Tramo 45-46 con una longitud de 580.52 ml. y un ángulo de 120°23'21"
Tramo 46-47 con una longitud de 137.22 ml. y un ángulo de 100°34'7"
Tramo 47-48 con una longitud de 451.32 ml. y un ángulo de 298°19'30"

OESTE: Colinda con Hacienda San Andrés, con Zonas Arqueológicas (Puerto Viejo y Las Torres), con 12 tramos en línea quebrada.

Tramo 50-51 con una longitud de 1019.27 ml. y un ángulo de 159°55'54"
Tramo 51-52 con una longitud de 258.64 ml. y un ángulo de 56°6'17"
Tramo 52-53 con una longitud de 406.99 ml. y un ángulo de 260°1'58"
Tramo 53-54 con una longitud de 593.10 ml. y un ángulo de 233°7'48"
Tramo 54-55 con una longitud de 187.89 ml. y un ángulo de 255°29'47"
Tramo 55-56 con una longitud de 570.21 ml. y un ángulo de 250°27'7"
Tramo 56-57 con una longitud de 44.62 ml. y un ángulo de 33°26'36"
Tramo 57-58 con una longitud de 5.16 ml. y un ángulo de 109°24'1"
Tramo 58-59 con una longitud de 411.62 ml. y un ángulo de 224°54'24"
Tramo 59-60 con una longitud de 108.63 ml. y un ángulo de 239°59'41"
Tramo 60-61 con una longitud de 10.49 ml. y un ángulo de 128°46'17"
Tramo 61-62 con una longitud de 1092.77 ml. y un ángulo de 189°0'37"

AREA Y PERÍMETRO

ÁREA : **2’697,335.85 m^2 (269.7336 has**).. (Dos millones seiscientos noventa y siete mil trescientos treinta y cinco mil metros cuadrados y 85 decímetros cuadrados- Doscientos sesenta y nueve punto setenta y tres treinta y seis Hectáreas).

PERÍMETRO : 14,277.56 m. (Catorce mil doscientos setenta y siete metros lineales y cincuenta y seis centímetros lineales)

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	1,298.76	78°23'10"	318886.6092	8611498.9151
2	2-3	62.49	300°26'19"	318886.6092	8610200.1600
3	3-4	122.82	190°53'14"	318940.4892	8610231.8200
4	4-5	102.26	194°40'35"	319032.7192	8610312.9200
5	5-6	142.71	185°25'23"	319089.8992	8610397.7000
6	6-7	124.75	177°51'9"	319158.1592	8610523.0300
7	7-8	46.26	144°12'1"	319221.8892	8610630.2700
8	8-9	121.88	153°55'16"	319264.3192	8610648.7000
9	9-10	100.44	175°13'18"	319386.0692	8610643.1700
10	10-11	51.02	199°53'53"	319485.6792	8610630.2700
11	11-12	25.08	203°28'41"	319535.4892	8610641.3300
12	12-13	29.15	215°33'42"	319555.7792	8610656.0700
13	13-14	72.91	177°42'8"	319564.9992	8610683.7200
14	14-15	53.86	148°45'51"	319590.8192	8610751.9100
15	15-16	56.59	160°58'59"	319633.2492	8610785.0900
16	16-17	34.43	205°57'49"	319686.7492	8610803.5200
17	17-18	5.17	71°9'29"	319711.1037	8610827.8505
18	18-19	53.68	223°24'2"	319713.3800	8610823.2100
19	19-20	9.39	63°48'5"	319763.6726	8610804.4366
20	20-21	29.80	158°27'20"	319756.8392	8610797.9900
21	21-22	43.71	185°50'20"	319729.1692	8610786.9300
22	22-23	35.79	230°28'25"	319690.4392	8610766.6600
23	23-24	93.98	180°34'42"	319683.0592	8610731.6400
24	24-25	28.07	168°5'57"	319664.6092	8610639.4900
25	25-26	40.61	163°44'19"	319653.5392	8610613.6900
26	26-27	51.27	167°8'50"	319627.7192	8610582.3500
27	27-28	30.51	207°18'2"	319587.1292	8610551.0200
28	28-29	46.09	221°18'16"	319574.2192	8610523.3800
29	29-30	42.05	215°53'21"	319587.1292	8610479.1400
30	30-31	53.49	217°50'34"	319620.3392	8610453.3400
31	31-32	22.82	194°1'27"	319673.8292	8610453.3400
32	32-33	4.12	102°28'44"	319695.9692	8610458.8700
33	33-34	16.99	140°57'0"	319697.8092	8610455.1800
34	34-35	48.72	132°0'22"	319694.1192	8610438.6000
35	35-36	36.36	210°2'51"	319651.6992	8610414.6400
36	36-37	63.99	198°51'12"	319633.2492	8610383.3100
37	37-38	58.57	204°22'25"	319620.3392	8610320.6400
38	38-39	46.09	204°9'40"	319633.2492	8610263.5100
39	39-40	122.41	187°14'5"	319660.9192	8610226.6500
40	40-41	95.62	186°22'13"	319746.1492	8610138.7900
41	41-42	51.24	170°52'31"	319819.9292	8610077.9700
42	42-43	206.64	77°43'54"	319853.8012	8610039.5161

43	43-44	168.33	260°47'16"	319673.2600	8609939.0000
44	44-45	288.12	262°37'54"	319730.5400	8609780.7200
45	45-46	580.52	120°23'21"	320011.8000	8609843.2100
46	46-47	137.22	100°34'7"	320407.0900	8609418.0600
47	47-48	451.32	298°19'30"	320325.4400	8609307.7800
48	48-49	314.11	47°26'29"	320772.1600	8609243.4800
49	49-50	1,109.94	125°44'16"	320528.9200	8609044.7400
50	50-51	1,019.27	159°55'54"	319456.8600	8609332.2300
51	51-52	258.64	56°6'17"	318622.7399	8609918.0218
52	52-53	406.99	260°1'58"	318864.1582	8610010.8135
53	53-54	593.10	233°7'48"	318786.1004	8610410.2456
54	54-55	187.89	255°29'47"	318252.1762	8610668.4982
55	55-56	570.21	250°27'7"	318130.6104	8610525.2342
56	56-57	44.62	33°26'36"	318416.8880	8610032.0940
57	57-58	5.16	109°24'1"	318376.9265	8610051.9490
58	58-59	411.62	224°54'24"	318377.5569	8610057.0681
59	59-60	108.63	239°59'41"	318124.7837	8610381.9312
60	60-61	10.49	128°46'17"	318017.1812	8610367.0368
61	61-62	1,092.77	189°0'37"	318009.5500	8610374.2400
62	62-63	466.70	72°35'58"	317107.2200	8610990.6300
63	63-64	113.47	153°2'38"	317473.6700	8611279.6400
64	64-65	88.72	139°16'15"	317584.9397	8611301.8859
65	65-66	95.23	203°53'51"	317662.2192	8611258.3000
66	66-67	21.59	242°46'39"	317757.0092	8611249.1300
67	67-68	70.52	196°29'32"	317768.6892	8611267.2900
68	68-69	7.48	201°22'48"	317788.4292	8611334.9900
69	69-70	356.87	96°10'54"	317787.7615	8611342.4356
70	70-71	612.31	174°7'5"	318137.7100	8611412.4000
71	71-1	142.24	186°11'23"	318747.2800	8611470.2800
TOTAL	**13,516.66**				

El área circundante al ámbito de intervención la denominaremos la “Zona de intervención” con el objetivo de analizar el impacto sobre la zona circundante al Proyecto, que básicamente es la Zona denominada San Andrés en el Distrito de Santa Cruz de Flores , la Carretera Panamericana Sur, la carretera al Pueblo de Santa Cruz de Flores y Azpitia y la zona denominada Puerto Viejo en el Distrito de San Antonio , y los predios situados al Sur de Las Salinas y frente a la carretera Panamericana Sur, en el Distrito de Chilca. Dicha zona se encuentra delimitada en los planos de Usos de Suelo, lámina US-01, Zonificación Existente, lámina ZE-01 y Zonificación Propuesta, lámina ZP-01 que se adjuntan.

2. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

A. OBJETIVO GENERAL

Planificar de manera ordenada y sostenible, el área ocupada por el predio rústico “Chilca 1”, ubicado en la zona denominada San Andrés, a la altura del km. 70.000 de la carretera panamericana, 5 Km al Este, en el distrito de Santa Cruz de Flores, , en armonía con el desarrollo que se desea para el distrito de Santa Cruz de Flores, considerando su potencial de desarrollo urbano, social y económico, así como la necesidad del desarrollo urbanístico de vivienda temporal de campo, dado que existe la necesidad de mejorar las características urbanísticas y prestaciones de los servicios en esa zona del Distrito, teniendo en cuenta el gran impacto que generará el proyecto en la tendencia del desarrollo inmobiliario del sector, así como la gestión de riesgos de desastres, a fin de que los nuevos desarrollos se realicen de manera mucho más ordenada y formal.

B. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Integrar el área de intervención con la trama urbana existente, mediante la Vía Panamericana Sur que, en la zona, se desenvuelve como un eje integrador de desarrollo de tres Distritos, el Distrito de Santa Cruz de Flores con una tendencia clara a las vivienda vacacional de campo y Centros Poblados (Nuevo San Andrés), el Distrito de San Antonio con una tendencia a Vivienda temporal de Playa, y el Distrito de Chilca con tendencia a centros Poblados (Las Salinas) y desarrollos de predios privados con frente a la Carretera Panamericana Sur, así como con otras localidades del territorio. El área también se integrará con el área urbana del Distrito de Santa Cruz de Flores a través de la carretera a Azpitia y al Centroi Poblado “Santa Cruz de Flores”

- Mejorar la calidad de vida de la población del distrito de Santa Cruz de Flores, a través del desarrollo inmobiliario habitacional de vivienda vacacional de campo, que generará un gran impacto en el empleo inicial en la construcción, posteriormente en el mantenimiento de viviendas que se traducirá en una mejora sustancial en el impuesto predial a la Municipalidad de Santa Cruz de Flores, con lo cual se generará una obra de gran impacto económico y social para el Distrito de Santa Cruz de Flores.

- Actualizar el alcance de la Ordenanza N° 06-95- MPC de fecha 08 de junio de 1,995 que aprobó el Reglamento de Zonificación de Usos de Suelo de la Provincia de Cañete. En el plano de zonificación de usos de suelo, se designa a la zona donde se encuentra el predio “Chilca 1”, con Zonificación E.N.P. (Eriazo No Programado).

  Mediante Ordenanza N° 026-2002-MPC de fecha 20 de mayo del 2,002 se aprueban disposiciones complementarias a la Ordenanza N° 06-95-MPC en la que se incorpora dentro del capítulo II Zonificación General, la definición de “Zona de Tratamiento Estratégico”, por lo que finalmente el área donde se ubica el predio “Chilca 1” esta zonificado como E.N.P. (Eriazo No Programado-Zona de Tratamiento Estratégico) y se propone su actualización a la Zonificación Urbana General de RDB (Residencial De Densidad Baja) para desarrollo de proyecto de Vivienda Temporal Vacacional de Campo y los servicios complementarios que conlleva dicha zonificación de acuerdo a la normatividad vigente, cumpliendo de ésta manera con los objetivos de la ordenanza N° 026-2002-MPC, ya que con esta acción el área del predio “Chilca 1” se convierte en “un recurso de importancia trascendental para el desarrollo que garantiza y favorece 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 integral de la provincia” . este objetivo general se logra mediante el desarrollo inmobiliario del predio “chilca 1”

- La Actualización del Plano de Zonificación de los Usos de Suelo al año 2,010, anexo de la Ordenanza N° 06-95-MPC Reglamento de Zonificación de los Usos de Suelo en la Provincia de Cañete y su adecuación al Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, en el ámbito del Distrito de Santa Cruz de Flores; mediante el procedimiento de Planeamiento Integral del predio denominado “Chilca 1” consiste en su integración al área urbana y la asignación de la zonificación urbana RDB (Residencial de Densidad Baja) para desarrollo de proyecto inmobiliario de vivienda vacacional de campo, obra que tendrá un gran impacto en la zona circundante al proyecto y en el desarrollo del distrito de santa cruz de flores

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

La zonificación que le corresponde al Predio denominado “Chilca 1” es el de Zonificación E.N.P. (ERIAZO NO PROGRAMADO-ZONA DE TRATAMIENTO ESTRATÉGICO), de conformidad con lo establecido en el Plano de Usos de Suelo de la Provincia de Cañete aprobado mediante Ordenanza N° 06-95-MPC, de fecha 08 de junio de 1,995, que se encuentra vigente, mediante Ordenanza N° 026-2002-MPC de fecha 20 de mayo del 2,002 se aprueban disposiciones complementarias a la Ordenanza N° 06-95-MPC en la que se incorpora dentro del Capítulo II Zonificación general la definición de Zona de Tratamiento Estratégico que son “Todas las áreas que constituyen un recurso de importancia trascendental para el desarrollo que garanticen 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 integral de la provincia”, y declara Zona de Tratamiento estratégico a las Áreas clasificadas como UNP (Uso No Programado) y UA (Uso Agrícola) contempladas en la Ordenanza N° 06-95-MPC.

Por lo que finalmente el área donde se ubica el Predio “Chilca 1” esta zonificado como E.N.P. (Eriazo No Programado-Zona de Tratamiento Estratégico)

La zona colindante con el predio matriz son Granjas avícolas en proceso de abandono y viviendas temporales de campo, éste uso de vivienda temporal de campo se está consolidando como el de mayor tendencia de crecimiento, más dinámico, que genera impacto económico y en la actualidad es el predominante en la zona.

En ese sentido el Impacto sobre los instrumentos de planificación Urbana vigente es un impacto positivo sobre los instrumentos de planificación, debido a que la inversión inmobiliaria generará un gran polo de desarrollo inmobiliario de vivienda temporal de campo en el distrito de santa Cruz de Flores con el consecuente impacto positivo tanto en lo económico por la inversión inmobiliaria, como en lo social debido a la generación de fuentes de trabajo que impactará directamente sobre la población del distrito de santa Cruz de Flores y distritos aledaños de la Provincia de Cañete.


CHILCA
DISTRITO
SANTA CRUZ DE FLORES
DISTRITO
MALA
E.N.P.
SANTA CRUZ
DE LAS FLORES
E.N.P.
U.U.T.
DISTRITO SAN ANTONIO
LAS SALINAS
U.U.T.
LIMITE A.T.E.

4. ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO,

De acuerdo a lo indicado por el CENEPRED para la evaluación de los riesgos de desastres, analizaremos principalmente los principales peligros a los cuales está expuesto el área de influencia del Predio “Chilca 1” del distrito de Santa Cruz de Flores, por ello, este capítulo es un resumen del Estudio: “Informe de evaluación de riesgo originado por Sismos en el área de influencia del predio “Chilca 1” en el que se identificó los niveles de peligro, de vulnerabilidad y de riesgo, elaborado por la Ing. Geógrafo Susana Sono Alba para este Planeamiento Integral, que en Anexo se adjunta.

A.- ESCENARIO DE RIESGO EN EL ÁREA DE INFLUENCIA

A través de la información disponible en el SIGRID se comparó los escenarios de riesgo por inundaciones, movimientos en masa y sismos, identificándose que los Sismos son los fenómenos de origen natural de mayor recurrencia y severidad en el área de influencia del Predio “Chilca 1”

B.- PELIGROS IDENTIFICADOS EN EL DISTRITO DE SANTA CRUZ DE FLORES Y EL AMBITO DE INTERVENCIÓN

B.1. Peligro sísmico

La historia sísmica de la región central del Perú pone en evidencia que, desde el pasado, la zona costera del centro del país viene siendo afectada con la ocurrencia continua, a través del tiempo, de sismos de gran magnitud e intensidad. Estos sismos han producido en dicha zona y en reiteradas ocasiones, daños materiales y pérdidas de vidas humanas. La recopilación detallada de los sismos ocurridos en esta región, desde el año 1500, puede ser consultada en detalle en Silgado (1978) y Dorbath et al (1990).

La principal fuente que genera estos sismos se encuentra en la superficie de fricción existente entre las placas de Nazca y Sudamericana debido al proceso de convergencia que se desarrolla entre ambas. En esta fuente, los sismos históricos habrían alcanzado magnitudes de hasta 9.0Mw como el ocurrido en octubre de 1746; sismos recientes presentaron magnitudes de

hasta 8.0Mw, tal es el caso de los sismos ocurridos en mayo de 1940, octubre de 1966 y Octubre de 1974. De acuerdo a las características de urbanidad y procesos constructivos, hasta la fecha se viene construyendo con adobe, los posibles efectos de estos sismos serían mayores debido principalmente a condiciones como la antigüedad de las construcciones, mala calidad del material utilizado y, principalmente, al poco conocimiento que se tiene sobre la calidad del suelo sobre el cual se ha levantado la ciudad y en otras áreas consideradas como proyectos de expansión urbana. Ejemplos recientes, son los procesos de licuación de suelos que se produjeron en Tambo de Mora (Ica) con la ocurrencia del sismo de agosto del 2007.

En este informe se presentan la caracterización de los suelos y su relación con la ocurrencia de un sismo producto del mapeo geomorfológico y geológico en la zona, no se desarrolló estudios de mecánica de suelos para la caracterización del suelo, pero si se desarrolló el cálculo de las aceleraciones sísmicas que ayudan a definir de forma teórica las condiciones sísmicas de la zona.

C.- RESPUESTA DINÁMICA DEL SUELO DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO ANTE UN EVENTO SÍSMICO

UNIDADES GEOLÓGICAS

El reconocimiento de las unidades geológicas se desarrolló en base a la información disponible del mapa geológico cuadrángulo de Mala (hoja 26j) y el boletín Nº 44, Geología de los cuadrángulos de Mala, Lunahuaná, Tupe, Conayca, Chincha, Tantará y Castrovirreyna. (INGEMMET, 1993)

Para el análisis se consideraron 5 unidades geológicas, siendo las siguientes:

Formación Chilca (Ki-chill):

Esta formación consiste de un predominio de derrames andesíticos y porfiroides gris verdosos, violáceos y abigarrados, con intercalaciones de brechas piroclásticas, tobas brechoides en capas delgadas a medianas de color gris verdoso y marrón violáceo; calizas grises a negras en capas gruesas, discontinuas, con intercalaciones delgadas de margas y calizas biofragmentadas y tobáceas. Esta unidad calcárea aflora en una faja casi continua hacia el noroeste en la cantera del cerro San Bartolo y laderas al Este del cerro Palo; hacia el sureste se extiende hasta las canteras de Corral Grande de Chilca, donde está cubierta, gran parte, por material eólica. El contacto inferior de la Formación Chilca no se ha determinado al estar cubierto por depósitos cuaternarios; pero es evidente que la Formación Chilca es predominantemente volcánica.

Depósitos eólicos (Qh-e):

Estos depósitos se presentan en las pampas costaneras y laderas de los cerros situados en la parte baja del frente occidental andino, en algunos casos se les encuentra hasta los 1,500 m.s.n.m. En las pampas y cerros bajos próximos a la costa los depósitos eólicos forman en algunos casos una cubierta de grosor variable y en otros casos constituyen medianos del tipo barjana como los observados al Este del cerro La Bruja en Chilca y en la pampa Clarita al sureste de Cañete; se reconoce también en el área de estudio depósitos eólicos estabilizados por acción de la humedad y la vegetación.

Formación Atocongo (ki-at):

En su localidad tipo, la Formación Atocongo consiste de calizas de color gris en capas gruesas, dispuestas en concordancia sobre la Formación Pamplona; localmente, la secuencia se presente interrumpida por el batolito. Una franja de afloramientos de la Formación Atocongo está bien expuesta entre la playa Honda y la carretera Panamericana Sur, en la fábrica de Cemento Chilca, al Este de Chilca y hacia la parte septentrional de la hoja de Lurín. la Formación Atocongo es mayormente sedimentaria.

Cretáceo superior, diorita (Ks-di):

Se encuentran generalmente asociadas a las secuencias volcanoclásticas y se les reconoce como cuerpos aislados en los alrededores de las minas Condestable y Raúl y entre Puerto Viejo-Santa Cruz de Flores y la hacienda La Laguna. Otro cuerpo aislado forma el cerro Yaya al Sur de Chilca.

Formación Pamplona (Ki-pa):

La Formación Pamplona aflora en algunas localidades de la zona costanera de los cuadrángulos de Mala y Lunahuaná, como en el cerro Quipa (sector de empalme con el cuadrángulo de Lurín), en el cerro Calavera, en la parte baja del cerro Las Brujas, en los cerros que siguen hasta la Cantera de Corral Grande de Chilca, en las lomas de Quilmaná, en los cerros al Este de Mala y en el cerro Perico. En las localidades, la Formación Pamplona tiene características litoestratigráficas generales semejantes a la localidad tipo, con algunas unidades litológicas particulares que señalan cambios locales bruscos de las condiciones de sedimentación. La Formación Pamplona del área de estudio se correlaciona con las formaciones Santa y Carhuaz de la facies de cuenca que se describe en la Zona del Flanco Occidental Andino.

Tabla Unidades geológicas

PARÁMETRO	UNIDAD	NOMBRE
Geología	Qh-e	Depósitos eólicos
	Ki-chill	Formación Chilca
	Ki-pa	Formación Pamplona
	Ki-at	Formación Atocongo
	Ks-di	Cretáceo superior, Diorita

Fuente: Elaborado con datos del INGEMMET

UNIDADES GEOMORFOLÓGICAS

Para el análisis se consideraron 5 unidades geomorfológicas, siendo las siguientes:

Mantos de arena (M-a)

Geoforma conformada por la acumulación de arenas eólicas a manera de mantos, los cuales se encuentran cubriendo terrenos planos y ondulados en la planicie costera; dentro de los mantos de arena se pueden encontrar alineamientos de dunas que siguen la dirección del viento.

Vertiente o pie de monte aluvio-torrencial (P-at)

Geoforma conformada por superficies que presenta acumulación de materiales no consolidados de diversos tipos y tamaños transportados por las quebradas, se relaciona a los procesos de movimientos en masa y/o escorrentía superficial.

Llanura o planicie aluvial (Pl-al)

Geoforma conformada por superficies planas y/o ligeramente onduladas. La llanura aluvial continúa al Sur con una planicie costanera más angosta, frente a Punta Hermosa, San Bartolo y Chilca se encuentra rellenada por los materiales acumulados por las quebradas que discurren directamente al mar, teniendo una cobertura de arena eólica.

Colina y lomada en roca sedimentaria (RCL-rs)

Geoforma conformada por superficies con pendiente suaves, constituidas por fragmentos de rocas preexistentes, estos materiales son inestables como consecuencia de la meteorización por los agentes activos de la intemperie.

Colina y lomada en roca volcánico sedimentaria (RCL-rvs)

Geoforma conformada por superficies de afloramientos de rocas volcano-sedimentarias, presentando elevaciones alargadas con pendientes bajas y/o moderadas.

Tabla Unidades geomorfológicas

PARÁMETRO	UNIDAD	NOMBRE
Geomorfología	M-a	Manto de arena
	P-at	Vertiente o pie de monte aluvio-torrencial
	Pl-al	Planicie aluvial
	RCL-rs	Colina y lomada en roca sedimentaria
	RCL-rs	Colina y lomada en roca volcano sedimentaria

Fuente: Elaborado con datos del INGEMMET

PENDIENTES DEL TERRENO

El reconocimiento de los rangos de inclinación del suelo respecto a la horizontal se desarrolló en base a la información disponible, utilizando el modelo de elevación digital (DEM) de 12.5 metros de satélite ALOS PALSAR.

Para el análisis se consideraron 5 rangos de pendiente expresadas en grados, siendo las siguientes:

Pendiente llana o plana (menor a 5°)

Son superficies que pueden considerarse completamente planas, la erosión aquí es nula o leve. El predio CHILCA 1 presenta esta característica en algunas áreas dentro de su extensión.

Pendiente ligeramente inclinada (5°-15°)

Son superficies que pueden considerarse ligeramente inclinadas, la erosión aquí es débil. El predio CHILCA 1 presenta esta característica en la mayoría de su extensión.

Pendiente moderadamente inclinada (15°-25°)

Son superficies que pueden considerarse moderadamente inclinadas, la erosión aquí es regular. El predio CHILCA 1 presenta esta característica en algunas áreas dentro de su extensión.

Pendiente escarpada (25°-45°)

Son superficies que pueden considerarse inclinadas, principalmente están conformadas por rocas volcánicas sedimentarias. El predio CHILCA 1 presenta esta característica en algunas áreas dentro de su extensión.

Pendiente muy escarpada (mayor a 45°)

Son superficies que se ubica en las zonas de mayor inclinación. El predio CHILCA 1 no tiene esta característica dentro de su extensión.

Tabla Rangos de pendiente

PARÁMETRO	RANGO	NOMBRE
Pendiente	Menor a 5º	Pendiene llana o plana
	5º - 15º	Pendiente ligeramente inclinada
	15º - 25º	Pendiente moderadamente inclinada
	25º - 45º	Pendiente escarpada
	Mayor a 45º	Pendiente muy escarpada

Fuente: Elaborado con datos del satélite ALOS PALSAR

TIPOS DE SUELO (ZONIFICACIÓN SÍSMICA)

El Centro Peruano Japonés de Investigaciones sísmicas y mitigación de desastres (CISMID) en el año 2005 realizó la zonificación sísmica geotécnica, en función a las características mecánicas y dinámicas de los suelos. Asimismo, la caracterización de la zonificación sísmica ha sido considerada en la norma técnica E.30 “Diseño sismorresistente”. (MVCS, 2016).

A continuación, se describen las zonas sísmicas

Zona 1

Zona de afloramiento de roca con diferentes grados de fracturación, depósitos de grava y arena de compacidad densa muy densa, depósitos de limos y arcillas de consistencia rígida a muy rígida. Periodos de vibración ambiental menor a 0.30s.

Zona 2

Depósitos de arena de compacidad media a densa o arcillas y limos de compacidad media. Periodos de vibración ambiental menor a 0.40s.

Zona 3

Depósitos de arena de compacidad suelta, depósitos de arcillas y limos de compacidad blanda a media. Periodos de vibración ambiental mayor a 0.40s.

Zona 4

Taludes inestables con fuerte pendiente, canteras informales, depósitos de suelos pantanosos, depósitos de arenas eólicas, de compacidad suelta potencialmente licuables. Zonas con alta amplificación sísmica.

Zona 5

Depósitos de escombros y/o desechos, rellenos antrópicos en el interior de antiguas excavaciones mineras.

Tabla Zonas sísmicas

PARÁMETRO	RANGO	NOMBRE
Zonas sísmicas	Zona 1	Suelo con vibración ambiental menor a 0.30s
	Zona 2	Suelo con vibración ambiental menor a 0.40s
	Zona 3	Suelo con vibración ambiental mayor a 0.40s
	Zona 4	Zonas con alta amplificación sísmica
	Zona 5	Zonas con muy alta amplificación sísmica

Fuente: Elaborado con datos del MVCS

DEFINICIÓN DEL ESCENARIO

Mediante los análisis realizados se plantea el siguiente escenario: en el ámbito del predio CHILCA 1 ante la probabilidad de que ocurra un sismo con base en la información de estudios técnicos y los pronósticos elaborados por el Instituto Geofísico del Perú, se estima que podría ocurrir un sismo de magnitud 8.5 Mw representando una intensidad de VII – VIII.

Niveles de peligro

En el siguiente cuadro, se muestran los niveles de peligro y sus respectivos rangos obtenidos a través de utilizar el Proceso de Análisis Jerárquico.

Tabla Niveles de peligro

RANGO			Niveles de Peligro
0,267	≤ P ≤	0,424	MUY ALTO
0,157	≤ P ≤	0,267	ALTO
0,095	≤ P ≤	0,157	MEDIO
0,058	≤ P ≤	0,095	BAJO

Fuente: elaboración propia

Estratificación del peligro

Tabla Estratificación de peligro

Nivel de Peligro	Descripción	Rangos
Peligro Muy Alto	Ocurrencia de sismo de intensidad de VII - VIII, con zonificación de suelo tipo V - IV, Geomorfología Vertiente o pie de monte, Geología Depósitos eólicos.	0.267 ≤ P ≤ 0.424
Peligro Alto	Ocurrencia de sismo de intensidad de VII - VIII, con zonificación de suelo tipo III, Colina en roca volcánico y sedimentaria, Geología Formación Chilca y/o Pamplona.	0.157 ≤ P < 0.267
Peligro Medio	Ocurrencia de sismo de intensidad de VII - VIII, con zonificación de suelo tipo II, Geomorfología mantos arena, Geología Formación Atocongo.	0.095 ≤ P < 0.157
Peligro Bajo	Ocurrencia de sismo de intensidad de VII - VIII, con zonificación de suelo tipo I, Geomorfología llanura o planicie aluvial, geología Cretáceo Superior, diorita.	0.058 ≤ P < 0.095

Fuente: elaboración propia

NIVEL DE VULNERABILIDAD

En el siguiente cuadro, se muestran los niveles de vulnerabilidad y sus respectivos rangos obtenidos a través de utilizar el Proceso de Análisis Jerárquico.

Tabla Niveles de vulnerabilidad

NIVEL	RANGO		
Muy alto	0,263	≤ V ≤	0,432
Alto	0,157	≤ V ≤	0,263
Medio	0,093	≤ V ≤	0,157
Bajo	0,054	≤ V ≤	0,093

Fuente: elaboración propia

Estratificación de la vulnerabilidad

En el siguiente cuadro se muestra la matriz de vulnerabilidad obtenido:

Tabla Estratificación de vulnerabilidad

NIVEL DE VULNERABILIDAD	DESCRIPCIÓN	RANGOS
Vulnerabilidad Muy Alta	En la zona predomina: Cantidad de habitantes por lote: > 10,000 PERSONAS. Tiene servicios o servicios con interrupciones diarias, no tiene rutas de evacuación ni zonas seguras. La localización de la vivienda a la zona de peligro es Muy Alta, las características de la vivienda son de 4 a más pisos, material predominante triplay o adobe, vivienda con riesgo de colapso, la situación de la vivienda es alquilada u otros.	**0.263 ≤ V ≤ 0.432**
Vulnerabilidad Alta	En la zona predomina: Cantidad de habitantes es entre 7,000 a 10,000. Tiene servicios con interrupciones semanales, tiene rutas de evacuación, pero no hay zonas seguras identificables. La localización de la vivienda a la zona de peligro es Alta, las características de la vivienda son de 3 pisos, material predominante madera, vivienda sin mantenimiento, la situación de la vivienda es cedida.	**0.157 ≤ V < 0.263**
Vulnerabilidad Media	En la zona predomina: Cantidad de habitantes es entre 5,000 a 7,000. Tiene servicios con interrupciones mensuales, tiene rutas de evacuación y tiene zonas seguras, pero no son identificables. La localización de la vivienda a la zona de peligro es Media, las características de la vivienda son de 2 pisos, material predominante ladrillo, vivienda con mantenimiento, la situación de la vivienda es propia sin título.	**0.093 ≤ V < 0.157**
Vulnerabilidad Baja	En la zona predomina: Cantidad de habitantes menor a 5,000. Tiene servicios sin interrupciones, tiene rutas de evacuación y tiene zonas seguras identificables. La localización de la vivienda a la zona de peligro es Baja, las características de la vivienda son de 1 pisos, material predominante concreto, vivienda nueva, la situación de la vivienda es propia con título.	**0.054 ≤ V < 0.093**

Fuente: elaboración propia

NIVELES DEL RIESGO

Los niveles de riesgo por el peligro de Sismos del área de influencia del predio CHILCA 1 ubicado en el distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete y departamento de Lima., se detallan a continuación:

Tabla Niveles de Riesgo

NIVEL	RANGO		
MUY ALTO	0,070	≤ R ≤	0,183
ALTO	0,025	≤ R ≤	0,070
MEDIO	0,009	≤ R ≤	0,025
BAJO	0,003	≤ R ≤	0,009

Fuente: elaboración propia

MATRIZ DEL RIESGO

La matriz de riesgos originado el peligro de Sismos del área de influencia del predio CHILCA 1 ubicado en el distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete y departamento de Lima a, se detallan a continuación:

Tabla Matriz de Riesgo

PMA	0,424	0,039	0,067	0,112	0,183
PA	0,267	0,025	0,042	0,070	0,115
PM	0,157	0,015	0,025	0,041	0,068
PB	0,095	0,009	0,015	0,025	0,041
		0,093	0,157	0,263	0,432
		VB	VM	VA	VMA

Fuente: elaboración propia

ESTRATIFICACIÓN DEL RIESGO

Tabla Estratificación del Riesgo

NIVEL DE RIESGO	DESCRIPCIÓN	RANGOS
Riesgo Muy Alto	Ocurrencia de sismo de intensidad de VII - VIII, con zonificación de suelo tipo V - IV, Geomorfología Vertiente o pie de monte, Geología Depósitos eólicos. En la zona predomina: Cantidad de habitantes por lote: > 10,000 PERSONAS. Tiene servicios o servicios con interrupciones diarias, no tiene rutas de evacuación ni zonas seguras. La localización de la vivienda a la zona de peligro es Muy Alta, las características de la vivienda son de 4 a más pisos, material predominante triplay o adobe, vivienda con riesgo de colapso, la situación de la vivienda es alquilada u otros.	**0.263 ≤ V ≤ 0.432**
Riesgo Alto	Ocurrencia de sismo de intensidad VII – VIII, con zonificación de tipo de suelo tipo III, Colina en Roca volcánico y sedimentaria, Geología Formación Chilca y/o Pamplona. En la zona predomina: Cantidad de habitantes es entre 7,000 a 10,000. Tiene servicios con interrupciones semanales, tiene rutas de evacuación, pero no hay zonas seguras identificables. La localización de la vivienda a la zona de peligro es Alta, las características de la vivienda son de 3 pisos, material predominante madera, vivienda sin mantenimiento, la situación de la vivienda es cedida.	**0.157 ≤ V < 0.263**
Riesgo Medio	Ocurrencia de sismo de intensidad de VII - VIII, con zonificación de suelo tipo II, Geomorfología mantos arena, Geología Formación Atocongo. En la zona predomina: Cantidad de habitantes es entre 5,000 a 7,000. Tiene servicios con interrupciones mensuales, tiene rutas de evacuación y tiene zonas seguras, pero no son identificables. La localización de la vivienda a la zona de peligro es Media, las características de la vivienda son de 2 pisos, material predominante ladrillo, vivienda con mantenimiento, la situación de la vivienda es propia sin título.	**0.093 ≤ V < 0.157**
Riesgo Bajo	Ocurrencia de sismo de intensidad de VII - VIII, con zonificación de suelo tipo I, Geomorfología llanura o planicie aluvial, geología Cretáceo Superior, diorita. En la zona predomina: Cantidad de habitantes menor a 5,000. Tiene servicios sin interrupciones, tiene rutas de evacuación y tiene zonas seguras identificables. La localización de la vivienda a la zona de peligro es Baja, las características de la vivienda son de 1 pisos, material predominante concreto, vivienda nueva, la situación de la vivienda es propia con título.	**0.054 ≤ V < 0.093**

Fuente: elaboración propia

CONTROL DEL RIESGO

De la evaluación de las medidas

Aceptabilidad / Tolerabilidad

- Valoración de consecuencias:

Tabla Valoración de consecuencias

Valor	Nivel	Descripción
4	Muy Alta	Las consecuencias debido al impacto de Sismos son catastróficas.
3	Alta	Las consecuencias debido al impacto de Sismos pueden ser gestionadas con apoyo externo.
2	Medio	Las consecuencias debido al impacto de Sismos pueden ser gestionadas con los recursos disponibles.
1	Baja	Las consecuencias debido al impacto de Sismos pueden ser gestionadas sin dificultad.

Fuente: elaboración propia

Del cuadro anterior, obtenemos que las consecuencias debido al impacto de un fenómeno natural por Sismos pueden ser gestionadas con apoyo externo, es decir posee el nivel 2 (Medio).

- Valoración de frecuencia:

Tabla Valoración de frecuencia

Valor	Nivel	Descripción
4	Muy Alta	Puede ocurrir en la mayoría de las circunstancias.
3	Alta	Puede ocurrir en periodos de tiempo medianamente largos según las circunstancias.
2	Medio	Puede ocurrir en periodos de tiempo largos según las circunstancias.
1	Baja	Puede ocurrir en circunstancias excepcionales.

Fuente: elaboración propia

Del cuadro anterior, se obtiene que el evento por Sismos puede ocurrir en periodos de tiempo medianamente largos según las circunstancias, es decir, posee el nivel 2 (Medio).

- Nivel de consecuencia y daños:

Tabla Nivel de consecuencias y daños

Consecuencias	Nivel	Zona de Consecuencias y daños			
Muy Alta	4	Alta	Alta	Muy Alta	Muy Alta
Alta	3	Media	Alta	Alta	Muy Alta
Media	2	Media	Media	Alta	Alta
Baja	1	Baja	Media	Media	Alta
	Nivel	1	2	3	4
	Frecuencia	Baja	Media	Alta	Muy Alta

Fuente: elaboración propia

De lo anterior se obtiene que el nivel de consecuencia y daño es de Nivel 2 (Media).

- Aceptabilidad y/o Tolerancia:

Tabla Nivel de aceptabilidad y/o tolerancia

Valor	Descriptor	Descripción
4	Inadmisible	Se debe aplicar inmediatamente medida de control físico y de ser posible transferir inmediatamente los riesgos.
3	Inaceptable	Se deben desarrollar actividades INMEDIATAS y PRIORITARIAS para el manejo de riesgos
2	Tolerable	Se deben desarrollar actividades para el manejo de riesgos
1	Aceptable	El riesgo no presenta un peligro significativo

Fuente: elaboración propia

De lo anterior se obtiene que la aceptabilidad y/o Tolerancia del Riesgo por Sismos del área de influencia del predio CHILCA 1 ubicado en el distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete y departamento de Lima, es de Nivel 2 (Tolerable).

La matriz se Aceptabilidad y/o Tolerancia del Riesgo se indica a continuación:

Tabla Matriz de aceptabilidad y/o tolerancia

Riesgo Inaceptable	Riesgo Inaceptable	Riesgo Inadmisible	Riesgo Inadmisible
Riesgo Tolerable	Riesgo Inaceptable	Riesgo Inaceptable	Riesgo Inadmisible
Riesgo Tolerable	Riesgo Tolerable	Riesgo Inaceptable	Riesgo Inaceptable
Riesgo Aceptable	Riesgo Tolerable	Riesgo Tolerable	Riesgo Inaceptable

Fuente: elaboración propia

- Prioridad de Intervención:

Tabla Niveles de prioridad de intervención

Valor	Descriptor	Nivel de priorización
4	Inadmisible	I
3	Inaceptable	II
2	Tolerable	III
1	Aceptable	IV

Fuente: elaboración propia

Del cuadro anterior se obtiene que el nivel de priorización es de III, del cual se concluye se deben desarrollar actividades para el manejo del riesgo.

CONCLUSIONES

- Se concluye que se identificó un nivel de Peligro **Medio**.
- Se concluye que se identificó un nivel de Vulnerabilidad **Baja**.
- Se concluye que el predio CHILCA 1 ubicado en el distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete y departamento de Lima, con un área de 269.7336 Ha y perímetro **14,277.56 ml** y que relacionando los niveles de peligro y vulnerabilidad identificados están en una zona de **RIESGO MEDIO** ante un evento de **SISMOS con intensidad de VII - VIII**
- Se concluye que el nivel de aceptabilidad y tolerancia del riesgo identificado (Sismos), es **Tolerable**, con un nivel de prioridad de intervención **III**.

RECOMENDACIONES

Medidas de prevención de riesgos de desastres

De orden estructural

- Ejecutar el proyecto de habilitación urbana teniendo en cuenta las recomendaciones indicadas en el respectivo estudio de mecánica de suelos.
- Considerando que cíclicamente se presentan Sismos, es necesario considerar en el diseño rutas de escapa y puntos de reunión por cada sector.
- Los procesos constructivos de edificaciones seguras que involucra el uso de materiales adecuados y reglamentados como son el uso de ladrillo, columnas, vigas y losas de concreto armado contando con dirección técnica y cumpliendo con las normas establecidas en el RNE, CNE y otras normas dispuestas por el gobierno local y regional.

De orden NO estructural

- Reforzar los conocimientos de la población futura en el proyecto sobre el cuidado del medio ambiente (protección de cursos de agua, protección de recursos forestales, tratamiento final de desechos sólidos y líquidos, etc).
- Reforzar los conocimientos de la población futura en el proyecto en normas y procesos constructivos de edificaciones seguras que involucra el uso de materiales adecuados y reglamentados como son el uso de ladrillo, columnas, vigas y losas de concreto armado contando con dirección técnica y cumpliendo con las normas establecidas en el RNE, CNE y otras normas dispuestas por el gobierno local y regional.
- Programar y efectuar cursos y charlas de capacitación dirigidos a la población futura en el proyecto referentes a la adopción de medidas de seguridad ante la ocurrencia de Sismos de gran magnitud
- Para prevenir accidentes producto de los eventos de origen natural o inducidos por las actividades del hombre en el proyecto se deben respetar los límites de propiedad según el Plano de lotización integral aprobado por la entidad competente, así como los alineamientos de vías públicas, fajas de servidumbre de líneas eléctricas de baja y media tensión, oleoductos, gaseoductos, etc., determinadas por entidades como la Municipalidad, Osinergmin, ANA y otras.

5. ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

Ley de desarrollo Urbano sostenible 31313, define en su Capítulo IV Zonificación y regulación del suelo urbano, Artículo 36 . Zonificación, numeral 36.1 que,

“La zonificación es el componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones”.

Y en el numeral 36.2 indica que “tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al suelo. Se concreta en planos de zonificación u otros medios de representación gráfica, en los parámetros urbanísticos y edificatorios para cada sector y en el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas”.

El Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA Reglamento de la Ley N° 31313 indica en su TÍTULO VI ZONIFICACIÓN, Artículo 114.- Definición de zonificación lo siguiente:

“La zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones”.

En el Artículo 115.- Objeto de la zonificación, indica: “La zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al suelo. Se concreta en:

1. Plano de Zonificación u otros medios de representación gráfica.

2. Parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

3. Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Respecto a los tipos de zonificación indica:

“Artículo 117.- Tipos de Zonificación

117.1. La propuesta de zonificación establecida en los Instrumentos de Planificación Urbana debe fomentar los usos mixtos, considerando las características y complejidad de la ciudad o centro poblado. 117.2. La asignación del tipo de zonificación considera como criterio que la infraestructura urbana sea accesible y suficiente; y, se cuente con la dotación necesaria de equipamientos urbanos de educación, salud y recreación correspondiente al tipo de zona establecida. Asimismo, debe considerar un análisis integral del ámbito de intervención del plan.

117.3. Las zonas a ser consignadas en los planos de zonificación son los siguientes:

1. Zona Urbana de Densidad muy Alta (ZDMA): Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento muy intenso del suelo. Zona de uso mixto que permite el uso Residencial, uso Comercial, y Usos Especiales.

2. Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA): Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento intenso del suelo. Zona de uso mixto que permiten, el uso Residencial, uso Comercial, y Usos Especiales.

3. Zona Urbana de Densidad Media (ZDM): Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento medio del suelo. Zona de uso mixto que permiten, uso Residencial, uso Comercial, Usos Especiales y uso de Taller.

4. Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB): Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento bajo del suelo. Zona de uso mixto que permiten el uso Residencial, uso Comercial, Usos Especiales y uso de Taller.

5. Zona Urbana de Densidad Muy Baja (ZDMB): Suelo periurbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento muy bajo del suelo. Zona de uso mixto que permiten el uso Residencial, uso Comercial, Usos Especiales.

6. Zona Industrial (ZI): Suelo destinado a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos que, por sus externalidades, no pueden ser agrupados con otros usos. Para la Zona Industrial, los planos de zonificación consignan: Industria Pesada Básica (I4), Gran Industria (I3), Industria Liviana (I2) e Industria Elemental y Complementaria (I1).

7. Zona de Servicios Públicos Complementarios (ZSPC): Suelo destinado a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación (E) y Salud (H). Para Educación, los planos de zonificación consignan: Educación

Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud, los planos de zonificación consignan: Posta Médica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital/Instituto Especializado (H4).

8. Zona de Reglamentación Especial (ZRE): Área ubicada en suelo urbano y suelo de protección con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico que son desarrolladas urbanísticamente mediante el PE, de ser el caso. La Zona Monumental (ZM) y la Zona de Protección Ambiental (ZPA) constituyen tipos de ZRE.

9. Zona de Recreación Pública (ZRP): Área ubicada en suelo urbano y/o de protección destinada a actividades recreativas activas y/o pasivas como: Plazas, parques, juegos infantiles y similares.

10. Zona Agraria (ZA): Suelo rural dedicado al uso agrícola, pecuario o forestal, no urbanizable. En esta zona solo se admiten las construcciones que desarrollan y/o complementan dicha actividad.

11. Zona de Usos Extractivos (ZUE): Extensión localizada fuera del suelo urbano, dedicada a la extracción primaria de recursos.

117.4. La instalación de servicios públicos esenciales es compatible con todas las zonas de uso del suelo.

117.5. En los Suelos Urbanizables de Reserva no se asigna la zonificación hasta que no sean clasificados como Suelos Urbanizables Inmediatos. Asimismo, pueden cambiar su condición a suelo urbanizable inmediato como parte del proceso de actualización del plan.”

En lo que respecta a los usos indica en su Artículo 119.- Usos, lo siguiente:

“119.1. El uso es el destino asignado al suelo, conforme a su clasificación y la zonificación que la regula. Los usos serán precisados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, aprobado por las municipalidades provinciales en los Instrumentos de Planificación Urbana que correspondan; dicho índice debe interpretarse de manera extensiva, fomentando áreas de usos mixtos, y en función a la heterogeneidad de actividades que se dan en las ciudades y centros poblados.

119.2. Los usos permitidos para cada zona deben ser compatibles entre sí, considerando la normativa vigente y asegurando la habitabilidad interna y externa para la población.

119.3. Se consignan los siguientes usos de manera enunciativa, más no limitativa:

1. Residencial: Predominantemente para el uso de vivienda.

2. Taller: Predominantemente para usos de industria elemental y complementaria que tengan niveles de operación permisibles con el uso residencial.

3. Industrial: Predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos. Puede clasificarse en: Industria Pesada Básica, Gran Industria, Industria Liviana e Industria Elemental y Complementaria.

4. Comercial: Predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compraventa de productos y de servicios, incluido el uso de oficinas. Puede clasificarse en: Comercio Especializado, Comercio Intensivo, Comercio Metropolitano, Comercio Zonal, Comercio Vecinal.

5. Servicios Públicos Complementarios: Predominantemente para el funcionamiento de instalaciones para Educación (E) y Salud (H). Pueden clasificarse en: Educación Básica, Educación Superior Tecnológica, Educación Superior Universitaria, Educación Superior Post Grado, Posta Médica, Centro de Salud, Hospital General y Hospital/Instituto Especializado.

6. Usos de Recreación Pública: Predominantemente para el uso de actividades recreativas pasivas o activas.

7.Usos Especiales u otros usos: Predominantemente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativas del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfelinatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros.

8. Uso agrícola, pecuario o forestal: Predominantemente para la producción primaria agrícola, pecuaria o forestal.

9. Usos Extractivos: Predominantemente para la extracción primaria de recursos.

Artículo 120.- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas

120.1. El Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas es el componente de la zonificación que regula el uso asignado al suelo, fomentando los usos mixtos en las ciudades y/o centros poblados.

120.2. El citado índice considera en su formulación la Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIIU), determinando las actividades permitidas, permitidas con restricciones, y no permitidas, en concordancia con la zonificación establecida.

120.3. Las ciudades y centros poblados adecúan el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas a su realidad, no siendo necesario hacer referencia en este a todas las actividades indicadas en la CIIU.

120.4. La compatibilidad de uso para aquellas actividades no comprendidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, debe ser evaluada por las Municipalidades considerando lo establecido en el Plano de Zonificación y el Reglamento de Zonificación”.

En cuanto al reglamento de Zonificación establece en su Artículo 121.- Reglamento de Zonificación

“121.1. Es el documento técnico que regula el uso del suelo, estableciendo los parámetros urbanísticos y edificatorios en concordancia con lo establecido en la clasificación del suelo, el plano de zonificación y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

121.2. El Reglamento contiene los parámetros urbanísticos y edificatorios para todas las zonas establecidas en el plano de zonificación. En el caso de las ZRE, el Reglamento establece los parámetros urbanísticos y edificatorios acordes al mismo, salvo que sea necesaria la elaboración de un PE; en dicho caso, se establecen criterios generales para la planificación de estas áreas en concordancia con la clasificación del suelo.

121.3. El Reglamento de Zonificación define las zonas propuestas en los planos de zonificación, indicando sus características y compatibilidades, en concordancia con lo dispuesto en el presente Reglamento.

121.4. Los parámetros urbanísticos y edificatorios son, como mínimo, los siguientes:

1. Lote normativo: Área mínima y frente mínimo de lote, expresados en metros cuadrados y metros lineales, respectivamente.

2. Coeficiente de Edificabilidad: Factor que expresa el cociente del área techada máxima posible a edificar entre el área del lote, sin considerar los estacionamientos.

3. Densidad Neta Máxima: Indicador resultante de dividir el número de habitantes máximos de la edificación entre el área de un lote ubicado en una zona que permite el uso residencial, expresado en habitantes por hectárea.

4. Altura máxima de la edificación: Dimensión vertical de una edificación, expresada en metros lineales.

5. Retiros: Distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación que se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia, expresada en metros lineales. El área entre el lindero y el límite de edificación forma parte del área libre exigida.

6. Porcentaje mínimo de área libre: Porcentaje mínimo del área del lote sobre la cual no existen proyecciones de áreas techadas.

7. Número mínimo de estacionamientos: Número mínimo de espacios requeridos para el parqueo de vehículos motorizados y/o no motorizados.

121.5. Las municipalidades pueden incluir adicionalmente otros parámetros urbanísticos y edificatorios que respondan a la realidad de cada ciudad o centro poblado, siempre que éstos no restrinjan el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social incluyendo vivienda de interés social de tipo prioritaria en áreas destinadas a usos residenciales.

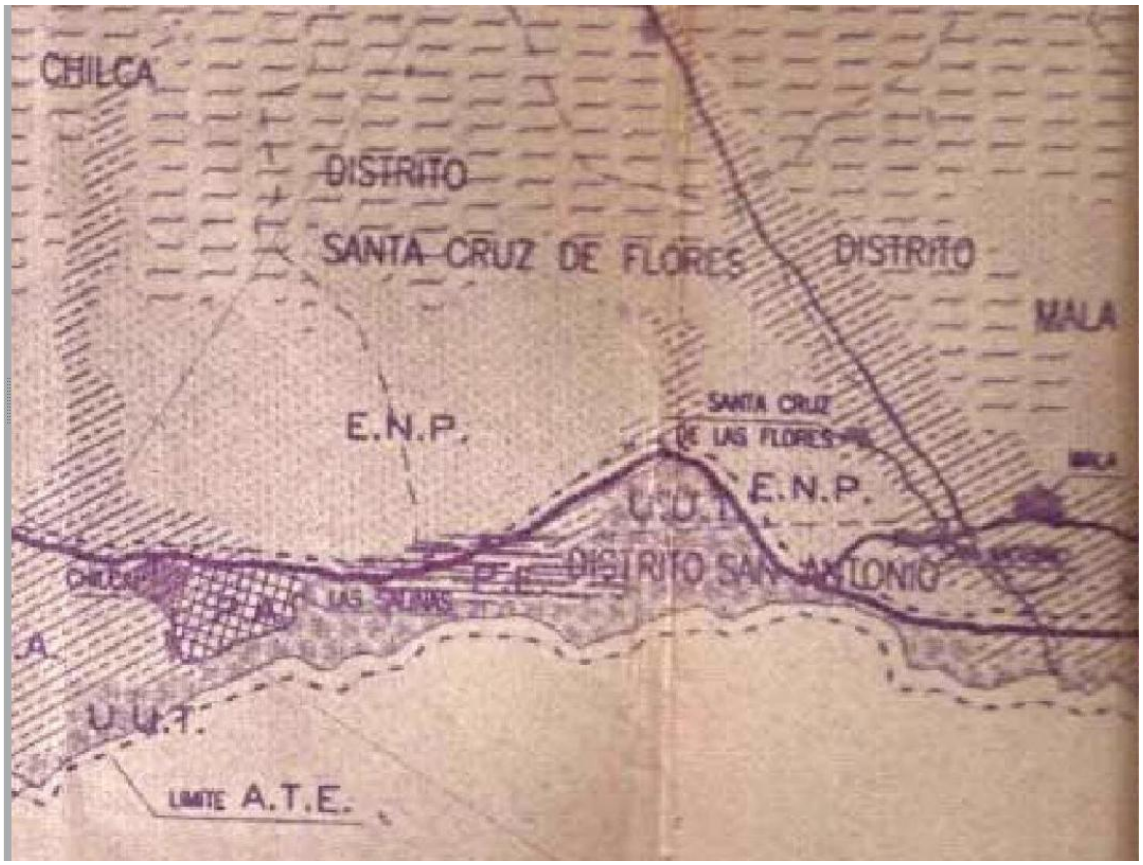
121.6. Para la Zona de Servicios Públicos Complementarios, así como para Usos Especiales u otros usos, los parámetros urbanísticos y edificatorios se rigen por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos, de acuerdo a la normativa vigente de la materia.

121.7. En caso los Instrumentos de Planificación Urbana determinen la implementación de los Derechos Adicionales de Edificación Transferible u otros instrumentos de gestión del suelo establecidos en la Ley, el Reglamento de Zonificación establece los parámetros urbanísticos y edificatorios para su implementación.”

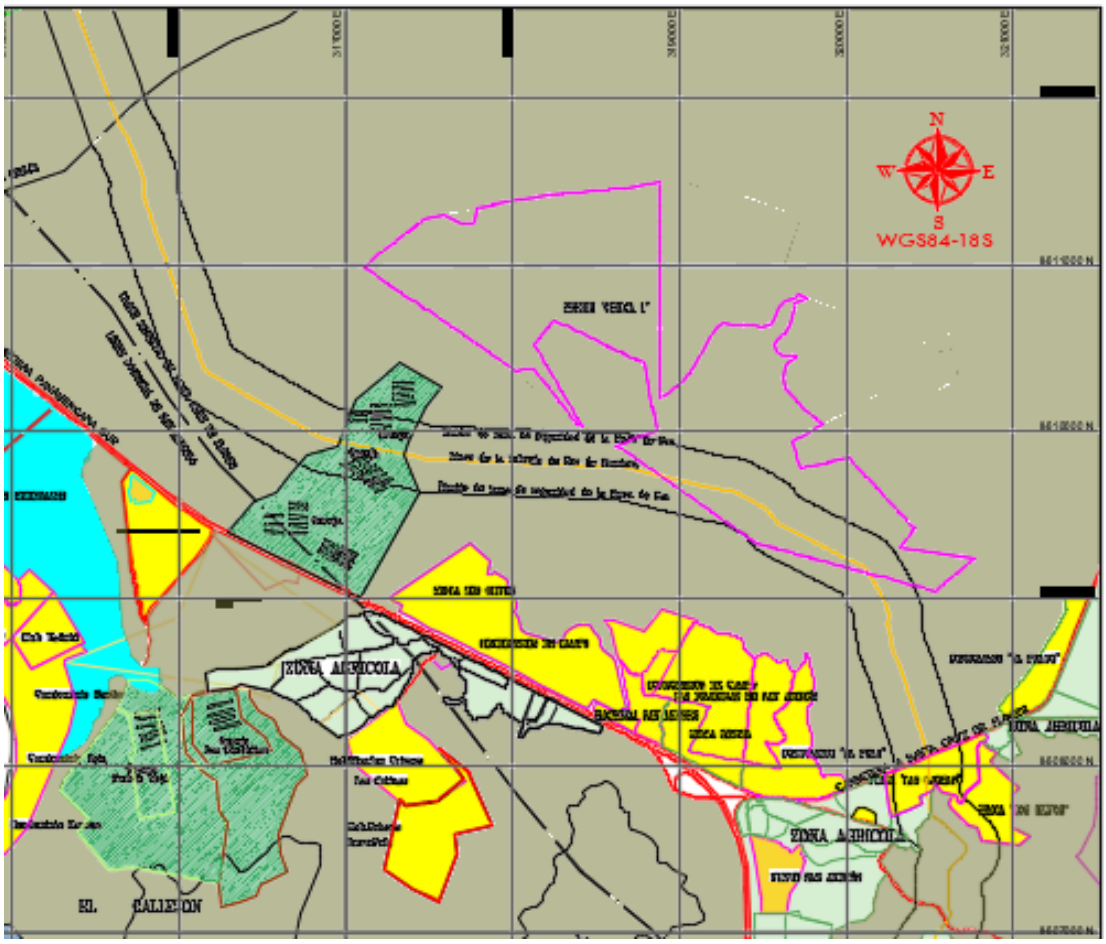
Lo descrito en los párrafos anteriores constituyen el marco normativo en los que se desarrolla la propuesta de zonificación del Planeamiento Integral que se pasa a detallar:

La zonificación actual que le corresponde al terreno del predio denominado “Chilca 1” es el de E.N.P. (Eriazo No Programado-Zona De Tratamiento Estratégico) de

conformidad con lo establecido en el Plano de Usos de Suelo de la Provincia de Cañete aprobado mediante Ordenanza N° 06-95-MPC, de fecha 08 de junio de 1,995 y la Ordenanza N° 026-2002-MPC de fecha 20 de mayo del 2,002.

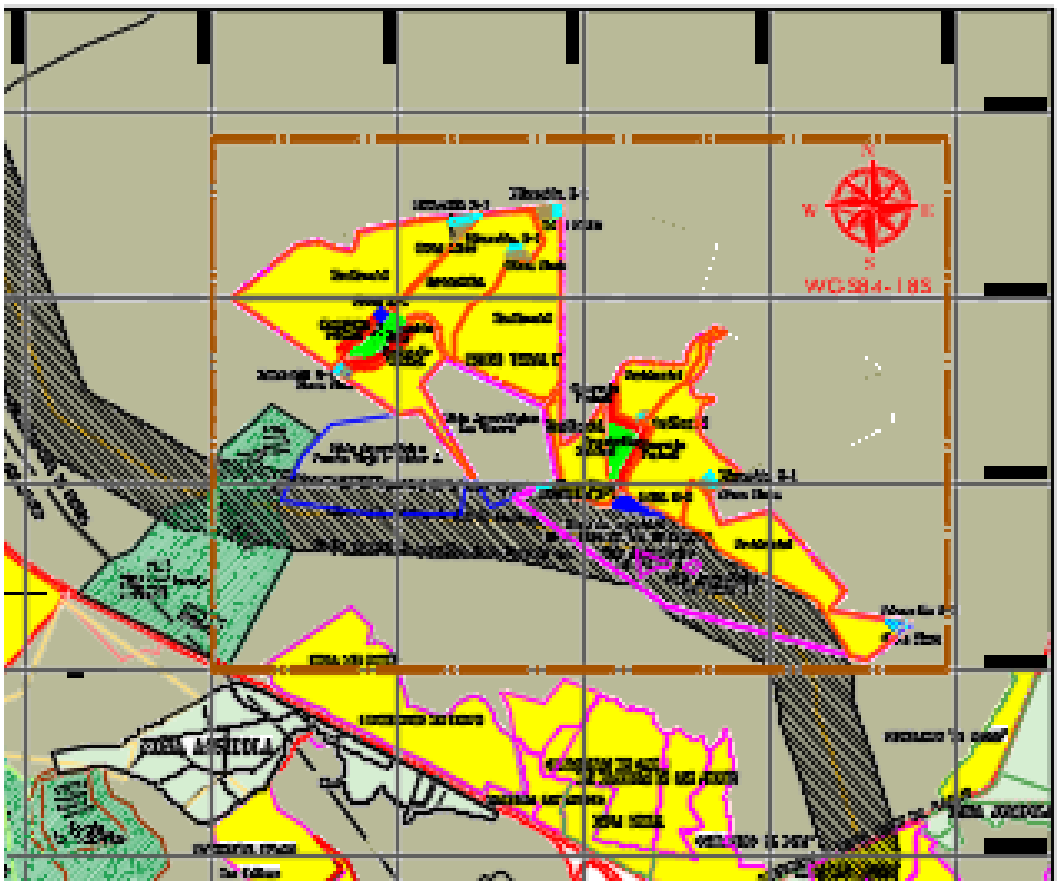


Teniendo en cuenta el uso predominante en la zona que se está dando como tendencia hace ya varios años, que es el uso de vivienda temporal vacacional de campo y que se detalla en la lámina de Usos de suelo existentes.

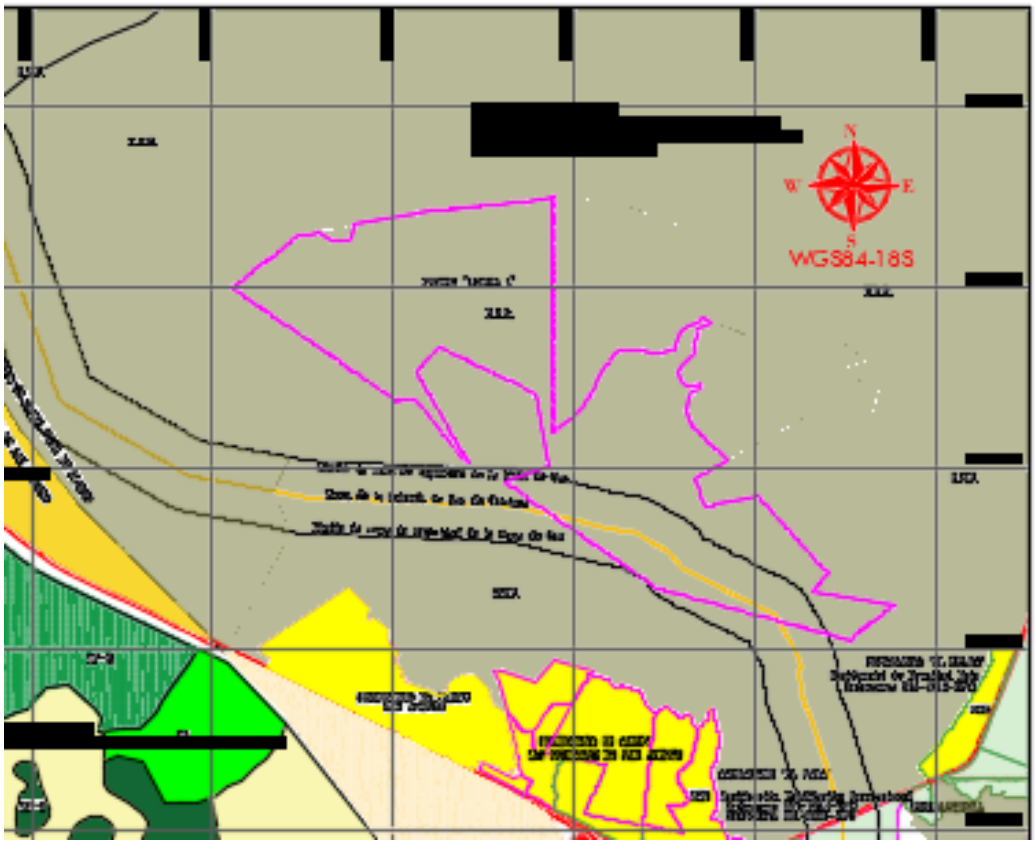


Usos de suelo existente

Asimismo, en el aspecto formal el uso del suelo ha sido aprobado formalmente por la Municipalidad Provincial de Cañete y se detalla en la lámina de Zonificación Existente, donde se indica las Ordenanzas de aprobación del uso del suelo de ése Sector de la Provincia de Cañete, desde la publicación de la Ordenanza N° 023-2000-MPC, pasando por la Ordenanza N° 027-2014-MPC, la Ordenanza N° 001-2015-MPC y la Ordenanza N° 034-2018-MPC que han ido configurando el espacio urbano para el uso de vivienda temporal vacacional de playa o de campo en ese Sector de la Provincia de Cañete

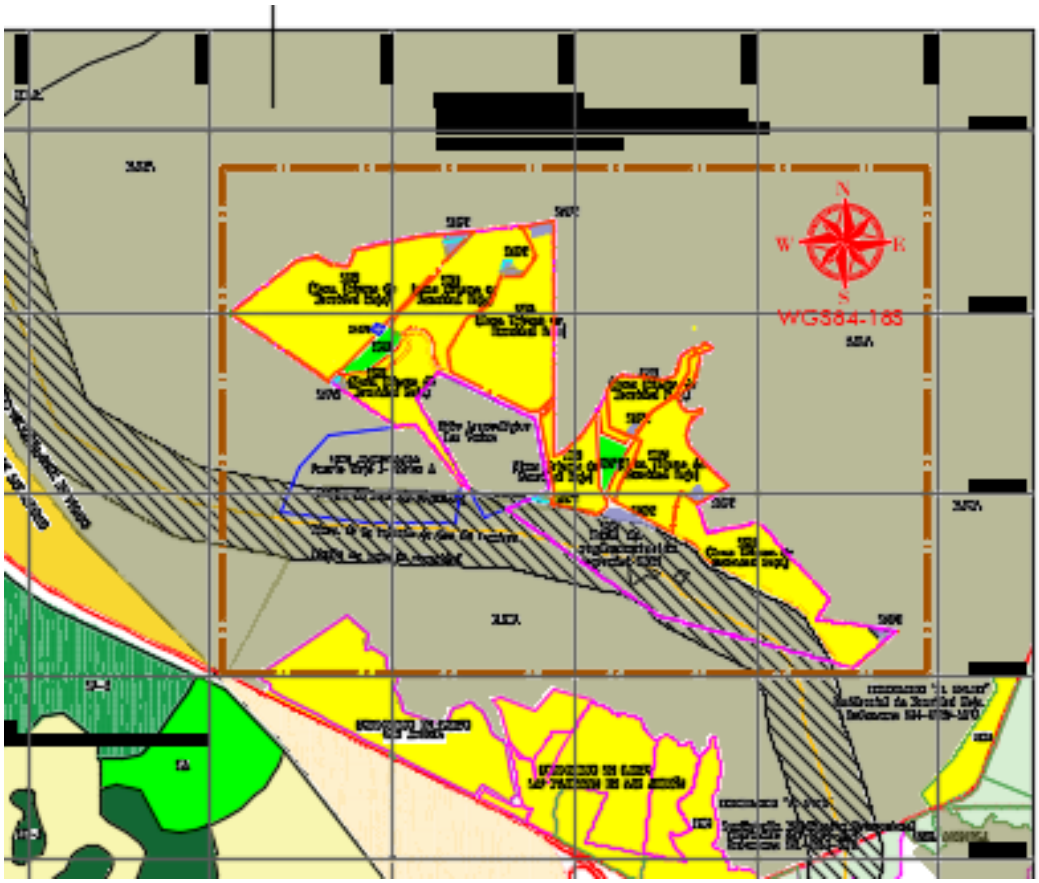


Usos de suelo propuesto



Zonificación existente

Por dicho motivo se propone la actualización de la zonificación a zonificación de densidad baja y uso de vivienda temporal Vacacional de Campo con la nomenclatura de Residencial de Densidad Baja (RDB) para desarrollo de proyecto de vivienda temporal de campo como el Uso Predominante en el terreno del Predio “Chilca 1” complementado con los Usos de Comercio vecinal (CV), los servicios Público Complementarios de Equipamiento de Educación (E), y Salud (H), Zonas de Recreación Pública (ZRP) y Zona de Otros Usos (OU). El Uso predominante de vivienda Temporal de Campo es la tendencia del uso del suelo en dicha zona.



Zonificación propuesta

En ese sentido se pasa a describir las características de la zonificación propuesta, la misma que se compone de lo siguiente:

a) ZONA URBANA DE DENSIDAD BAJA (ZDB) USO RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA se encuentra graficada en el plano de Zonificación Propuesta, lámina ZP-01 y en el plano de Uso de Suelo Propuesto, lámina USP-01 normativamente a lo indicado como zonas Residenciales de Baja Densidad en la norma técnica TH.010 contenida en el RNE (Reglamento Nacional de Edificación) con la equivalencia de nomenclatura de R1. En las áreas con denominación de zona residencial de baja densidad se desarrollarán Habilitaciones Urbanas para uso de vivienda temporal o vacacional de campo

   - USO RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA

   El uso permitido es predominantemente para el uso de vivienda y permite la ejecución de Habilitaciones Urbanas de Baja densidad, de acuerdo a lo

indicado en el artículo119 numeral 3 inciso 1 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA y el artículo 9 de la norma técnica TH.010 contenida en el RNE (Reglamento Nacional de Edificación). En las áreas con zonificación residencial de densidad baja y uso de Residencial se desarrollarán Habilitaciones Urbanas para uso de vivienda temporal o vacacional de campo tal como es la tendencia del desarrollo urbano de la zona.

- USO COMERCIAL (COMERCIO VECINAL)

Permite el uso de Comercio y en éste caso el Comercio adecuado a la densidad es el Comercio Vecinal (CV) que permite la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compraventa de productos y de servicios, incluido el uso de oficinas de acuerdo a lo indicado en el artículo119 numeral 3 inciso 4 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA

b) ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS; se encuentra graficada en el plano de Zonificación Propuesta, lámina ZP-01 y normativamente está definida en el artículo 117 numeral 7 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA Reglamento de Acondicionamiento territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible Suelo como ” Suelo destinado a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación (E) y Salud (H). Para Educación, los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud, los planos de zonificación consignan: Posta Médica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital/Instituto Especializado (H4)” En esta zona se ubicarán el Uso de servicios Públicos Complementarios donde funcionarán las siguientes instalaciones:

• Educación (E): En las Macro-Etapas se desarrollarán Habilitaciones Urbanas para Vivienda Temporal Vacacional de Campo, en las que según lo dispuesto por el artículo 31 del Capítulo IV de la Norma TH.010 del Título II.1 Tipos de Habilitaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones le corresponde al área de aporte normativo para el Ministerio de Educación que se entregará en la recepción de Obras de

Habilitación Urbana en cada Macro-Etapa y es el 1% del área Bruta total a Habilitar.

• Salud (H); Corresponde a la ubicación de Postas Médicas, que absorberá las futuras demandas del servicio, condicionada a la adecuación de su capacidad instalada.

• Otros Fines Son las áreas correspondientes al aporte del 1% establecido en el artículo 31 del Capítulo IV de la Norma TH.010 del Título II.1 Tipos de Habilitaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones que corresponde a Otros Fines y serán recepcionadas por la Municipalidad Distrital para formar parte de su patrimonio inmobiliario.

c) ZONAS DE RECREACIÓN PÚBLICA (ZRP); Aunque, por sus características la Habilitación Urbana no está obligada a realizar aportes normativos para Recreación Pública, se ha colocado como zonas de recreación publica dos parques y que alrededor de ellos se desarrollarán los uso de Comercio vecinal. Dichos Parques cumplirán con la norma sobre la materia establecida en el Capítulo IV de la Norma GH.020 Componentes del Diseño Urbano del Título II Habilitaciones Urbanas del Reglamento Nacional de Edificaciones, es decir área mínima 800.00 m2, ancho mínimo de 25.00 m, conformada por terrazas o plataformas de 12% máximo de pendiente.

d) ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (ZRE): Área ubicada en suelo urbano y suelo de protección con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico que son desarrolladas urbanísticamente mediante el PE, de ser el caso. La Zona Monumental (ZM) y la Zona de Protección Ambiental (ZPA) constituyen tipos de ZRE. En el Predio “Chilca 1” las Zonas de reglamentación especial corresponden a la zona de Seguridad de la línea de la tubería de gas de Camisea.

6. REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

En relación a lo normado por el reglamento Nacional de Edificaciones, La Ley N° 31313 y su Reglamento, el decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA se tiene que de acuerdo al artículo 121 numeral 1 del DS 012-2022-VIVIENDA el Reglamento “Es el documento técnico que regula el uso del suelo, estableciendo los parámetros urbanísticos y edificatorios en concordancia con lo establecido en la clasificación del suelo, el plano de zonificación y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas”

El Reglamento entonces contiene los parámetros urbanísticos y edificatorios los mismos que se desarrollan a continuación

a) ZONA URBANA DE DENSIDAD BAJA (ZDB).

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

- USO RESIDENCIAL: RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA

Características de las Habilitaciones Urbanas para uso de vivienda temporal o vacacional de campo:

Las consideraciones normativas para este tipo de Habilitaciones se encuentran establecidos en el Capítulo IV de la Norma TH.010 habilitaciones residenciales del Título II Habilitaciones Urbanas, II.1 Tipos de Habilitaciones, del Reglamento Nacional de Edificaciones y son:

Densidad = 25 unidades de vivienda por Hectárea Bruta de terreno, pudiendo ser unifamiliares o Multifamiliares

Calidad Mínima de Obras = serán como mínimo del tipo D

TIPO	CALZADAS (PISTA)	ACERAS (VEREDAS)	AGUA POTABLE	DESAGUE	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELÉFONO
D	SUELO ESTABILIZADO	SUELO ESTABILIZADO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO

Área libre de uso común destinado a áreas de recreación, jardines, vías vehiculares interiores y estacionamientos serán como mínimo del 60% del área bruta

Las Habilitaciones para uso de vivienda temporal o vacacional constituirán Habilitaciones Urbanas con construcción simultánea

En estas habilitaciones urbanas se podrá independizar las áreas destinadas a vivienda como áreas de propiedad Exclusiva, estableciéndose Condominio sobre las áreas recreativas y sociales de uso común, así como el área libre de uso común.

En este tipo de habilitaciones no se exigirá aportes para recreación Pública, debiendo cumplir con el Aporte del 1% para el Ministerio de Educación y 1% para Otros Fines (Municipalidad Distrital).

En relación a lo normado por el reglamento Nacional de Edificaciones, La Ley N° 31313 y su Reglamento, el decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA se tiene que los parámetros urbanísticos y edificatorios para este tipo de habilitación, y que se desarrollarán en las **Macro-Etapas 1, 2,3,5,6,7 y 8** que consideran el lote normativo de 160.00 m2, son los siguientes:

- Lote normativo: 160.00 m2 (8.00 m de frente x 20.00 m de fondo)
- Coeficiente de Edificabilidad: 1.50
- Densidad Neta Máxima: 125 Habitantes/Hectárea
- Altura máxima de la edificación: 02 pisos más terraza
- Retiros:

  Delantero = 2.50 m.

  Posterior = 2.50 m,

- Porcentaje mínimo de área libre: 25%
- Número mínimo de estacionamientos: No exigible dentro del Lote, se proveerá de dos (02) espacios de estacionamientos con frente al lote, que serán de uso exclusivo.

PARAMETROS ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD BAJA				
USO	PARÁMETROS		CANTIDAD	UNIDAD
RESIDENCIAL	LOTE MÍNIMO NORMATIVO		160	M2
	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		1,5	U
	DENSIDAD NETA MÁXIMA		125	Hab/Ha
	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		6	M (DOS PISOS)
	RETIROS	FRONTAL	2,5	M
		POSTERIOR	2,5	M
		LATERAL	0	M
	PORCENTAJE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE		25	%
	NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS		2	FUERA DEL LOTE

En la **Macro-Etapa** 4 en que se establece un lote normativo de 500.00 m2 los parámetros Urbanísticos y Edificatorios serán los siguientes:

- Lote normativo: 500.00 m2 (20.00 m de frente x 25.00 m de fondo)
- Coeficiente de Edificabilidad: 1.00
- Densidad Neta Máxima: 125 Habitantes/Hectárea
- Altura máxima de la edificación: 02 pisos más terraza
- Retiros:

  Delantero = 5.00 m.

  Posterior = 4.00 m,

  Lateral = 3.00 m

- Porcentaje mínimo de área libre: 50%
- Número mínimo de estacionamientos: dos (02) espacios al interior del lote

PARAMETROS ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD BAJA				
USO	PARÁMETROS		CANTIDAD	UNIDAD
RESIDENCIAL	LOTE MÍNIMO NORMATIVO		500	M2
	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		1	U
	DENSIDAD NETA MÁXIMA		125	Hab/Ha
	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		6	M (DOS PISOS)
	RETIROS	FRONTAL	5	M
		POSTERIOR	4	M
		LATERAL	3	M
	PORCENTAJE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE		50	%
	NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS		2	DENTRO DEL LOTE

e) ZONA URBANA DE DENSIDAD BAJA (ZDB) USO COMERCIAL: COMERCIO VECINAL (CV)

Los parámetros para este tipo de Uso son los siguientes:

- Nivel de Servicio: Hasta 7,500 Habitantes
- Este tipo de Habilitación para Comercio también podrá ser de tipo D al igual que la Vivienda Temporal Vacacional de campo.

TIPO	CALZADAS (PISTA)	ACERAS (VEREDAS)	AGUA POTABLE	DESAGUE	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELÉFONO
D	SUELO ESTABILIZADO	SUELO ESTABILIZADO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO

- Lote mínimo 250.00 m2 (10 m de frente x 25 m de fondo)
- Altura de edificación 2 pisos
- Coeficiente de Edificabilidad 2.00
- Porcentaje mínimo de área libre: 25%
- Un (01) espacio de estacionamientos por cada 100 m2 de área útil dedicada a Comercio.

PARAMETROS ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD BAJA				
USO	PARÁMETROS		CANTIDAD	UNIDAD
COMERCIAL	LOTE MÍNIMO NORMATIVO		SEGÚN PROYECTO	M2
	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		2	U
	DENSIDAD NETA MÁXIMA		-	Hab/Ha
	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		7	M (DOS PISOS)
	RETIROS	FRONTAL	0	M
		POSTERIOR	0	M
		LATERAL	0	M
	PORCENTAJE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE		0	%
	NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS		0	ESTACIONAMIENTO PÚBLICO

f) ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS (ZSPC);

Se encuentran señalizadas en el Plano de Zonificación, para los siguientes usos:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

• Equipamiento Educativo (E): Corresponde al área de aporte normativo para el Ministerio de Educación que se entregará en la recepción de Obras de Habilitación Urbana en cada Macro-Etapa y de acuerdo con el Reglamento Nacional de Edificaciones es el 1% del área Bruta total a Habilitar, los parámetros urbanísticos y edificatorios para este tipo de edificaciones se encuentran establecidos por el Ministerio de Educación en la norma técnica “Criterios generales de Diseño para Infraestructura Educativa” y por el título II Edificaciones Consideraciones Generales de las Edificaciones Normas A.010 y A.040 Educación, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Dimensiones de las aulas

Las aulas deben tener una forma cuadrada de 7.20 x 7.20 metros.

Iluminación y ventilación

Las aulas deben tener iluminación y ventilación natural suficiente, y las corrientes de aire, polvo y lluvia deben poder controlarse con ventilas en las ventanas.

Acceso a servicios básicos

Los locales educativos deben tener acceso a servicios básicos como agua, desagüe, energía eléctrica y limpieza.

Instalaciones

Los locales educativos deben tener instalaciones como bibliotecas, losas deportivas y laboratorios.

Salidas de emergencia

En caso de emergencia, los ambientes educativos deben tener al menos una salida directa hacia el exterior. Esta salida debe cumplir con los siguientes requisitos:

Abrirse desde el interior sin herramientas

Abrirse hacia un área con acceso a una vía pública

Tener un ángulo de apertura de por lo menos 90º

Tener un ancho libre mínimo de 0.60 m y un alto mínimo de 0.90 m

PARAMETROS ZONIFICACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS				
USO	PARÁMETROS		CANTIDAD	UNIDAD
EDUCACIÓN	LOTE MÍNIMO NORMATIVO		SEGÚN PROYECTO	M2
	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		2	U
	DENSIDAD NETA MÁXIMA		-	Hab/Ha
	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		7	M (DOS PISOS)
	RETIROS	FRONTAL	0	M
		POSTERIOR	0	M
		LATERAL	0	M
	PORCENTAJE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE		0	%
	NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS		0	ESTACIONAMIENTO PÚBLICO

• Equipamiento de Salud (H); Corresponde a la ubicación de Postas Médicas, que absorberá las futuras demandas del servicio, condicionada a la adecuación de su capacidad instalada. los parámetros urbanísticos y edificatorios para este tipo de edificaciones se encuentran establecidos por el Ministerio de Salud y por el título II Edificaciones Consideraciones Generales de las Edificaciones Norma A.040 Educación Reglamento Nacional de Edificaciones.

PARAMETROS ZONIFICACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS				
USO	PARÁMETROS		CANTIDAD	UNIDAD
SALUD	LOTE MÍNIMO NORMATIVO		SEGÚN PROYECTO	M2
	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		2	U
	DENSIDAD NETA MÁXIMA		-	Hab/Ha
	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		7	M (DOS PISOS)
	RETIROS	FRONTAL	0	M
		POSTERIOR	0	M
		LATERAL	0	M
	PORCENTAJE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE		0	%
	NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS		0	ESTACIONAMIENTO PÚBLICO

g) ZONAS DE RECREACIÓN PÚBLICA (ZRP); Aunque, por sus características la Habilitación Urbana no está obligada a realizar aportes normativos para Recreación Pública, se ha colocado como zonas de recreación publica dos parques y que alrededor de ellos se desarrollarán zonas de Comercio vecinal. Dichos Parques cumplirán con la norma sobre la materia establecida en el Capítulo IV de la Norma GH.020 Componentes del Diseño Urbano del Título II Habilitaciones Urbanas del Reglamento Nacional de Edificaciones, es decir área mínima 800.00 m2, ancho mínimo de 25.00 m, conformada por terrazas o plataformas de 12% máximo de pendiente.

h) USOS ESPECIALES U OTROS USOS (OU); Esta zonificación corresponde a las áreas destinadas a uso de carácter institucional o destinadas a usos de equipamiento urbano especial. En el plano de Zonificación se detalla la ubicación de estas áreas.

i) ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (ZRE): La zona de Reglamentación Especial son dos: la Zona de servidumbre del Gas de Camisea (ZRE 1) y La Zona Arqueológica (ZRE 2)

Los parámetros urbanísticos y edificatorios son los siguientes:

ZONIFICACIÓN	USOS PERMITIDOS	CONSIDERACIONES NORMATIVAS		USOS PERMISIBLES Y COMPATIBLES
ZRE 1	Zona de servidumbre del gas de Camisea	CLASE 01	Se debe dejar libre acceso a las actividades requeridas por el concesionario. Toda actividad constructiva sobre el Derecho de Vía (DdV) (franja de 25m donde están instalados los ductos) debe ser coordinada con TgP. No se debe cercar ni edificar sobre las tuberías, ni sobre la franja de 200 m a cada lado, ni áreas de recreación o lugares públicos donde acudan más de 20 personas, ni otros usos urbanos. En caso de plantaciones, deben ser de raíces pequeñas. Se debe coordinar con TGP cualquier trabajo en la zona aledaña al derecho de vía, así como el cambio de zonificación o urbanización de las áreas donde se encuentra el derecho de vía, respetar el área de seguridad en cuanto a concentraciones de personas. Respetar las señales instaladas a lo largo del derecho de via.	En franja de 200 m a cada lado de los ductos, no se permiten usos urbanos
		CLASE 02		
		CLASE 03	Se debe dejar libre acceso a las actividades requeridas por el concesionario. Toda actividad constructiva sobre el Derecho de Vía (DdV) (franja de 25m donde están instalados los ductos) debe ser coordinada con TgP. No se debe cercar ni edificar sobre las tuberías, En caso de plantaciones, deben ser de raíces pequeñas. Se debe coordinar con TGP cualquier trabajo en la zona aledaña al derecho de vía, así como el cambio de zonificación o urbanización de las áreas donde se encuentra el derecho de vía, respetar el área de seguridad en cuanto a concentraciones de personas. Respetar las señales instaladas a lo largo del derecho de vía.	En franja de 25 m, no se permiten usos urbanos. En franja de 200 m a cada lado de los ductos, solo se permite áreas de recreación.

Los parámetros urbanísticos y edificatorios que corresponden al derecho de vía y la distancia de seguridad de la línea del ducto que transporta el gas natural de Camisea es establecidos por TGP (Transportadora de Gas del Perú) de acuerdo al Contrato de Concesión de Transporte de Gas Natural suscrito entre TGP y el Estado Peruano y en éste caso corresponden a los usos permisibles y compatibles con la tuberías de clase 1 y 2 en las que no se permiten Usos Urbanos en una franja de 200.00 m a cada lado de la línea de los ductos. Los datos de ubicación de la franja de servidumbre son datos obtenidos del Catastro de la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores.

7. ORGANIZACIÓN GENERAL DEL ESPACIO

Para la organización espacial de la totalidad del terreno, debido a su particular conformación física, se han desarrollado una vía colectora que une a lo largo de todo el desarrollo inmobiliario. Dicho desarrollo se realizará en 8 Macro-Etapas de área Urbanizable, en cada una de ellas se conformará una habilitación Urbana de Vivienda Temporal Vacacional de campo, y contará con lotes para el desarrollo de vivienda unifamiliar, áreas de recreación, áreas libres de Uso común, así como los aportes correspondientes de acuerdo a la Normativa. Asimismo, la conformación de la vía colectora respetará también la ubicación de Áreas No edificables como son los Sitios Arqueológicos denominados: Sitio Arqueológico Las Torres, Sitio Arqueológico Las Torres 3, y Sitio Arqueológico Puerto Viejo 1-Sector A, y la Franja de Servidumbre de la línea del Gas De Camisea

Los cuadros de áreas de cada Macro Etapa son los siguientes:

Macro-Etapa 1 (Lotes de 160.00 m2)

Cuenta con un área Bruta de 488,230.30 m2 (48.823030 Has),

De esa área bruta, el uso comercial se realizará en un área de 123,652.45 m2 , quedando un área resultante de 472,285.20 m2 que será el área bruta de la Habilitación de vivienda en la Macro Etapa 1 (100%).

Área de lotes para uso de vivienda unifamiliar = 179,468.38 m2 (38%)

1,121 lotes para uso de vivienda unifamiliar de campo

Área para Vías internas vehiculares, peatonales, Recreación, Áreas libres de uso común = 283,371.12 m2 (60%)

Aporte para Educación = 4,722.85 m2 (1%)

Aporte para Otros fines = 4,722.85 m2 (1%)

Macro-Etapa 2 (Lotes de 160.00 m2)

Cuenta con un área Bruta de 152,510.71 m2 (15.251071 Has), (100%).

Área de lotes para uso de vivienda unifamiliar = 57,954.07 m2 (38%)

362 lotes para uso de vivienda unifamiliar de campo

Área para Vías internas vehiculares, peatonales, Recreación, Áreas libres de uso común = 91,506.42 m2 (60%)

Aporte para Educación = 1,525.11 m2 (1%)

Aporte para Otros fines = 1,525.11 m2 (1%)

Macro-Etapa 3 (Lotes de 160.00 m2)

Cuenta con un área Bruta de 249,024.48 m2 (24.902448 Has).

Área de lotes para uso de vivienda unifamiliar = 94,629.30 m2 (38%)

591 lotes para uso de vivienda unifamiliar de campo

Área para Vías internas vehiculares, peatonales, Recreación, Áreas libres de uso común = 149,414.69 m2 (60%)

Aporte para Educación = 2,490.24 m2 (1%)

Aporte para Otros fines = 2,490.24 m2 (1%)

Macro-Etapa 4 (Lotes de 500.00 m2)

Cuenta con un área Bruta de 357,294.71 m2 (35.729471 Has) (100%).

Área de lotes para uso de vivienda unifamiliar = 135,771.99 m2 (38%)

271 lotes para uso de vivienda unifamiliar de campo

Área para Vías internas vehiculares, peatonales, Recreación, Áreas libres de uso común = 214,376.83 m2 (60%)

Aporte para Educación = 3,572.95 m2 (1%)

Aporte para Otros fines = 3,572.95 m2 (1%)

Macro-Etapa 5 (Lotes de 160.00 m2)

Cuenta con un área Bruta de 96,362.46 m2 (9.636246 Has).

Área de lotes para uso de vivienda unifamiliar = 36,617.73 m2 (38%)

228 lotes para uso de vivienda unifamiliar de campo

Área para Vías internas vehiculares, peatonales, Recreación, Áreas libres de uso común = 57,817.48 m2 (60%)

Aporte para Educación = 963.62 m2 (1%)

Aporte para Otros fines = 963.62 m2 (1%)

Macro-Etapa 6 (Lotes de 160.00 m2)

Cuenta con un área Bruta de 116,636.12 m2 (11.663612 Has).

Área de lotes para uso de vivienda unifamiliar = 44,321.72 m2 (38%)

277 lotes para uso de vivienda unifamiliar de campo

Área para Vías internas vehiculares, peatonales, Recreación, Áreas libres de uso común = 69,981.67 m2 (60%)

Aporte para Educación = 1,166.36 m2 (1%)

Aporte para Otros fines = 1,166.36 m2 (1%)

Macro-Etapa 7 (Lotes de 160.00 m2)

Cuenta con un área Bruta de 242,066.06 m2 (24.206606 Has).

Área de lotes para uso de vivienda unifamiliar = 91,985.10 m2 (38%)

574 lotes para uso de vivienda unifamiliar de campo

Área para Vías internas vehiculares, peatonales, Recreación, Áreas libres de uso común = 145,239.64 m2 (60%)

Aporte para Educación = 2,420.66 m2 (1%)

Aporte para Otros fines = 2,420.66 m2 (1%)

Macro-Etapa 8 (Lotes de 160.00 m2)

Cuenta con un área Bruta de 265,439.66 m2 (26.534966 Has).

Área de lotes para uso de vivienda unifamiliar = 100,867.07 m2 (38%)

630 lotes para uso de vivienda unifamiliar de campo

Área para Vías internas vehiculares, peatonales, Recreación, Áreas libres de uso común = 159,263.80 m2 (60%)

Aporte para Educación = 2,654.40 m2 (1%)

Aporte para Otros fines = 2,654.40 m2 (1%)

Vía Colectora y vías para uso público

Área = 31,569.55 m2

Zonas de recreación Pública

Área = 19,998.10 m2 y 18,304.08 m2 con un total de 38,302.18m2

Áreas Comerciales y Otros Usos

8,057.85 m2, 15,779.47 m2, 21,496.41 m2 y 17,774.09 m2 con un total de 63,107.82 m2.

Áreas No Edificables

Franja de seguridad de la línea de Gas de Camisea con un total de 496,791.80 m2

El cuadro general total de áreas del Predio “Chilca 1” es el siguiente:

CUADRO GENERAL TOTAL DE ÁREAS					
ITEM	DENOMINACIÓN		AREA (M2)	AREA (HAS)	PORCENTAJE (%)
1	AREA TOTAL		2.697.335,85	269,73	100,00%
2	MACROETAPAS	488.230,30			
		152.510,71			
		249.024,48			
		357.294,71			
		96.362,46			
		116.636,12			
		242.066,06			
		265.439,66	1.967.564,50	196,76	72,94%
3	VIA COLECTORA		131.569,55	11,94	4,88%
4	RECREACION PUBLICA (02 PARQUES)		38.302,18	3,79	1,42%
5	COMERCIO Y OTROS USOS		63.107,82	8,14	2,34%
6	AREA NO URBANIZABLE (Franja de Seguridad del Gas de Camisea)		496.791,80	49,68	18,42%

8. UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO

Conforme se observa en el Plano de Planeameinto Integral PI-01, el predio se encuentra rodeado por zona Eriaza, Habilitaciones Urbanas de vivienda vacacional de Campo, es decir el equipamiento urbano como Educacion, Salud y Recreacion Pública se desarrolla en otros sectores del Distrito, específicamente en las zonas pobladas del Distrito de Santa Cruz de Flores, igualmente las zonas pobladas de los Distritos de San Antonio y el Distrito de Chilca

En lo que respecta a Educación en el Distrito de Santa Cruz de Flores existen instituciones educativas estatales y privadas, en Educación Inicial el servicio educativo lo provéen 01 estatal y 1 privada, en Educación Primaria 1 estatales y 1 privados y en Educación Secundaria 1 estatal y 1 privado. En Salud hay una centro médico en Capilla de Santa Cruz de Flores, una posta de salud en el Centro Poblado de Santa Cruz de Flores. En lo que respecta al agua potable la provée la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Cañete (EMAPA CAÑETE SA); en relación al desague lo administra EMAPA CAÑETE SA con una planta de tratamiento mediante laguna de oxidación, donde descargan los desagues principalmente de los centros poblados del distrito de Santa Cruz de Flores. Las habilitaciones urbanas de campo tienen pozos sépticos y sistemas propios de tratamiento de aguas servidas y reuso de aguas tratadas.

En el predio, el sistema de aprovisionamiento de Agua potable se desarrollará en cada macroEtapa, en una primera fase mediante abastecimiento con camiones que abastecerán a una cisterna al interior de cada Macro-Etapa, posteriormente se unirán a la red pública de agua del Distrito.

El sistema de disposición final de aguas residuales o alcantarillado, se realizará en una primera Etapa mediante una planta de tratamiento de aguas residuales propia, , posteriormente se unirán a la red pública de alcantarillado del Distrito previo tratamiento de las aguas residuales

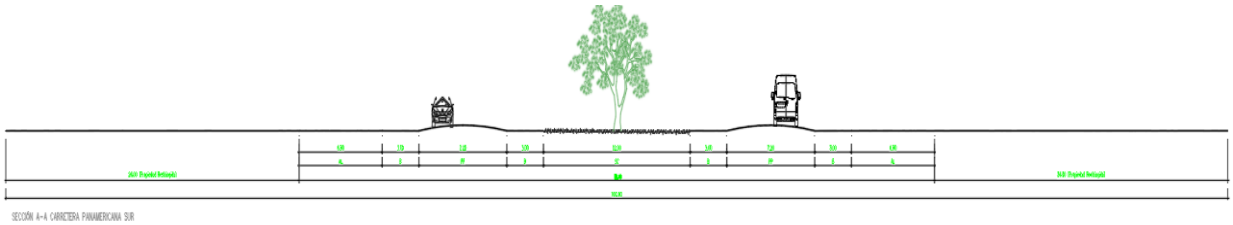
9. PROPUESTA DE RED DE VÍAS PRIMARIAS Y VÍAS LOCALES Y SU INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MÁS CERCANA.

Al predio se accede mediasnte vía carrozable ubicada a la altura del Km 70.000 frente a Puerto Viejo, y avanza 5.00 km al Este, la sección vial de la via carrozable (B’-B’) es variable de 4.00 -5.00 m de ancho, ésta vía conecta al terreno con la Av. Panamericana Sur, que es la vía mas importante de la Provincia de Cañete debido a que une la trama urbana de diferentes distritos, así como lo vincula con el resto del país.La carretera Pabnamericana Sur tiene una sección vial consolidada y un derecho de vía normativo de 52.00 ml. , de conformidad a lo indicado en la resolución Ministerial N° y en el campo está conformada de la siguiente manera:

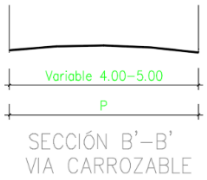
SECCIÓN VÍAL DE LA CARRETERA PANAMERICANA SUR

La sección vial está compuesta por:

Propiedad Restringida de 24.00 m.
Area Libre (AL) de 6.80 m,
Berma (B) de 3.00 ml.,
Pista principal (PP) Sentido Norte-Sur, de 7.20 ml.,
Berma (B) de 3.00 ml.,
Separador Central (SC) de 12.00 ml.,
Berma (B) de 3.00 ml.,
Pista principal (PP) Sentido Sur-Norte, de 7.20 ml.,
Berma (B) de 3.00 ml.,
Área Libre (AL) de 6.80 ml.,
Propiedad Restringida de 24.00 m. (ver Gráfico)



Desde la Carretera Panamericana Sur, el terreno se une a la localidad de Azpitia y al centro poblado de Santa Cruz de Flores mediante la vía a Azpitia y Santa Cruz de Flores, que se inicia en el Intercambio Vial de san Andrés, y continua hacia dichas localidades mediante Vía Carrozable de 4.00 m de ancho aproximadamente.



Al interior del Predio “Chilca 1” se propone la integración de las 8 diferentes Macro-Etapas mediante una vía colectora de 24.00 m de ancho conformada por los siguientes módulos

Vereda (V) de 3.00 m

Berma (B) de 1.80 m

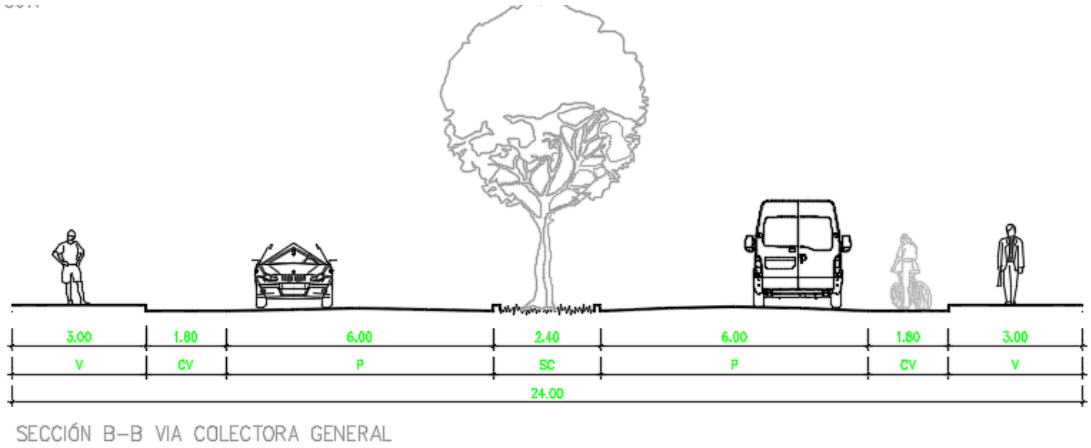
Pista (P) de dos carriles en un solo sentido, de 6.00 m

Separador Central (SC) de 2.40 m

Pista (P) de dos carriles en un solo sentido, de 6.00 m

Berma (B) de 1.80 m

Vereda (V) de 3.00 m



Esta sección vial también se tomará como Avenida Interna de Cada Macrolote

Al interior de cada Macro-Etapa se tendrá un sistema vial conformada por una vía local principal de 15.60 m de ancho conformada por los siguientes módulos:

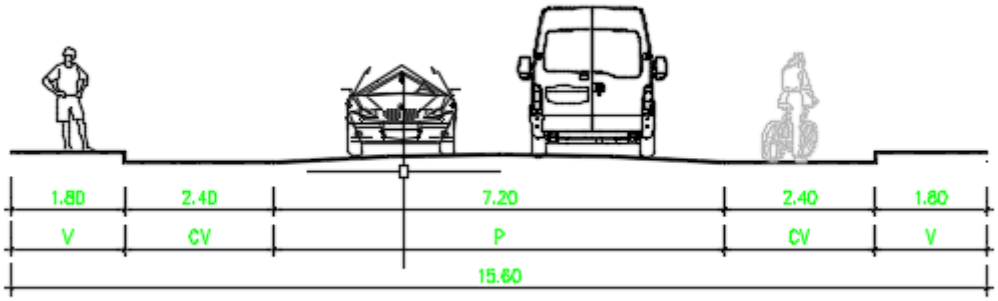
Vereda (V) de 1.80 m

Berma (B) de 2.40 m

Pista (P) de dos carriles de 3.60 m en doble sentido, con ancho total de 7.20 m

Berma (B) de 2.40 m

Vereda (V) de 1.80 m



SECCIÓN D–D VIA LOCAL PRINCIPAL

Contará con una Vía local secundaria Típica que dará acceso a los Lotes de Vivienda Unifamiliar con un ancho total de 19.60 m y consiste en los siguientes módulos:

Estacionamiento (E) de 5.00 m

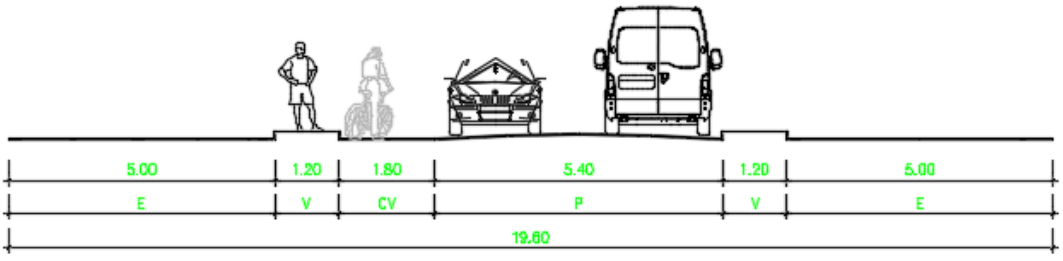
Vereda (V) de 1.20 m

Ciclovía (CV) de 1.80 m

Pista de dos carriles en ambos sentidos (P) de 5.40 m

Vereda (V) de 1.20 m

Estacionamiento (E) de 5.00 m



SECCIÓN E–E VIA LOCAL SECUNDARIA CON ACCESO A LOTES

También cuenta con vía local secundaria que no da acceso a Viviendas que consiste en los siguientes módulos:

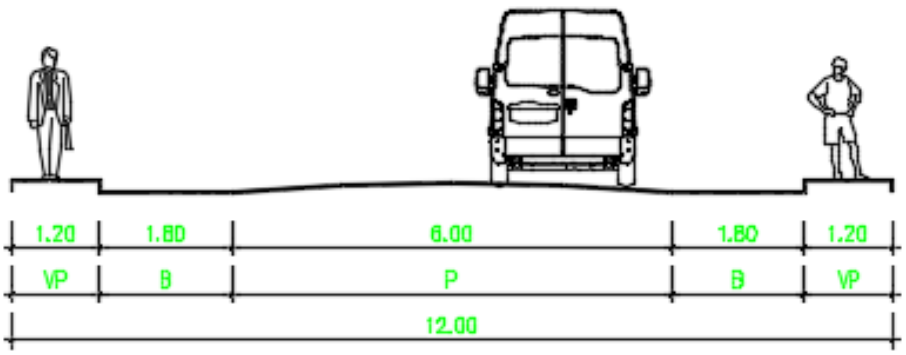
Vereda (V) de 1.20 m

Berma (B) de 1.80 m

Pista (P) de 6.00 m

Berma (B) de 1.80 m

Vereda (V) de 1.20 m



SECCIÓN F–F VIA LOCAL SECUNDARIA SIN ACCESO A LOTES

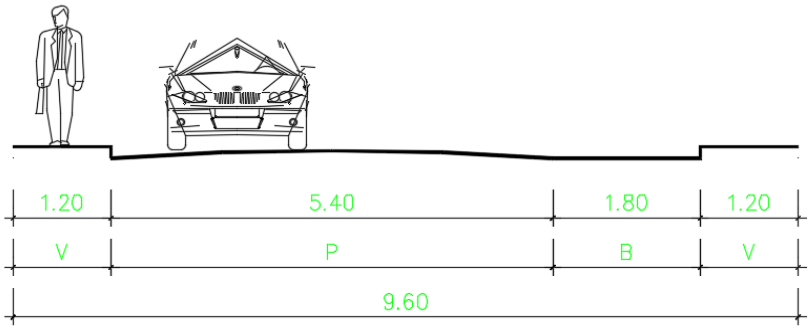
Otra vía local secundaria que no da acceso a Viviendas consiste en los siguientes módulos:

Vereda (V) de 1.20 m

Pista (P) de 5.40 m

Berma (B) de 1.80 m

Vereda (V) de 1.20 m



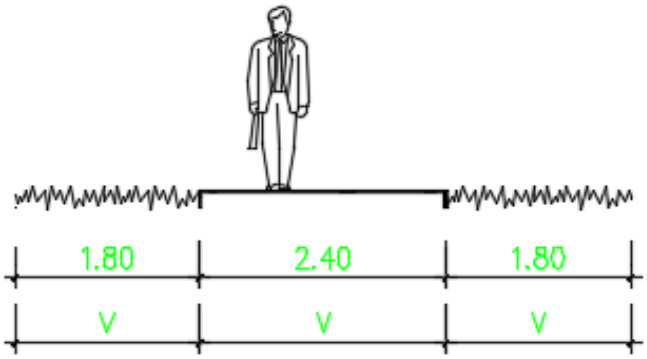
SECCIÓN G–G VIA LOCAL SECUNDARIA SIN ACCESO A LOTES

Y el pasaje peatonal típico que sirve de separación entre manzanas con un ancho total de 6.00 m y los módulos de

Jardín (J) de 1.80 m

Vereda (V) de 2.40 m

Jardín (J) de 1.80 m



SECCIÓN H–H PASAJE PEATONAL

10. LOS MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.

Los mecanismos de implementación, seguimiento y evaluación del planeamiento integral se desarrollarán en concordancia con los instrumentos de planificación de la Municipalidad Provincial de Cañete y la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores y los permios y licencias otorgadas por estas instituciones para el normal desarrollo de las actividades propias de la vivienda temporal vacacional de campo en el terreno denominado ““Chilca 1”, Sector San Andrés en el distrito de Santa Cruz de Flores”

De conformidad a lo establecido en el decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA Reglamento de la ley N° 31312 de Desarrollo Urbano Sostenible se convocará a la participación ciudadana efectiva de la población a través de la cual la ciudadanía, de manera individual o agrupada interviene en la propuesta del Planeamiento Integral, para ello se realizará la publicación del Plan en la página web de la Municipalidad Provincial y Distrital y las Entidades correspondientes por un plazo de treinta días calendarios y en el plazo de dicha exhibición la Municipalidad Provincial realizará una Audiencia Pública sobre el contenido técnico de la propuesta del Plan. Se realizará la Audiencia con la presencia de las organizaciones sociales, los sectores interesados en el desarrollo del distrito de Santa Cruz de Flores y la población en general de conformidad con lo dispuesto en la norma sobre esta materia

Luego de ello el Equipo Técnico, de haber observaciones incluye o desestima, según corresponda cada una de las observaciones, aportes y/o recomendaciones formuladas con el debido sustento técnico, esta Etapa durará treinta días calendarios

Una vez concluida estas actividades la Municipalidad continuará con el proceso de aprobación del Planeamiento Integral.

11. DEL TIPO DE HABILITACIÓN URBANA:

Las consideraciones normativas para de las Habilitaciones Urbanas para uso de vivienda temporal o vacacional de campo se encuentran establecidos en el Capítulo IV de la Norma TH.010 habilitaciones residenciales del Título II Habilitaciones Urbanas, II.1 Tipos de Habilitaciones, del Reglamento Nacional de Edificaciones y son:

Densidad = 25 unidades de vivienda por Hectárea Bruta de terreno, pudiendo ser unifamiliares o Multifamiliares

Calidad Mínima de Obras = serán como mínimo del tipo D

TIPO	CALZADAS (PISTA)	ACERAS (VEREDAS)	AGUA POTABLE	DESAGUE	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELÉFONO
D	SUELO ESTABILIZADO	SUELO ESTABILIZADO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO

Área libre de uso común destinado a áreas de recreación, jardines, vías vehiculares interiores y estacionamientos serán como mínimo del 60% del área bruta

Las Habilitaciones para uso de vivienda temporal o vacacional constituirán Habilitaciones Urbanas con construcción simultánea

En estas habilitaciones urbanas se podrá independizar las áreas destinadas a vivienda como áreas de propiedad Exclusiva, estableciéndose Condominio sobre las áreas recreativas y sociales de uso común, así como el área libre de uso común.

En este tipo de habilitaciones no se exigirá aportes para recreación Pública, debiendo cumplir con el Aporte del 1% para el Ministerio de Educación y 1% para Otros Fines (Municipalidad Distrital).

El tipo de Habilitación Urbana a desarrollar es de HABILITACIÓN URBANA PARA USO DE VIVIENDA TIPO CLUB, TEMPORAL O VACACIONAL

- CONDICIONES GENERALES

  El proyecto contempla la zonificación Residencial de Densidad Baja para el desarrollo de habilitación urbana para uso de vivienda tipo club, temporal o vacacional de campo y se desarrollará teniendo en cuenta el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normatividad vigente.

- CONDICIONES DE DISEÑO:

❖ VÍAS DE ACCESO.

El acceso hacia el predio se realiza a través de la autopista Panamericana Sur, por la Av. Panamericana Sur que tiene una sección de vía total de 52.00 metros a la altura del Km 70.000., 5 km al Este.

❖ EL SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.

El sistema de Agua potable y Alcantarillado se desarrollará inicialmente por fuente propia luego se abastecerá de la red pública, Servicio que es administrado por EMAPA CAÑETE SA. (EMAPACSA)
De igual forma las aguas residuales serán tratadas en una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) y posteriormente, se descargará en la red pública administrada por EMAPA CAÑETE SA (EMAPACSA)

❖ EL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTYRICA

el sistema de abastecimiento de energía eléctrica será proporcionado por Luz del Sur, en calidad de Empresa Prestadora del Servicio.

❖ APORTES REGLAMENTARIOS.

De conformidad con lo que establece el artículo 31° del Capítulo IV Habilitaciones para uso de vivienda tipo club, temporal o vacacional de la Norma TH.010 Habilitaciones Residenciales del Título II Habilitaciones Urbanas, II.1 Tipos de Habilitaciones, del Reglamento Nacional de edificaciones, la Habilitación Urbana deberá dejar los aportes Reglamentarios según el cuadro siguiente:

CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS	
DESCRIPCIÓN	APORTE SEGÚ EL RNE EN (%)
EDUCACIÓN	1.00
OTROS FINES	1.00

De conformidad a lo establecido en la Ley N° 31313 de Desarrollo Urbano Sostenible, en su artículo 61° numeral 61.4 Las cesiones obligatorias de aportes no pueden ser redimidas en dinero con la única excepción de los casos en que las áreas de aportes no alcancen el lote normativo establecido en el reglamento Nacional de Edificaciones o en el Plan de Desarrollo Urbano. En este último caso, la redención en dinero se dará considerando el valor comercial del área.

El área total de los aportes por cada Macro Etapa es el siguiente:

Macro-Etapa 1

Aporte para Educación = 4,722.85 m2

Aporte para Otros fines = 4,722.85 m2

Macro-Etapa 2

Aporte para Educación = 1,525.11 m2

Aporte para Otros fines = 1,525.11 m2

Macro-Etapa 3

Aporte para Educación = 2,490.24 m2

Aporte para Otros fines = 2,490.24 m2

Macro-Etapa 4

Aporte para Educación = 3,572.95 m2

Aporte para Otros fines = 3,572.95 m2

Macro-Etapa 5

Aporte para Educación = 963.62 m2

Aporte para Otros fines = 963.62 m2

Macro-Etapa 6

Aporte para Educación = 1,166.36 m2

Aporte para Otros fines = 1,166.36 m2

Macro-Etapa 7

Aporte para Educación = 2,420.66 m2

Aporte para Otros fines = 2,420.66 m2

Macro-Etapa 8

Aporte para Educación = 2,654.40 m2

Aporte para Otros fines = 2,654.40 m2

por lo que el aporte para Educación Total sería de 19,516.19 m2 y el aporte para Otros fines sería de 19,516.19 m2.

El cuadro general total de áreas del Predio “Chilca 1” es el siguiente:

CUADRO GENERAL TOTAL DE ÁREAS					
ITEM	DENOMINACIÓN		AREA (M2)	AREA (HAS)	PORCENTAJE (%)
1	AREA TOTAL		2.697.335,85	269,73	100,00%
2	MACROETAPAS	488.230,30			
		152.510,71			
		249.024,48			
		357.294,71			
		96.362,46			
		116.636,12			
		242.066,06			
		265.439,66	1.967.564,50	196,76	72,94%
3	VIA COLECTORA		131.569,55	11,94	4,88%
4	RECREACION PUBLICA (02 PARQUES)		38.302,18	3,79	1,42%
5	COMERCIO Y OTROS USOS		63.107,82	8,14	2,34%
6	AREA NO URBANIZABLE (Franja de Seguridad del Gas de Camisea)		496.791,80	49,68	18,42%

El Cuadro general de áreas por cada Macro-Etapa es el siguiente:

CUADRO GENERAL DE AREAS MACROETAPA 1		
CONCEPTO	AREA m²	PORCENTAJE (%)
AREA BRUTA DEL TERRENO	485.937,65	
COMERCIO	13.652,45	
AREA NETA A HABILITAR	472.285,20	100,00%
AREA VENDIBLE	179.468,38	38,00%
LOTES	1.121,00	
AREAS COMUNES	283.371,12	60,00%
LOTES DE SERVICIO	2.750,00	0,58%
AREAS LIBRES DE USO COMÚN	280.621,12	59,42%
APORTES (*)	9.445,70	2,00%
EDUCACIÓN	4.722,85	1,00%
OTRPS FINES	4.722,85	1,00%

CUADRO GENERAL DE AREAS MACROETAPA 2		
CONCEPTO	AREA m²	PORCENTAJE (%)
AREA BRUTA DEL TERRENO	152.510,71	
AREA NETA A HABILITAR	152.510,71	100,00%
AREA VENDIBLE	57.954,07	38,00%
LOTES	362,00	
AREAS COMUNES	91.506,42	60,00%
LOTES DE SERVICIO	1.800,00	1,18%
AREAS LIBRES DE USO COMÚN	89.706,42	58,82%
APORTES (*)	3.050,22	2,00%
EDUCACIÓN	1.525,11	1,00%
OTRPS FINES	1.525,11	1,00%

CUADRO GENERAL DE AREAS MACROETAPA 3		
CONCEPTO	AREA m²	PORCENTAJE (%)
AREA BRUTA DEL TERRENO	249.024,48	
AREA NETA A HABILITAR	249.024,48	100,00%
AREA VENDIBLE	94.629,30	38,00%
LOTES	591,00	
AREAS COMUNES	149.414,69	60,00%
LOTES DE SERVICIO	2.200,00	0,88%
AREAS LIBRES DE USO COMÚN	147.214,69	59,12%
APORTES (*)	4.980,48	2,00%
EDUCACIÓN	2.490,24	1,00%
OTRPS FINES	2.490,24	1,00%

CUADRO GENERAL DE AREAS MACROETAPA 4		
CONCEPTO	AREA m²	PORCENTAJE (%)
AREA BRUTA DEL TERRENO	357.294,71	
AREA NETA A HABILITAR	357.294,71	100,00%
AREA VENDIBLE	135.771,99	38,00%
LOTES	271,00	
AREAS COMUNES	214.376,83	60,00%
LOTES DE SERVICIO	2.750,00	0,77%
AREAS LIBRES DE USO COMÚN	211.626,83	59,23%
APORTES (*)	7.145,90	2,00%
EDUCACIÓN	3.572,95	1,00%
OTRPS FINES	3.572,95	1,00%

CUADRO GENERAL DE AREAS MACROETAPA 5		
CONCEPTO	AREA m²	PORCENTAJE (%)
AREA BRUTA DEL TERRENO	96.362,46	
AREA NETA A HABILITAR	96.362,46	100,00%
AREA VENDIBLE	36.617,73	38,00%
LOTES	228,00	
AREAS COMUNES	57.817,48	60,00%
LOTES DE SERVICIO	1.500,00	1,56%
AREAS LIBRES DE USO COMÚN	56.317,48	58,44%
APORTES (*)	1.927,24	2,00%
EDUCACIÓN	963,62	1,00%
OTRPS FINES	963,62	1,00%

CUADRO GENERAL DE AREAS MACROETAPA 6		
CONCEPTO	AREA m²	PORCENTAJE (%)
AREA BRUTA DEL TERRENO	116.636,12	
AREA NETA A HABILITAR	116.636,12	100,00%
AREA VENDIBLE	44.321,73	38,00%
LOTES	277,00	
AREAS COMUNES	69.981,67	60,00%
LOTES DE SERVICIO	1.500,00	1,29%
AREAS LIBRES DE USO COMÚN	68.481,67	58,71%
APORTES (*)	2.332,72	2,00%
EDUCACIÓN	1.166,36	1,00%
OTRPS FINES	1.166,36	1,00%

CUADRO GENERAL DE AREAS MACROETAPA 7		
CONCEPTO	AREA m²	PORCENTAJE (%)
AREA BRUTA DEL TERRENO	242.066,06	
AREA NETA A HABILITAR	242.066,06	100,00%
AREA VENDIBLE	91.985,10	38,00%
LOTES	574,00	
AREAS COMUNES	145.239,64	60,00%
LOTES DE SERVICIO	1.500,00	0,62%
AREAS LIBRES DE USO COMÚN	143.739,64	59,38%
APORTES (*)	4.841,32	2,00%
EDUCACIÓN	2.420,66	1,00%
OTRPS FINES	2.420,66	1,00%

CUADRO GENERAL DE AREAS MACROETAPA 8		
CONCEPTO	AREA m²	PORCENTAJE (%)
AREA BRUTA DEL TERRENO	265.439,66	
AREA NETA A HABILITAR	265.439,66	100,00%
AREA VENDIBLE	100.867,07	38,00%
LOTES	630,00	
AREAS COMUNES	159.263,80	60,00%
LOTES DE SERVICIO	1.800,00	0,68%
AREAS LIBRES DE USO COMÚN	157.463,80	59,32%
APORTES (*)	5.308,80	2,00%
EDUCACIÓN	2.654,40	1,00%
OTRPS FINES	2.654,40	1,00%

En lo que respecta a las obras de Habilitación Urbana, se ejecutarán con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normatividad vigente.

12. PLAN DE TRABAJO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA

De acuerdo a lo normado por el Artículo 8.- Participación Ciudadana Efectiva en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano del Decreto Supremo Nº 012-2022-Vivienda numeral 8.1, la participación ciudadana “Es una condición de los procesos de toma de decisión de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de la cual la ciudadanía, sin exclusión alguna, de manera individual o agrupada, interviene en las propuestas referidas a las actuaciones e intervenciones relacionadas con los componentes físicos, socioeconómicos, ambientales y perceptuales de los centros poblados urbanos y rurales que les afecten a ellos o a su entorno, con pertinencia cultural y lingüística, de manera articulada con los principios y directrices establecidos en la Ley”

Asimismo, de acuerdo al numeral 8.2 de la misma norma “El proceso de participación ciudadana efectiva debe estar debidamente planificado a través del Plan de Trabajo como un componente de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano que formule el equipo técnico, el cual debe considerar la modalidad y/o modalidades a ejecutarse (presencial, semipresencial y/o virtual) en su implementación, así como las técnicas y herramientas a utilizarse, tales como: talleres, mesas técnicas, grupos focales, entrevistas, actividades académicas o similares, que permitan garantizar una participación efectiva de todos los actores involucrados. Debe contar, además, con un presupuesto que asegure la realización adecuada del proceso de participación ciudadana efectiva.”

- Fase de elaboración

  De conformidad a lo establecido en el artículo 69 numeral 69.3. del Decreto Supremo Nº 012-2022-Vivienda “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”

  En el presente caso del Planeamiento Integral del Predio Chilca 1, la propuesta es formulada por una persona jurídica y consiste en una ampliación de zonificación sobre el área total del Predio Chilca 1, no involucra a otros predios o a un Sector urbano como sucede en los Planes urbanos sobre varios predios o Sectores de centro Poblado, más bien el planteamiento solo se circunscribe a la incorporación al área urbana y la asignación de zonificación del Predio “Chilca

1” en una zona eriaza. Asimismo, el ámbito de intervención es un predio de propiedad privada. Debido a ello no se considera la participación de otros actores sociales en la elaboración del Planeamiento Integral, que es un instrumento de carácter técnico y que solamente busca la asignación de la zonificación al Predio “Chilca 1” que servirá para orientar el crecimiento urbano d las viviendas temporales vacacionales de campo, hacia ese sector del Distrito de Santa Cruz de Flores.

Por dicha razón no hay participación ciudadana en el proceso de elaboración del Planeamiento Integral, sin embargo, las etapas siguientes del proceso que son necesarias y que son las etapas de Exhibición Pública y Evaluación y Consolidación, las mismas que su realización se propone de la siguiente manera:

- Etapa de Exhibición pública:

  Exhibir la propuesta del Plan en las páginas web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de la municipalidad provincial de Cañete y de la municipalidad distrital de Santa Cruz de Flores.

  Plazo de duración de la Etapa de exhibición pública: Treinta días calendarios

  Remitir al Gobierno regional de Lima Provincias, a fin que, de considerarlo pertinente emita opinión técnica sustentada dentro del plazo establecido para la Etapa de Exhibición Pública

  Realización de una Audiencia Pública por parte de la Municipalidad Provincial de Cañete en el Local de la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores, sobre el contenido técnico de la propuesta del Planeamiento Integral, convocando a los actores sociales identificados. La Audiencia pública se podrá trasmitir a través de las Plataformas digitales.

  Dentro del plazo de la Etapa de Exhibición Pública las personas naturales o jurídicas formulan sus observaciones, aportes y/o recomendaciones debidamente sustentadas.

- Etapa de Evaluación y Consolidación:

  El Equipo técnico incluye o desestima, según corresponda, las observaciones, aportes y/o recomendaciones formuladas con el debido sustento técnico. El sustento técnico será publicado por la municipalidad y será enviado al CCL Distrital

Plazo de duración de la Etapa de Evaluación y Consolidación: Treinta días calendarios

- Actores Sociales

  Para estos efectos consideramos que los actores sociales en la jurisdicción del distrito de Santa Cruz de Flores que deben ser conocedores de la propuesta serían:

  La Comunidad Campesina de Santa Cruz de Flores, Los agricultores del Distrito a través de sus representantes, Los funcionarios y Regidores de la Municipalidad de Santa Cruz de Flores, La Gobernación del Distrito, Los directores de Colegios públicos y Privados de la jurisdicción Distrital, El Juzgado de Paz letrado del distrito de Santa Cruz de Flores, Director de la Posta Médica, Comisario del distrito de Santa Cruz de Flores, Párroco del distrito de Santa Cruz de Flores entre otros.

- Presupuesto para la participación ciudadana

  Consulta pública

  Impresión de planos, documentos y publicación de la Propuesta……...S/800.00

  Filmación de la Audiencia Pública y Trasmisión en plataforma digital…S/1,000.00

  Viáticos de los ponentes…….S/2,000.00

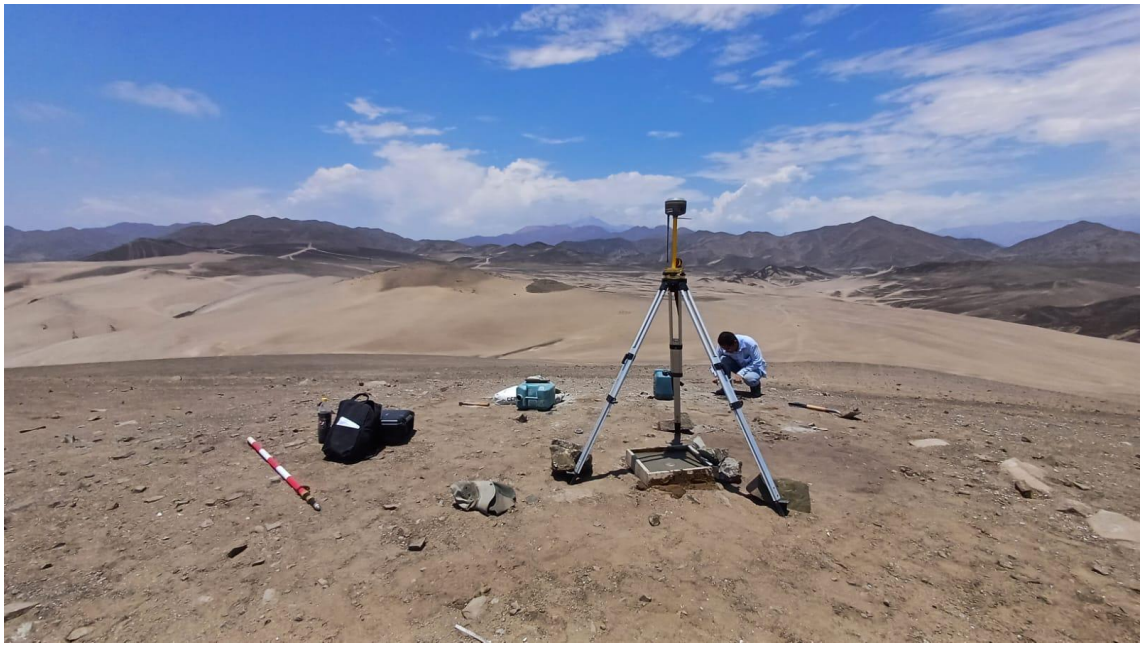
  Atención a los Asistentes……..……S/ 2,000.00

  Gastos Notariales para constatación de la Aiudiencia……..S/4,000.00

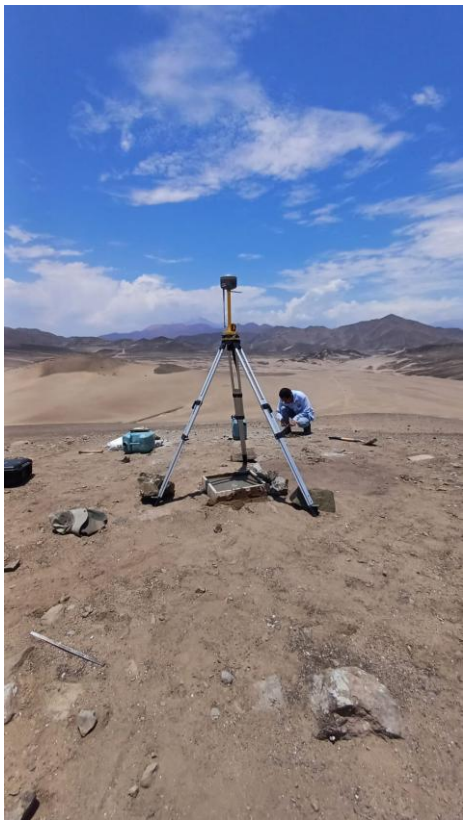
  Edición final e impresión de documento final …….S/ 1,500.00

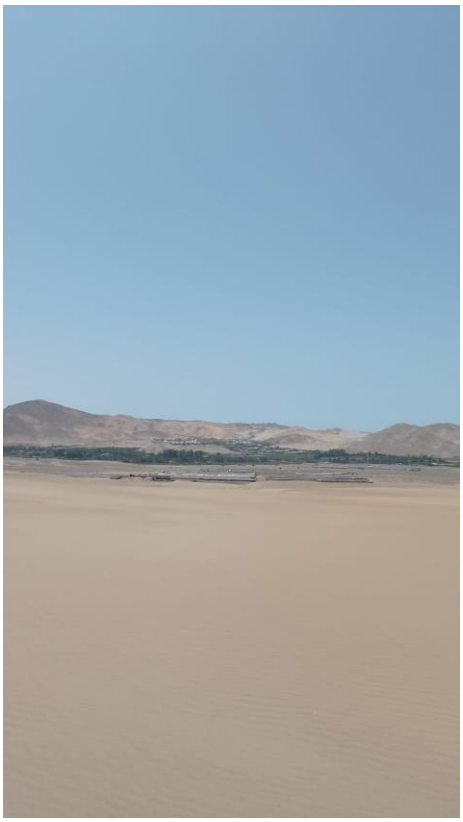
  Total……..S/. 10,800.00

PANEL FOTOGRÁFICO

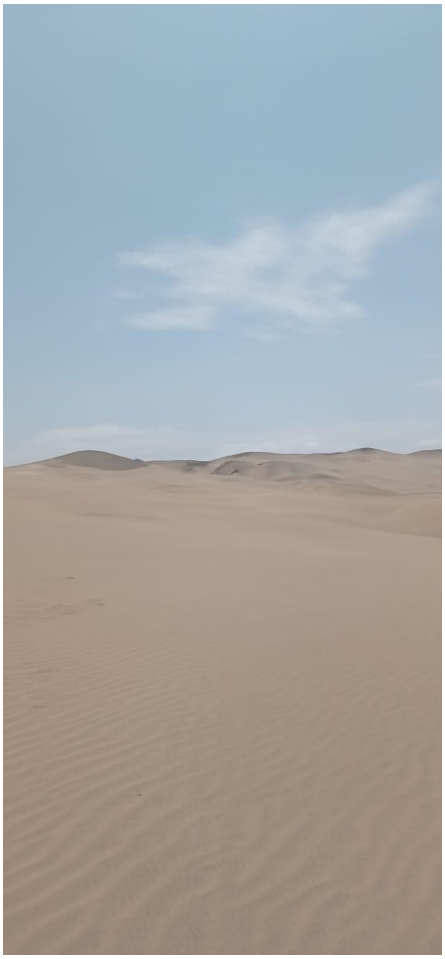




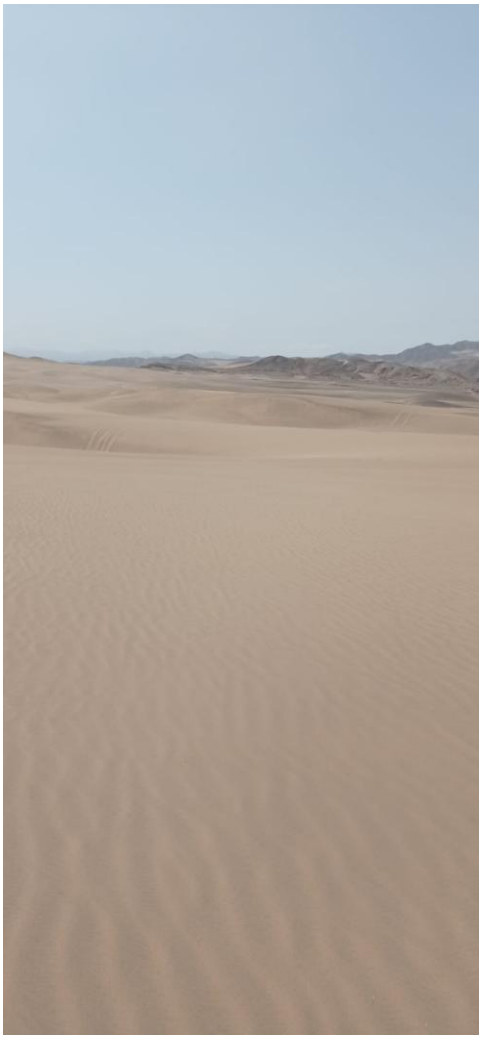




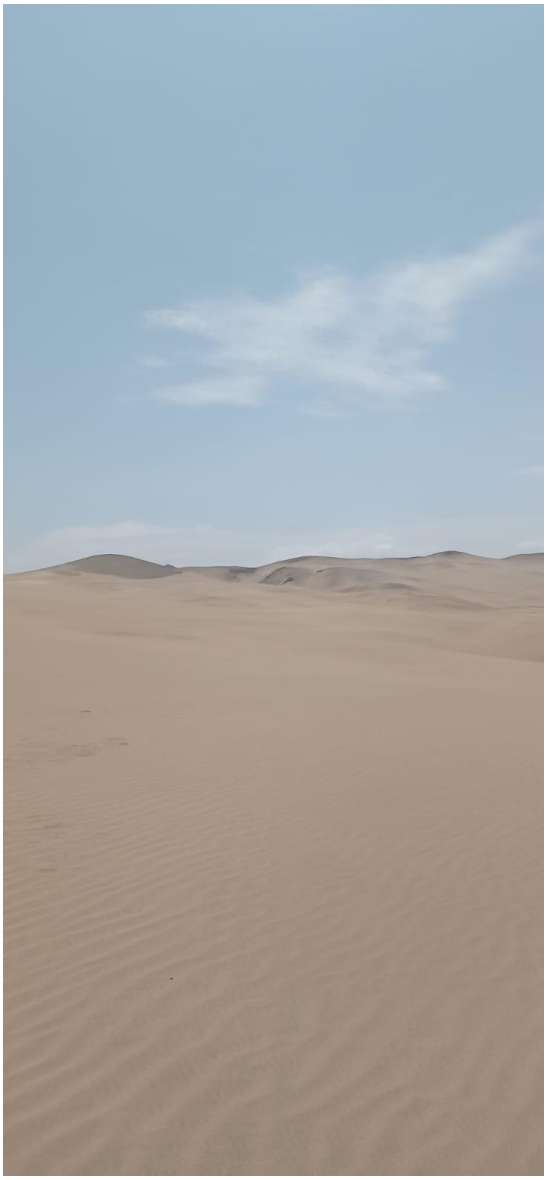












Santa Cruz de Flores, Mayo del 2,025