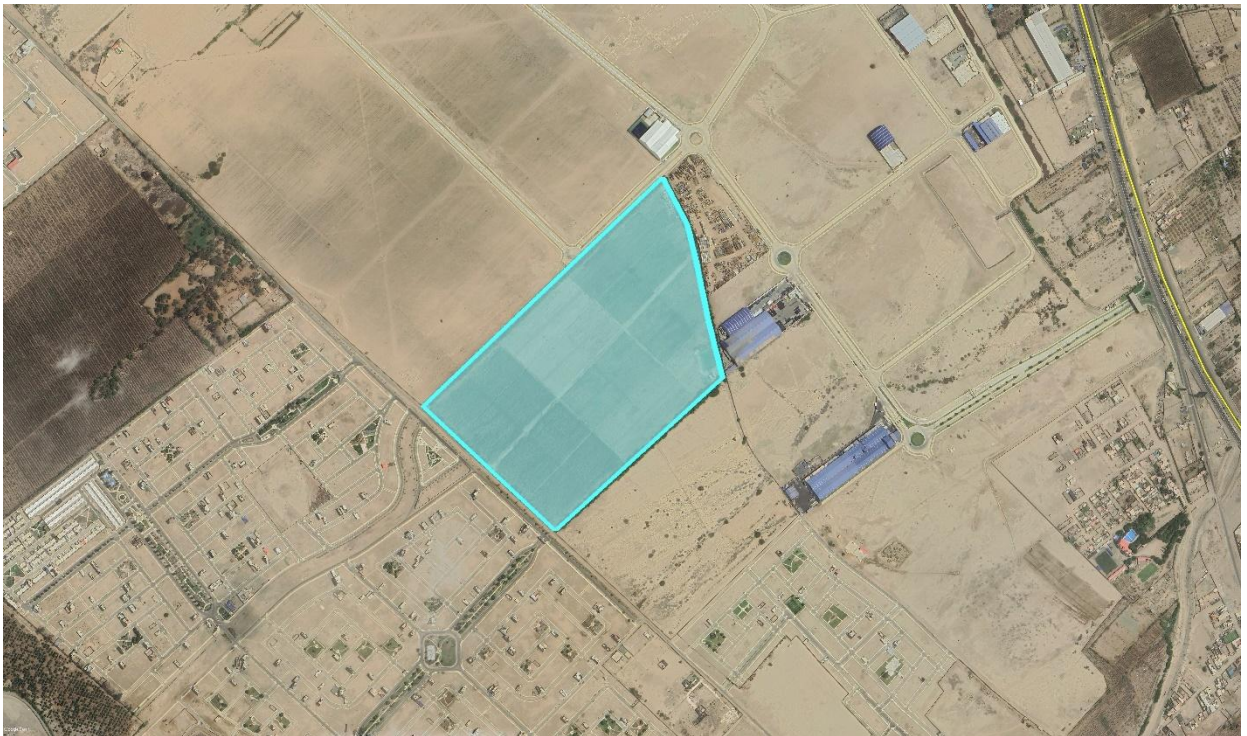


MEMORIA DESCRIPTIVA

PLANEAMIENTO INTEGRAL TERRENO CHARCO AZUL

PROPUESTA TÉCNICA-NORMATIVA CON FINES DE ANEXIÓN AL ÁREA
URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN
INTERVENCION URBANISTICA INTEGRAL



TERRENO CHARCO AZUL. Fuente: Google earth

1.	ANTECEDENTES.	3
2.	MARCO NORMATIVO	3
A).	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN: CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Y SU ENTORNO INMEDIATO	13
B)	OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL	16
C)	ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE.	17
3.	PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL	49
4.	CONCLUSIONES	62
5.	RELACIÓN DE PLANOS	63
6.	ANEXOS	64
	ANEXO: FOTOS DEL PREDIO	65

1. ANTECEDENTES.

Charco Azul S.A.C. inscrita en la partida N°16217977, es propietaria del terreno de 24.4563 HAS, ubicado en el distrito de Chilca, denominado Predio Acumulado El Charco, con Partida Registral N°21264625, en la Provincia de Cañete y Departamento de Lima.

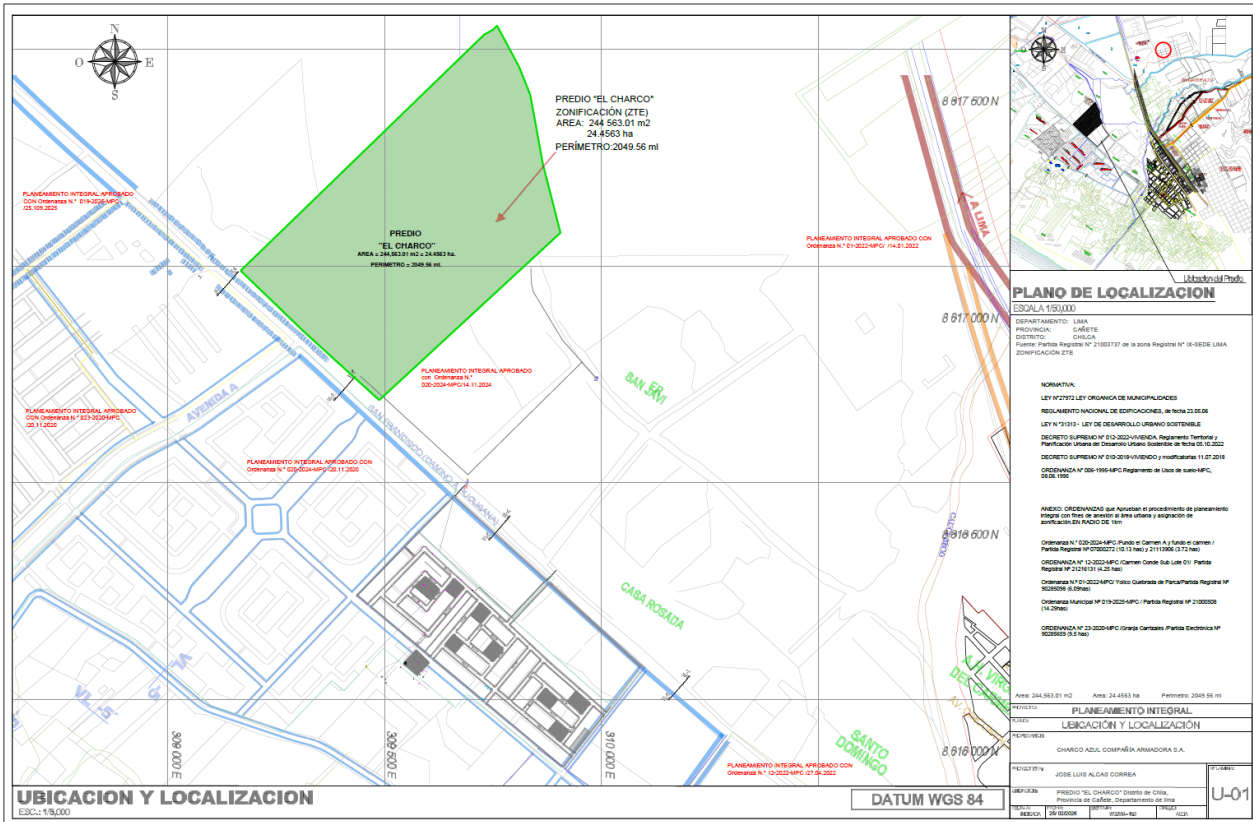


Imagen 1. Plano de ubicación y localización del predio

Fuente: Elaboración propia (2026).

2. MARCO NORMATIVO

La propuesta del Planeamiento Integral para el Terreno El Charco, en la zona sur del distrito de Chilca es concordante con a la siguiente normatividad vigente:

Constitución política del Perú

- ❖ Acorde al artículo N°195 de la constitución política del Perú se tiene que **“Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo”**. Asimismo, su competencia abarca, aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación, y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

Ley de Bases de la Descentralización N°27783,

- ❖ Acorde al artículo 42 de la ley de bases de la descentralización, en su literal a y b, enuncia que las competencias municipales son: “a) Planificar y promover el desarrollo urbano y rural de su circunscripción, y ejecutar los planes correspondientes. b) Normas la zonificación, urbanismo, acondicionamiento territorial y asentamientos humanos”.

Ley Orgánica de Gobiernos Regionales N°27867,

- ❖ La ley N° 27867 tiene por finalidad “fomentar el desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada y el empleo y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades de sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.”

Ley Orgánica de Municipalidades N°27972,

- ❖ En el inciso d), numeral 1.5) del artículo 73 de la Ley Orgánica de Municipalidades, que regula las materias de competencia municipal, establece: “(...) Dentro del marco de las competencias y funciones específicas establecidas en la presente ley, el rol de las municipales provinciales comprende: (...) numeral d) emitir las normas técnicas generales, en materia de organización del espacio físico y uso de suelo, así como sobre protección y conservación del ambiente (...). Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes: numeral 1.5). **Acondicionamiento territorial.** Del mismo marco Normativo en su **artículo 79**, señala: “Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso de suelo, ejerce las siguientes funciones: 1. Funciones específicas exclusivas de las Municipalidades Provinciales:

1.2) Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y **demás planes específicos** de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial”.

Ley N.º 27792 – Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

- ❖ La Ley N.º 27792 establece que el Ministerio es el organismo rector del Sector Vivienda, Construcción y Saneamiento, y tiene competencia, entre otros, para diseñar, normar y ejecutar la política nacional de acciones del sector en materia de vivienda, urbanismo, construcción y saneamiento, así como ejercer competencias compartidas con los gobiernos regionales y locales, en materia de urbanismo, desarrollo urbano y saneamiento urbano.

Ley N.º 31313 – Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y modificatorias.

- ❖ La Ley N.º 31313, Ley de Desarrollo urbano Sostenible, tiene por objeto establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible, entendido como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general, la implementación de mecanismos que impulsen la gestión del riesgo de desastres y la reducción de vulnerabilidad, la habilitación y ocupación racional del suelo; así como el desarrollo equitativo y accesible y la reducción de la desigualdad urbana y territorial, y la conservación de los patrones culturales, conocimientos y estilos de vida de las comunidades tradicionales y los pueblos indígenas u originarios.

Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible – Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA.

- ❖ El Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible- RATPUDUS, en su artículo 18 refiere: “Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano son el producto de los procesos dirigidos por los Gobiernos Locales, coproducidos con la ciudadanía, que permiten la previsión, orientación y promoción del acondicionamiento físico-territorial para el desarrollo sostenible, inclusivo, competitivo y resiliente de las ciudades y centros poblados y de sus áreas de influencia, de conformidad con los principios de la Ley. Una vez aprobados pasan a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda. En su elaboración se consideran los proyectos de infraestructura sectoriales, tales como salud o educación” .

- ❖ En el Capítulo IV Instrumentos de Planificación Urbana complementarios, subcapítulo II, los artículos 66 al 73, definen al planeamiento integral de la siguiente manera:

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

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

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

Artículo 67.- Ámbito de intervención del PI

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

Artículo 68.- Contenido mínimo del PI

El PI contiene, como mínimo, lo siguiente:

- a) La delimitación del ámbito de intervención
- b) Los objetivos, estrategias y necesidad del PI
- c) El análisis integral del impacto sobre el instrumento de planificación urbana vigente.
- d) El análisis de riesgo en materia de gestión de riesgo y desastre y adaptación al cambio climático, la identificación de las zonas con condiciones de protección ambiental y ecológica; incluyendo, además, las medidas de prevención y reducción del riesgo, así como las acciones que mejoren la calidad ambiental, de ser el caso.
- e) La zonificación del ámbito de intervención
- f) La ubicación y características del equipamiento urbano y espacios públicos.
- g) La propuesta de red de vías primarias y locales y su integración a la trama urbana más cercana.
- h) Los mecanismos de implementación, seguimiento y evaluación del PI.

Artículo 69.- Preparación, elaboración y aprobación del PI

69.1 La preparación y elaboración del un PI, y el debido sustento técnico para su formulación única y excepcional, está a cargo del área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial correspondiente en coordinación con la municipalidad distrital involucrada. Se realiza siguiendo un proceso de participación ciudadana efectiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento.

69.2. Las municipalidades distritales en coordinación con la municipalidad provincial correspondiente pueden tomar la iniciativa en la elaboración del PI. Asimismo, informa de ello al MVCS, al Gobierno Regional, y a los actores sociales identificados.

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

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

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

69.6. Cuando la iniciativa de elaboración del PI es de la municipalidad distrital, el área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad remite la propuesta final del mismo en su respectivo informe técnico legal al Concejo municipal para que mediante Acuerdo de Concejo se apruebe su remisión a la municipalidad provincial para su evaluación y aprobación mediante Ordenanza Provincial.

69.7. Cuando la municipalidad provincial elabora el PI el área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad remite la propuesta final del mismo con su respectivo informe técnico legal al Concejo Municipal para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

Artículo 70.- Personas naturales o jurídicas facultadas a proponer un PI

Las personas naturales o jurídicas de derecho privado o público pueden proponer a la municipalidad distrital o provincial un PI, según corresponda. Estas peticiones tienen la naturaleza de peticiones de gracia.

Artículo 71.- Horizonte de Planeamiento del PI

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

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

Artículo 72.- Incorporación del PI a los Instrumentos de Planificación Urbana

El PI aprobado se incorpora al instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta en la fase de actualización de este último. Esta incorporación es mencionada de manera expresa en la Ordenanza Provincial que aprueba la actualización del Instrumento de Planificación Urbana.

Artículo 73.- Implementación, seguimiento y evaluación del PI

73.1. Las municipalidades provinciales y distritales ejecutan las acciones de implementación, seguimiento y evaluación del cumplimiento del PI, en el ámbito de sus jurisdicciones y en el marco de sus competencias, mientras el PI no se incorpore a un Instrumento de Planificación Urbana.

73.2. Una vez incorporado el PI al Instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta, su implementación, seguimiento y evaluación se realiza en el marco de las fases de implementación, seguimiento y evaluación del Instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta.

- ❖ En los numerales 8 y 9, del inciso 8.4. del artículo 8 del Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA- RATPUDUS, señala sobre el plazo y forma de la consulta pública del EU de la siguiente manera:

8. El plazo de la Consulta Pública se define en el Plan de Trabajo del Plan que se formule, considerando que la etapa de Exhibición Pública tiene un plazo mínimo de treinta días calendario y la Etapa de Evaluación y Consolidación considera como plazo máximo el mismo plazo previsto para la etapa de Exhibición Pública. El plazo de Consulta Pública definido en el Plan de trabajo puede extenderse por única vez, siempre que se justifique y notifique adecuadamente esta necesidad.

9. La consulta pública forma parte del proceso de participación ciudadana efectiva, y consta de dos etapas, que incluye las siguientes actividades:

9.1. Etapa de Exhibición Pública: comprende la exhibición de la propuesta del Plan que se formule, la remisión de la propuesta al Gobierno Regional correspondiente, y la realización de una Audiencia Pública. En esta etapa se desarrollan las siguientes actividades:

a) Exhibir la propuesta del Plan en las páginas web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de las municipalidades provinciales y/o distritales del ámbito de intervención del Plan, así como en sus locales institucionales, durante todo el tiempo de exhibición pública, especificando el tiempo de exhibición del plan, así como los medios utilizados para su difusión y recepción de observaciones, aportes o sugerencias.

b) Remitir al Gobierno Regional correspondiente, a fin de que, de considerarlo pertinente, emita la opinión técnica sustentada dentro del plazo establecido para la Etapa de Exhibición Pública y dentro del marco de sus competencias.

c) La municipalidad provincial, dentro del citado plazo, realiza como mínimo una Audiencia Pública sobre el contenido técnico de la propuesta del Plan, convocando a los representantes de los organismos involucrados del Gobierno Nacional, Regional y Distrital, así como a los actores sociales identificados. La Audiencia Pública puede transmitirse en vivo a través de las diferentes plataformas digitales.

d) Asimismo, dentro del plazo de la Etapa de Exhibición Pública las personas naturales o jurídicas formulan sus observaciones, aportes y/o recomendaciones, debidamente sustentados.

9.2. Etapa de Evaluación y Consolidación: Comprende la evaluación de las observaciones, aportes y/o recomendaciones recibidas dentro del plazo de la Etapa de Exhibición Pública. En esta etapa se desarrollan las siguientes actividades:

a) El equipo técnico multidisciplinario responsable de la elaboración o actualización del Plan evalúa, incluye o desestima, según corresponda, cada una de las observaciones, aportes y/o recomendaciones formuladas, con el debido sustento técnico. Este sustento debe ser publicado por la municipalidad, a través de los mismos medios que el proceso de exhibición, y ser enviado al CCL Provincial o Distrital, según corresponda. Esta etapa debe durar, como máximo, el mismo plazo previsto para la etapa de Exhibición Pública.

b) En caso se remita una observación, sugerencia y/o recomendación sin el debido sustento, se desestima si la misma no conlleva a una posible afectación a un derecho o interés respecto a la planificación y gestión urbana que propone el Plan correspondiente.

Ley General del Ambiente – Ley N°28611

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

Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 006-2017-VIVIENDA y modificatorias

- ❖ La ley N°29090, según su artículo 1, “Tiene el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, en un marco que garantice la seguridad privada y pública. Establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos de la presente ley”.

Reglamento de licencias de habilitaciones urbanas y licencias de edificación- D.S. 029-2019-VIVIENDA

- ❖ El D.S. 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de licencias habilitaciones urbanas y licencias de edificación, como lo enuncia su artículo 1, “tiene por objeto desarrollar los procedimientos administrativos dispuestos en la ley N°29090- Ley de regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones”.

- ❖ Con respecto al artículo 33 se definen los requisitos y procedimientos del planeamiento integral de la siguiente manera:

33.1 El planeamiento integral forma parte del proyecto de habilitación urbana y es calificado por la comisión de técnica, cuando el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas cuando se realice la independización o parcelación de un predio rústico.

33.2 Para el caso que el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas, el administrado solicita a la Municipalidad su revisión, de acuerdo con la modalidad D, presentando, además de los requisitos exigidos para dicha modalidad, los siguientes:

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

33.3 Para el caso de independización o parcelación de un predio rústico, siempre que el predio se ubique en el área urbanizable inmediata, el administrado solicita en el área urbanizable inmediata, el administrado solicita a la Municipalidad su aprobación, presentando, además de los requisitos exigidos en el numeral 29.1 del artículo 29 del reglamento, el plano con la propuesta de integración a la trama urbana más cercana, señalando el perímetro y el relieve con curvas desnivel, usos de suelo y aportes normativos, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.

33.4 Los planos y los documentos deben estar firmados y sellados por el administrado y el profesional habilitado.

Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), aprobado mediante Decreto

Supremo N.º 011-2006-VIVIENDA y modificatorias.

- ❖ El D.S. 015-2004-VIVIENDA, aprueba el índice del Reglamento Nacional de Edificaciones y el D.S. 011-2006-VIVIENDA, aprueba las sesenta y seis (66) normas técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones, donde su artículo 1 define que *“tiene por objeto normar los criterios y requisitos mínimos para el diseño ejecución de las habilitaciones urbanas y las edificaciones, permitiendo de esta manera una mejor ejecución de los planes urbanos”*.

- ❖ En el capítulo V, los artículos 37 al 42, de la norma GH.020: Componentes de diseño urbano, definen al planeamiento integral de la siguiente manera:

Artículo 37.- *En los casos que el área por habilitar se desarrolle en etapas o esta no, colinde con zonas habilitadas o se plantee las parcelaciones del predio rústico, se deberá elaborar un “Planeamiento integral” que comprenda la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana mas cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente. En las localidades que carezca de Plan de Desarrollo Urbano, el Planeamiento integral deberá proponer la zonificación y vías.*

Artículo 38.- *Para el planeamiento integral de predios que no colinden con áreas habilitadas o con proyecto de habilitación urbana aprobado, el planeamiento comprenderá la integración al sector urbano más próximo.*

Artículo 39.- *El planeamiento integral aprobado tendrá una vigencia de 10 años. Las modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano deberán tomar en cuenta los planeamiento integrales vigentes.*

Artículo 40.- *Una vez aprobado, el Planeamiento integral tendrá carácter obligatorio para las habilitaciones urbanas, debiendo ser inscrito obligatoriamente en los registros públicos.*

Artículo 41.- *En los casos en que el Plan de Desarrollo Urbano haya sido desarrollado hasta el nivel de unidades de barrio, no será exigible la presentación del planeamiento integral.*

Artículo 42.- *El planeamiento integral podrá establecer servidumbres de paso a través de propiedades de terceros para permitir la provisión de servicios públicos de saneamiento y energía eléctrica al predio por habilitar. Cuando los terrenos rústicos materia de habilitación se encuentren cruzados por cursos de agua de regadío, éstos deberán ser canalizados por vías públicas.*

Ordenanza N° 06-95-MPC y su modificatoria Ordenanza N° 026-2002-MPC

- ❖ Ordenanzas que aprueban el Plano y reglamento de zonificación de los usos de suelo.

Resolución Directoral N.º 007-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU – Guía de Zonificación

- ❖ Instrumento técnico que establece los criterios y lineamientos para la clasificación y asignación de las zonas de uso del suelo y sus correspondientes subzonas, así como los criterios de compatibilidad de usos, constituyendo el marco técnico para la propuesta de Zona Urbana de Densidad Media (ZDM), diferenciada en las subzonas ZDM-C y ZDM-S, planteada para el ámbito de intervención.

A). DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN: CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Y SU ENTORNO INMEDIATO

El análisis contextual del ámbito de intervención es fundamental para el estudio del centro poblado y su relación con los principales anexos que lo conforman, a su vez se analiza la interrelación del área de estudio con la capital del distrito y su relevancia a nivel distrital.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El área materia de estudio está constituido por un predio, inscrito en la partida registral 21264625, del terreno de 24.4563 HAS, ubicado en el distrito de Chilca, en la Provincia de Cañete y Departamento de Lima.



Imagen 2. Ubicación del Terreno CHARCO AZUL

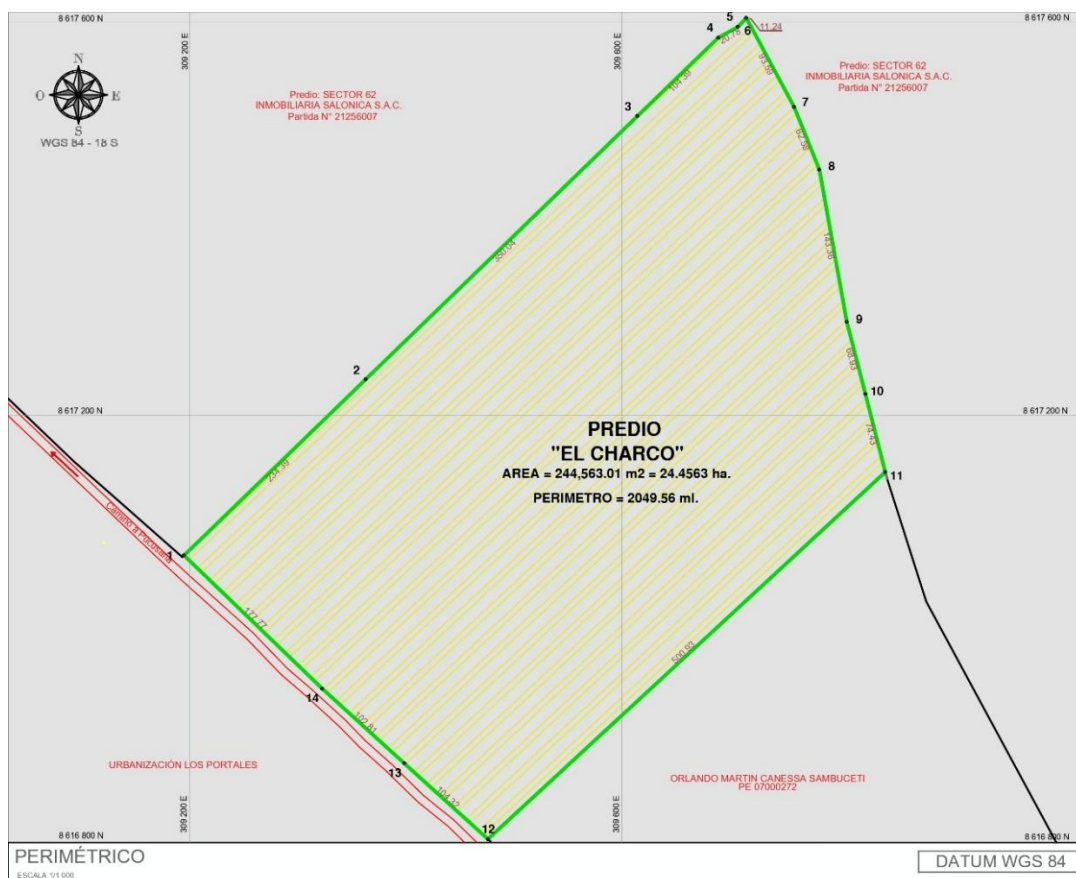
Fuente: Elaborado en base a Google maps (2026).

ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

El área de estudio se encuentra inscrita en la partida registral 21264625, del terreno de 24.4563 HAS, con un perímetro de 2049.56 ml y área total de 244,563.01 m², siendo sus linderos y medidas perimétricas las siguientes:

Del predio Terreno Rústico que formó parte de los Carrizales,

- ❖ **Por el Norte:** Colinda con el predio Sector 62; con una línea quebrada de 5 tramos rectos, que miden 234.39 ml, 350.04 ml, 104.39 ml, 20.78 ml y 11.24 ml.
- ❖ **Por la Este:** Colinda con el predio Sector 62; con una línea quebrada de 5 tramos rectos, que miden 93.59 ml, 62.58 ml, 143.36 ml, 68.93 ml y 74.43 ml.
- ❖ **Por el Sur:** Colinda con propiedad del Sr. Orlando Martin Canesysa Sambuceti; con una línea recta de 1 tramo recto de 500.93 ml.
- ❖ **Por la Oeste:** Colinda con terrenos de la Urbanización Los Portales, de por medio se ubica un camino que lleva hacia Pucusana, mediante línea quebrada de 3 tramos que miden 104.32 ml, 102.81 ml y 177.77 ml.



CUADRO DE DATOS TÉCNICOS DEL PREDIO ACUMULADO EL CHARCO - SISTEMA WGS 84					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	234.39	88°4'32"	309194.7924	8617070.2042
2	2-3	350.04	180°0'0"	309363.0669	8617233.3652
3	3-4	104.39	180°0'0"	309614.3683	8617477.0300
4	4-5	20.78	164°56'36"	309689.3159	8617549.7001
5	5-6	11.24	197°8'19"	309707.4819	8617559.7943
6	6-7	93.59	71°59'3"	309715.2618	8617567.9065
7	7-8	62.58	173°46'6"	309759.4627	8617485.4103
8	8-9	143.36	168°18'16"	309782.8550	8617427.3675
9	9-10	68.93	184°6'5"	309808.3760	8617286.3021
10	10-11	74.43	180°0'0"	309825.4674	8617219.5233
11	11-12	500.93	118°22'54"	309843.9232	8617147.4133
12	12-13	104.32	95°1'28"	309476.0062	8616807.4614
13	13-14	102.81	179°55'1"	309398.7738	8616877.5844
14	14-1	177.77	178°21'41"	309322.7577	8616946.8042

Imagen 3. Linderos y medidas perimétricas del Terreno Charco Azul

Fuente: elaboración propia

TITULARIDAD DEL PREDIO

El área de estudio se encuentra inscrita en la partida 21264625, cuyas propietarias son CHARCO AZUL COMPAÑÍA ARMADORA S.A. inscrito en la partida N°21003737 del registro de personas jurídicas de Cañete.



Imagen 4. Vista aérea del Terreno CHARCO AZUL

Fuente: Elaborado en base a Google maps (2026).

B) OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

OBJETIVOS DEL PI

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

ESTRATEGIAS DEL PI

- Fomentar la consolidación urbana del suelo mediante el planeamiento integral y la realización de la habilitación urbana con fines residenciales.
- Mediante la propuesta de habilitación urbana, contribuir a la dotación normativa de terrenos para fines de parques, otros fines y educación, para cumplir con la meta a corto, mediano y largo plazo del requerimiento de demanda para el distrito de Chilca.

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL PI

- Identificación y promoción del aprovechamiento eficiente del recurso del suelo para el desarrollo sostenible del territorio.
- Promover el desarrollo integral de las personas del distrito de Chilca mediante la mejora de las condiciones de habitabilidad y preservación de sus medios de vida.
- Fortalecer las capacidades del gobierno locales para orientar el desarrollo urbano.

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

ZONIFICACIÓN, USO DE SUELO Y ACCESIBILIDAD DEL AMBITO DE INTERVENCIÓN

La extensión territorial del Distrito de Chilca es de 475.5 km², Constituida por área urbano central, urbanizaciones y asentamientos humanos. El predio se encuentra calificado como **Z.T.E (ZONIFICACIÓN DE TRATAMIENTO ESTRATÉGICO) compatible con Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)** de conformidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de la provincia de Cañete, aprobado mediante Ordenanza N°06-95-MPC y su modificatoria mediante Ordenanza N°026- 2002-MPC, vigente actualmente.



Imagen 5. Ubicación del terreno Charco Azul en el plano de zonificación de los usos de suelo de la provincia de Cañete

Fuente: Elaborado en base al plano de la Municipalidad Provincial de Cañete (2026).

Con respecto a la accesibilidad, es cercano a zonas residenciales, comerciales así mismo, se ha podido verificar que el diseño vial se encuentre definido y posibilita su anexión al área urbana.

El terreno se accede a través de la carretera Panamericana Sur, altura del Km. 62, ingresando a la Av. Miramar y Av. San Francisco (camino a Pucusana), conforme su plano de ubicación. La sección de vías programadas es de 30.00ml.; 15.00ml., a ambos lados del eje de la vía existente. No debe afectar la servidumbre de las líneas aéreas de electricidad, verificado en el Certificado de Zonificación y Vías N° 313-2025-JCRM-(E)SGCUC-GODUR-MPC.

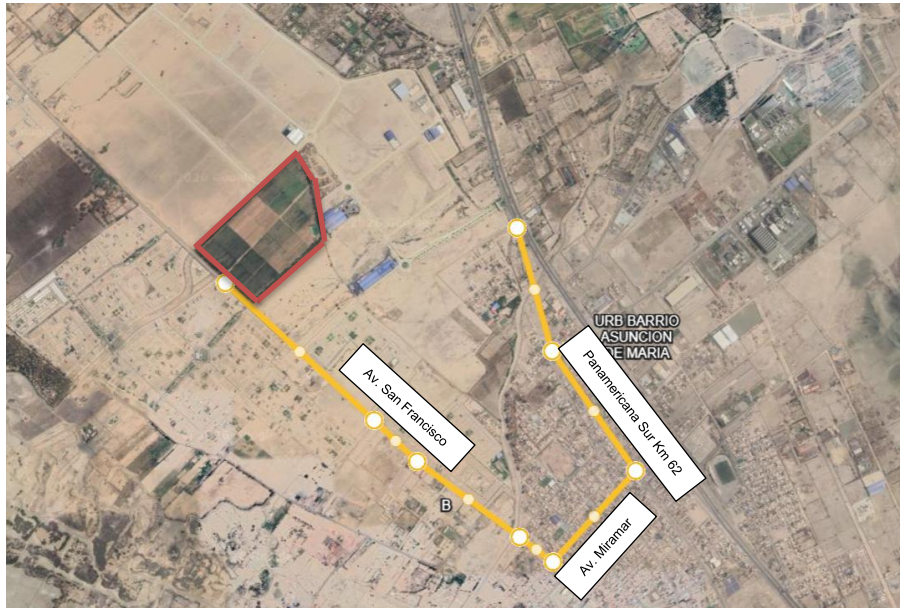


Imagen 6. Accesibilidad hacia el terreno CHARCO AZUL
Fuente: Elaborado en base a Google maps (2026).



Imagen 7. Panamericana Sur Km 62 de acceso al Terreno Charco Azul
Fuente: Google maps (2026).

El Sistema Vial Urbano en su contexto se encuentra jerarquizado de la siguiente manera:

Vía expresa: Carretera Autopista Panamericana Sur

Vía arterial: Av. San Francisco- camino hacia Pucusana



Imagen 8. Proyección de Futuras vías de acceso al terreno Charco Azul vinculada a la Av. San Francisco

Fuente: Google maps (2026).

Lugares concurridos cercanos

- **Chilca capital:**

Es un sitio turístico por excelencia, que tiene una oferta compuesta por restaurantes- típica gastronomía de chilca y hospedajes, debido a sus atracciones como las lagunas termales medicinales en el centro poblado de Salinas, playa Yaya y Chilca, iglesia Nuestra Señora de Asunción, actividades de deportes extremos, Museo y visitas para avistamientos.

- **Boulevard Asia:**

La zona urbana turística denominada Boulevard de Asia, presenta lotización que está consolidado con construcciones de casas de playa, las cuales cuentan con servicios básicos y equipamientos urbanos. Se encuentran a 20 minutos del proyecto.

- **Mala:**

La zona urbana rural turística caracterizada por sus zonas de cultivos frutales como el Platano maleño y la vid. Cuenta con zonas de playas como Bujama, Boca de río, Totoritas, Salazar y numerosos centros recreativos. En el casco urbano se encuentra la iglesia matriz de Mala y diversos restaurantes donde ofrecen la típica gastronomía Maleña.

ESTUDIO DE DEMANDA Y OFERTA DE EQUIPAMIENTO URBANOS, ESPACIOS PÚBLICOS Y FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Los equipamientos urbanos se definen como espacios y edificaciones construidas para cubrir la demanda de usos y necesidades colectivas. Su inclusión es fundamental en la definición de la estructura espacial de la ciudad. En ese sentido, se presenta el análisis de los requerimientos de equipamiento de la población dentro del ámbito de estudio. Se considerará la guía de Estándares Urbanos elaborada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2018). Asimismo, se cuenta con la información del INEI y del PDLC de Chilca (2018- 2028) para la base de los datos poblacionales requeridos y la tasa de crecimiento poblacional.

Los principales objetivos del análisis de equipamientos son los siguientes:

- Categorizar y definir las tipologías de equipamientos existentes en el distrito del ámbito de estudio
- Realizar el análisis situacional de los equipamientos, en base a su cobertura y déficit por categorías y sector identificado en el ámbito de estudio.
- Definir las brechas de equipamientos por categorías con un horizonte temporal hacia el año 2030.

Para el estudio y su representación final se ha dividido el análisis en las siguientes categorías: equipamientos educativos, equipamientos de salud, equipamientos de recreación, equipamientos Otros Usos (Culturales, Deporte, Seguridad y Transporte, Administrativo y Otros tipos).

Previamente, se realiza el cálculo de la Tasa de Crecimiento Poblacional, que fue estimada en base al análisis del comportamiento histórico de crecimiento de la población total a nivel del distrito y área urbana, con datos del INEI a través de los censos 2007 y 2015 (información del PDLC Chilca 2018-2028), obteniendo las tasas de crecimiento intercensal a nivel de distrito de Chilca, este cálculo permitió la obtención de la tasa de crecimiento para el distrito equivalente a **1.03%**.

A continuación, se muestra la fórmula de la tasa de crecimiento de la población proyectada.

$$TCPP = \left[\left[\sqrt[t]{\frac{P_2}{P_1}} \right] - 1 \right] \times 100$$

Donde:

- TCPP* : Tasa de crecimiento poblacional proyectada
- P1* : Población inicial en el periodo de referencia
- P2* : Población final en el periodo de referencia
- t* : Población de años comprendidos entre el periodo inicial y final de referencia.

Ámbito	Población- Proyecciones						
	2007	2015	2017	2023	2025	2028	2033
Distrito de Chilca	14559	15801	16128	17149	17504	18049	18997

Tabla 1. Tasa de crecimiento Intercensal

Fuente: Elaboración propia en base al PDLC Chilca 2018- 2028 e INEI (2007)

Equipamientos Educativos

Los estándares urbanos determinan el requerimiento de equipamientos para una ciudad menor principal (con una población comprendida entre 10 001 a 20 000 habitantes) como Chilca. En la siguiente tabla se puede visualizar que, para ciudad de Chilca, los Estándares Urbanos establecen como necesidad cubrir la demanda de educación básica regular.

RANGO	CATEGORÍA	POBLACIÓN	Básica					Técnico Productiva (CETPRO)	Superior			
			Regular			Básica Alternativa (CEBA)	Básica Especial (CEBE)		No Universitaria		Universitaria	
			Inicial	Primaria	Secundaria				Técnico	Profesional	Superior Universitaria	Superior Posgrado
Nomenclatura en los Planos de Zonificación			E1					E2		E3	E4	
2°	Metrópoli Regional	Más de 250,000 hab.	50	40	40	3.30 m² x Alumno	100	120 m² (Aula); 3.00 m² (talleres)	40 10,000	40 10,000	80,000	
3°	Ciudad Mayor Principal		70	40	40		100		40 7,500	40 7,500	60,000	
4°	Ciudad Mayor	100,001 a 250,000 hab.	70	60	60		100		40 7,500	40 7,500	60,000	
5°	Ciudad Intermedia Principal	50,001 a 100,000 hab.	70	50	50		100		50 7,500	50 7,500		
6°	Ciudad Intermedia	20,001 a 50,000 hab.	80	60	60	100	60 7,500		60 7,500			
7°	Ciudad Menor Principal	10,001 a 20,000 hab.	80	80	80							
8°	Ciudad Menor	5,001 a 10,000 hab.	90	90	90							

Nomenclatura en los Planos de Zonificación		E1		E2		E3	E4	
Área Mínima de Terreno para Fines de Reserva (Referencial) (m2)		Según los Tipo de Locales Educativos		1,100	(1)	2,500-10,000	2,500-10,000	10,000
50%	Porcentaje de la Población Total a ser Atendida por el Sistema Público (PPSP)							
7.500 hab	Índice de Nivel de Servicio (INS)							

(1) De acuerdo a la tipología de Educación Básica Especial, desarrollada mediante el proyecto de "Normas Técnicas para el Diseño de Locales de Educación Básica Especial y Programas de Intervención Temprana". Recuperado de: http://www.minedu.gob.pe/oimfe/xtras/NormaTecnica_Especial_ago2006.pdf

Imagen 9. Estándares Urbanos - Educación

Fuente: MVCS (2018)

Según la información del Censo Educativo del año 2022, se tuvieron un total de 5 626 matrículas en la capital del distrito, de las cuales 1137 matrículas corresponden al nivel inicial escolarizado, 2683 al nivel primaria, 1680 al nivel secundaria, 2 al nivel básica especial- inicial, 10 al nivel básica especial- primaria,

54 al nivel básica alternativa avanzado y 60 al nivel técnico productivo de CETPRO.

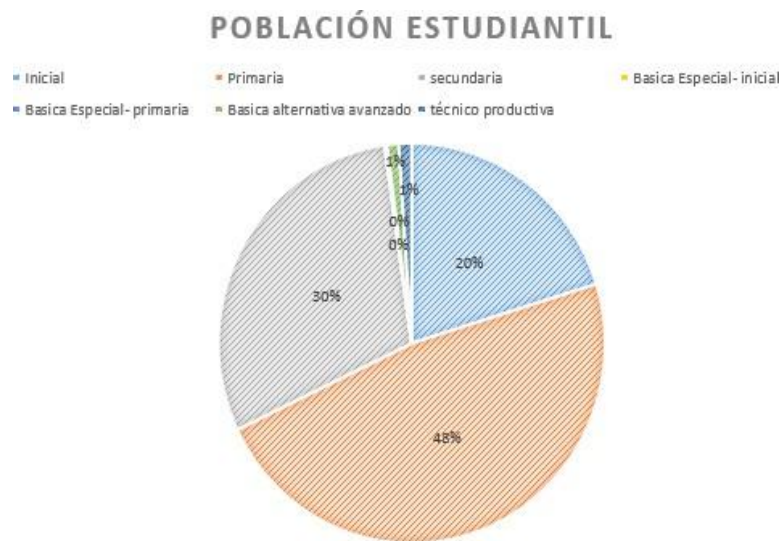


Gráfico 1. Porcentaje de matrículas por nivel de estudios, año 2022

Fuente: Elaboración propia en base a MINEDU 2022.

a. Educación básica Regular

- **Cálculo de la demanda**

De acuerdo con los Estándares Urbanos, para la ciudad de Chilca (ciudad menor principal), el sistema público debe atender como mínimo al 80% de la población demandante.

Para el cálculo de la población demandante del servicio correspondiente al nivel de educación básica regular se consideran los siguientes grupos:

- De 0 meses a 2 años (Inicial- Cuna)
- De 3 a 5 años (Inicial- Jardín)
- De 6 a 11 años (Primaria)
- De 12 a 16 años (Secundaria)

En base a estos grupos se muestra, a continuación, la población demandante:

Grupos especiales de población	% Población por grupo Etario	Población Demandante (PD) (Población Total)				
		Población censada (2017)	Población actual-proyección (2023)	Corto Plazo (2025)	Mediano Plazo (2028)	Largo Plazo (2033)
0-3 años	1.02%	165	175	179	185	194
3-5 años	4.36%	703	748	763	787	828
6- 11 años	13.18%	2125	2260	2306	2378	2503
12- 16 años	8.56%	1380	1467	1498	1544	1625

Tabla 2. Población total demandante EBR en la ciudad de Chilca

Fuente: Elaboración propia en base al PDLC Chilca 2018- 2028 e INEI (2017)

A continuación, se muestra también una tabla resumen con la población demandante a ser atendida por el sistema público, en base a la cual se calculará el déficit de aulas:

Grupos especiales de población	Población Demandante (PD) a ser atendida por el Sistema público			
	Habitantes x PPS (80%)- = matrículas requeridas			
	Población actual-proyección (2023)	Corto Plazo (2025)	Mediano Plazo (2028)	Largo Plazo (2033)
0-3 años	132	143	148	155
3-5 años	562	610	630	662
6- 11 años	1700	1845	1902	2002
12- 16 años	1104	1198	1235	1300

Tabla 3. Población demandante EBR a ser atendida por el sistema público en la ciudad de Chilca

Fuente: Elaboración propia en base al PDLC Chilca 2018- 2028 e INEI (2017)

- **Cálculo de la oferta**

En cuanto a la oferta de equipamientos públicos correspondientes a Educación básica Regular, se identificaron los siguientes equipamientos:

Nombre de I.E.	Ubicación	Alumnos	Aulas
Nivel Inicial- jardín		766	32
469- jardín	Chilca	307	12
482- jardín	15 de enero	67	3
594- jardín	Virgen del Carmen	139	6
Chilca- básica especial	Chilca	2	1
Madre del amor hermoso- jardín	Las Salinas	76	3
Olof Palme- jardín	Olof Palme	72	3
San Jose- jardín	Chilca	103	4
Nivel Primaria		1652	53
20135	Olof Palme	1114	32
20925	15 de enero	161	6
20959 República de Suecia	Olof Palme	187	6
20960	Las Salinas	190	9
Nivel Secundaria		1174	36
20925	15 de enero	134	5
20959	Olof Palme	138	5
Nuestra Señora de la Asunción	Chilca	902	26

Tabla 4. Resumen de equipamientos públicos de educación básica regular en la ciudad de Chilca

Fuente: Elaboración propia en base a ESCALE - MINEDU (2024)

Estos equipamientos tienen un área de influencia definida en base a los parámetros de distancia y tiempos referenciales establecidos en las normas técnicas del MINEDU (Inicial: R.V. N°104-2019-MINEDU, Primaria-secundaria: R.V. N°084-2019-MINEDU):

Nivel	Área de Influencia Referencial Urbana	
	Distancia referencial (m)	Tiempo referencial de desplazamiento (min)
Inicial	500	15'
Primaria	1500	30'
Secundaria	3000	45'

Tabla 5. Áreas de influencia del Equipamiento de Educación Básica Regular

Fuente: Elaboración propia en base a MINEDU (2019)

- **Calculo de brecha**

La brecha (déficit o superávit) de aulas se definió de la siguiente manera:

- Se consideró la oferta de carpetas existentes en base a la dimensión de las aulas actuales y en base al índice de ocupación determinado por MINEDU para EBR (R.V. N°104-2019-MINEDU y R.V. N°084-2019-MINEDU).
- Se consideró la demanda de carpetas requeridas, en base a la población en edad de estudiar
- En base a los dos primeros cálculos se determinó el déficit de carpetas.
- El déficit de carpetas se dividió entre el aforo máximo de un aula (de acuerdo a lo correspondiente a cada nivel educativo), teniendo como resultado la brecha de aulas para cada nivel.

A continuación, se muestra el aforo máximo por aulas de acuerdo a cada nivel educativo según la norma técnica MINEDU:

Nivel	Tipología	Núm. Máx. De alumnos por aula.
Inicial	Cuna	20
	Jardín	25
Primaria		30
Secundaria		30

Tabla 6. Número máximo de alumnos por Aula en EBR.

Fuente: Elaboración propia en base a MINEDU (2019)

En base a lo descrito, se muestra en la siguiente tabla el cálculo de déficit de aulas para el servicio de Educación Básica Regular, en corto, medio y largo plazo:

Nivel Educativo EBR	Actual (2023)				Corto Plazo (2025)			Mediano Plazo (2028)			Largo Plazo (2033)		
	Carpetas existentes	Carpetas requeridas	Déficit de carpetas	Déficit de aulas	Carpetas requeridas	Déficit de carpetas	Déficit de aulas	Carpetas requeridas	Déficit de carpetas	Déficit de aulas	Carpetas requeridas	Déficit de carpetas	Déficit de aulas
Cuna (0-3años)	0	132	-132	-7	143	-143	-8	148	-148	-8	155	-155	-8
Jardín (3-5 años)	766	562	204	9	610	156	7	630	136	6	662	104	5
Primaria (6-11 años)	1652	1700	-48	-2	1845	-193	-7	1902	-250	-9	2002	-350	-12
Secundaria (12-16 años)	1174	1104	70	3	1198	-24	-1	1235	-61	-3	1300	-126	-5

Tabla 7. Equipamiento de Educación: cálculo de déficit de aulas en el distrito de Chilca

Fuente: Elaboración propia en base a MINEDU (2019)

Como se observa, la relación entre la oferta y demanda para el equipamiento de Educación Nivel Inicial- Cuna (tomando como referencia 20 alumnos /aula) evidencia lo siguiente:

- Actualmente, se tiene un déficit de 7 aulas
- En el corto plazo, se identificó un déficit de 8 aulas
- En el mediano plazo, se identificó un déficit de 8 aulas
- En el largo plazo, se identificó un déficit de 8 aulas

En cuanto a la relación entre la oferta y la demanda para el equipamiento de Educación Nivel Inicial- Jardín (tomando como referencia 25 alumnos /aula) evidencia lo siguiente:

- Actualmente, se tiene un superávit de 9 aulas
- En el corto plazo, se identificó un superávit de 7 aulas
- En el mediano plazo, se identificó un superávit de 6 aulas
- En el largo plazo, se identificó un superávit de 5 aulas

En cuanto a la relación entre la oferta y la demanda para el equipamiento de Educación Nivel Primaria (tomando como referencia 30 alumnos /aula) evidencia lo siguiente:

- Actualmente, se tiene un déficit de 2 aulas
- En el corto plazo, se identificó un déficit de 7 aulas
- En el mediano plazo, se identificó un déficit de 9 aulas
- En el largo plazo, se identificó un déficit de 12 aulas

En cuanto a la relación entre la oferta y la demanda para el equipamiento de Educación Nivel Secundaria (tomando como referencia 30 alumnos /aula) evidencia lo siguiente:

- Actualmente, se tiene un superávit de 3 aulas
- En el corto plazo, se identificó un déficit de 1 aulas

- En el mediano plazo, se identificó un déficit de 3 aulas
- En el largo plazo, se identificó un déficit de 5 aulas

b. Educación Básica Alternativa (CEBA)

De acuerdo con los Estándares Urbanos (MVCS, 2018), no se exige el servicio educativo de este nivel para la ciudad de Chilca (ciudad menor principal). Sin embargo, en el I.E. Nuestra Señora de la Asunción se brinda este servicio educativo.

c. Educación Básica Especial (CEBE)

De acuerdo con los Estándares Urbanos (MVCS, 2018), no se exige el servicio educativo de este nivel para la ciudad de Chilca (ciudad menor principal). Sin embargo, en el I.E. Chilca se brinda este servicio educativo.

d. Educación Técnico- Productiva (CETPRO)

De acuerdo con los Estándares Urbanos (MVCS, 2018), no se exige el servicio educativo de este nivel para la ciudad de Chilca (ciudad menor principal). Sin embargo, en el I.E. Virgen de las Mercedes se brinda este servicio educativo

e. Educación Superior Universitaria y No Universitaria.

De acuerdo con los Estándares Urbanos (MVCS, 2018), no se exige el servicio educativo de este nivel para la ciudad de Chilca (ciudad menor principal). Tampoco, se ha identificado equipamientos que ofrezcan este servicio. Se viene gestionando la posibilidad que el distrito de Chilca tenga una filial de la UNMSM.

f. Educación Básica Regular Privada

De acuerdo con los Estándares Urbanos (MVCS, 2018), el 20% restante de la Educación Básica Regular (EBR) puede ser bajo la cobertura del sector privado. Se adjunta la lista de las entidades proveedores del servicio educativo privado que figuran en la base de datos del ESCALE-MINEDU:

N°	Nombre	Dependencia	Nivel
1	Albert Einsten	Privado	Inicial- Primaria -Secundaria
2	Deuni School	Privado	Primaria -Secundaria
3	Emprendedores One School	Privado	Inicial- Primaria
4	Isaac Newton School Chilca	Privado	Inicial- Primaria -Secundaria
5	Jesus de Nazareth- Luz del Mundo	Privado	Inicial- Primaria
6	Mater Admirabilis	Privado	Inicial- Primaria -Secundaria

7	Mi pequeño Mundo de Olof Palme	Privado	Inicial- Primaria
8	Nuestra señora del pilar	Privado	Inicial- Primaria
9	Obed	Privado	Inicial
10	Sagrado Corazón de Jesus	Privado	Inicial- Primaria
11	Sagrado niños de Jesus	Privado	Inicial- Primaria
12	Santisima virgin de la candelaria	Privado	Secundaria
13	Santísimo Karol Wojtyła	Privado	Inicial- Primaria -Secundaria
14	Tolomeo Lucio Blas Jara	Privado	Inicial- Primaria
15	Virgen de Guadalupe de Chilca	Privado	Inicial
16	Virgen de la candelaria	Privado	Inicial- Primaria

Tabla 8. Cuadro de equipamientos urbanos educativos privados del distrito de Chilca

Fuente: Elaboración propia en base a MINEDU (2024)

En ese sentido, se necesita cubrir la demanda del sector público de educación en los niveles educativos EBR de Cuna, Primaria y Secundaria.

Áreas referenciales de terrenos para locales educativos de nivel Inicial									
Ciclo I (Cuna 1-3 años)									
Características	Número total de aulas		1	3	6	9	12	15	18
	Número de niños (as)		16-20	60	120	180	240	300	360
	Área de terreno (m²)	01 piso	310	840	1420	1950	2450	2950	3460
		02 piso	-	580	1080	1550	2030	2520	3000

Tabla 9. Áreas referenciales de terrenos para locales educativos nivel inicial- ciclo I

Fuente: Elaboración propia en base a MINEDU (2019)

Áreas referenciales de terrenos para locales educativos de nivel Inicial									
Ciclo II (Jardin 3-5 años)									
Características	Número total de aulas		1	3	6	9	12	15	18
	Número de niños (as)		15-19	75	150	225	300	375	450
	Área de terreno (m²)	01 piso	-	810	1450	1910	2340	2810	3340
		02 piso	-	410	705	1000	1290	1590	1880

Tabla 10. Áreas referenciales de terrenos para locales educativos nivel inicial- ciclo II

Fuente: Elaboración propia en base a MINEDU (2019)

Áreas referenciales de terrenos tipo II para IIEE polidocentes completos públicos de primaria											
Características	Tamaño de IIEE		Pequeña		Medianas			Grandes			
	Número total de secciones		6	12	18	24	30	36	42	48	54
	Número de estudiantes (30 por sección)		180	360	540	720	900	1080	1260	1440	1620
	Área de	01 piso	3850	5500	6900	8950	10000	-	-	-	-

terreno (m ²)	02 piso	2500	3600	4300	5750	6300	-	-	-	-
	03 piso	2100	2950	3450	4700	5050	6050	7300	7800	8650
	04 piso	1850	2600	3000	4150	4450	5300	6500	6850	7600

Tabla 11. Áreas referenciales de terrenos para locales educativos nivel Primaria

Fuente: Elaboración propia en base a MINEDU (2019)

Áreas referenciales de terrenos tipo II para IIEE polidocentes completos públicos de Secundaria con Jornada Escolar Regular													
Características	Tamaño de IIEE		Pequeña		Medianas			Grandes					
	Número total de secciones		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55
	Número de estudiantes (30 por sección)		150	300	450	600	750	900	1050	1200	1350	1500	1650
	Área de terreno (m²)	01 piso	4050	5900	6950	8500	10700	-	-	-	-	-	-
		02 piso	2600	3750	4300	5100	6650	-	-	-	-	-	-
		03 piso	2150	3050	3400	3950	5300	5600	6650	6950	8300	8850	9650
04 piso		1900	2700	3000	3400	4600	4850	5750	6000	7200	7600	8350	

Tabla 12. Áreas referenciales de terrenos para locales educativos nivel Secundaria

Fuente: Elaboración propia en base a MINEDU (2019)

Este proyecto busca contribuir con más metros cuadrados para aportes de educación para cubrir la demanda a largo plazo de equipamientos de educación pública para el distrito de Chilca.

En la siguiente lista se puede visualizar los aportes para educación que los proyectos de habilitaciones Urbanas de la empresa Los Portales está contribuyendo en aminorar la demanda a corto, mediano y largo plazo de equipamientos Educativos para el distrito de Chilca.

PROYECTOS	APORTES EDUCACIÓN (m ²)
Alameda Lima Sur I	1933.88
Alameda Lima Sur II	1494.45
Alameda Lima Sur III	1866.13
Alameda Lima Sur IV	1665.72
Alameda Lima Sur V	893.93
Alameda Lima Sur VI	1852.87
Alameda Lima Sur VII	1607.56
Alameda Lima Sur VIII	790.78
Alameda Lima Sur IX	2489.49
Alameda Lima Sur XIII	1704.16
Alameda Lima Sur XV	1787.03
Alameda Lima Sur XVI	858.54
Alameda Lima Sur XVIII	2370.21
Villa Alameda Lima Sur XX	1106.10
Villa Alameda Lima Sur I	1037.74

Villa Alameda Lima Sur II	640.24
TOTAL	25 193.05

Tabla 13. Oferta de equipamientos de Educación para la ciudad de Chilca en Habilitaciones Urbanas – Los Portales con RO

Fuente: Elaboración propia

PROYECTOS (con Resolución Habilitación Urbana)	APORTES EDUCACIÓN (m²)
Alameda Vista Verde	816.19
Alameda Lima Sur XXIII	1905.73
TOTAL	2 721.92

Tabla 14. Oferta de equipamientos de Educación para la ciudad de Chilca en Habilitaciones Urbanas – Los Portales con RHU

Fuente: Elaboración propia

Equipamientos de Salud

El sistema Nacional de Equipamientos de Salud está conformado por tres (03) niveles de atención y seis (06) modos de gestión, de los cuales en Chilca existen solo dos (02), los establecimientos promovidos por el MINSA desde la Dirección de Salud del Gobierno Regional de Lima y centro médico ESSALUD.

Nivel de Atención	Categ.	Nom.	MINSA	ESSALUD	PNP	FAP	NAVAL	Privado
1er Nivel	I-1	H1	Puesto de salud	-	Puesto Sanitario	-	Enfermería/ servicios de sanidad	Consultorio
	I-2		Puesto de salud con médico	Posta Médica	Posta médica	Posta Médica	Departamento de sanidad/ Posta Naval	Consultorio Médico
	I-3	H2	Centro de salud sin internamiento	Centro Médico	Policlínico	Departamento Sanitario	-	Policlínicos
	I-4		Centro de salud con internamiento	Policlínico	Hospital Regional	-	Policlínico Naval	Centro Médico
2do Nivel	II-1	H3	Hospital I	Hospital I y II	-	Hospital Zonal	Clinica Naval	Clinicas
	II-2		Hospital II	Hospital III y IV	-	Hospital Regional	-	Clinicas
	II-E	H4	Hospital II Especializado	Hospital III y IV	-	-	-	-
3er Nivel	III-1	H3	Hospital III	Hospital Nacional	Hospital Nacional	Hospital Central FAP	Hospital Naval	Clinicas

	III-E	H4	Hospital III Especializado	Hospital Nacional	Hospital Nacional		Hospital Naval/ Buque Hospital	-
	III-2		Instituto Especializado	Instituto	-	-	-	Institutos

Tabla 15. Sistema Nacional de Equipamientos de Salud

Fuente: Elaboración propia en base estándares Urbanos – MVCS (2018)

De estas categorías de equipamientos, para la ciudad de Chilca (ciudad principal menor) corresponde los siguientes equipamientos de acuerdo con lo propuesto en los Estándares Urbanos (MVCS, 2018):

Niveles de Atención			1er Nivel de Atención				2do Nivel de Atención			3er Nivel de Atención		
Código de Categoría			I-1	I-2	I-3	I-4	II-1	II-2	II-E	III-1	III-E	III-2
Nomenclatura en los Planos de Zonificación			H1		H2		H3		H4	H3	H4	
RANGO	CATEGORÍA	POBLACIÓN	Puesto de Salud	Puesto de Salud con Médico	Centro de Salud sin Internamiento	Centro de Salud con Internamiento	Hospital I	Hospital II	Hospital II (Especializado)	Hospital III	Hospital III (Especializado)	Instituto Especializado
2º	Metrópoli Regional	Más de 250,000 hab.	30	30	20	20	40	40	40	20	20	20
3º	Ciudad Mayor Principal		3,000	3,000	10,000	10,000	30,000	30,000	30,000	40,000	40,000	40,000
4º	Ciudad Mayor	100,001 a 250,000 hab.	30	30	20	20	20	20	20	20		
5º	Ciudad Intermedia Principal	50,001 a 100,000 hab.	3,000	3,000	10,000	10,000	30,000	30,000	30,000			
6º	Ciudad Intermedia	20,001 a 50,000 hab.	50	50	30	30	30	30				
			3,000	3,000	10,000	10,000	30,000	30,000				
7º	Ciudad Menor Principal	10,001 a 20,000 hab.	50	50	30	30						
			3,000	3,000	10,000	10,000						
8º	Ciudad Menor	5,001 a 10,000 hab.	60	60								
			2,500	2,500								
Área Mínima de Terreno para Fines de Reserva (Referencial) (m²)			500		2,800		10,000 (*)			20,000		

Niveles de Atención			1er Nivel de Atención				2do Nivel de Atención			3er Nivel de Atención		
Código de Categoría			I-1	I-2	I-3	I-4	II-1	II-2	II-E	III-1	III-E	III-2
Nomenclatura en los Planos de Zonificación			H1		H2		H3		H4	H3	H4	
RANGO	CATEGORÍA	POBLACIÓN	Puesto de Salud	Puesto de Salud con Médico	Centro de Salud sin Internamiento	Centro de Salud con Internamiento	Hospital I	Hospital II	Hospital II (Especializado)	Hospital III	Hospital III (Especializado)	Instituto Especializado
50	Porcentaje de la Población Total a ser Atendida por el Sistema de Salud Pública (PPSP)											
3,000	Índice de Nivel de Servicio (INS)											

Imagen 10. Estándares Urbanos - Salud

Fuente: MVCS (2018)

Para la ciudad de Chilca corresponde equipamientos de salud de Primer nivel de atención; estos son: Puestos de Salud (I-1) e (I-2) y Centro de salud o Médico (I-3)

Nombre de Equipamiento de Salud	Clasificación	Categoría	Tipo
Chilca	Centro de salud o centro médico	I-3	Sin internamiento
15 de Enero	Puesto de salud o posta médica	I-2	Sin internamiento
Olof Palme			Sin internamiento
Salinas		I-1	Sin internamiento

Tabla 16. Tabla de equipamientos urbanos de salud del distrito de Chilca

Fuente: Elaboración propia en base al MINSA (2024)

Para estos equipamientos, el MVCS recomienda lo siguiente:

- Considerar un área mínima referencial de terreno de 500 m2 (Estándares Urbanos- 2018)
- Considerar un radio de influencia:

Para un puesto de salud, en el ámbito urbano, es tiempo de 10 minutos; en el ámbito rural, un tiempo de 30 minutos. (propuesta preliminar de Estándares Urbanos- 2011).

Los servicios de gestión pertenecen a la Micro Red de Salud Chilca que pertenece a la U.E. 406 SBS CHILCA MALA.

Según el análisis social, el área urbana de Chilca cuenta con una tasa de crecimiento de 1.03% anual, lo que permite determinar el total de la población demandante actual, a corto, mediano y largo Plazo.

Población Demandante (PD) (Población Total)		
Población Actual 2025	Mediano Plazo 2028	Largo Plazo 2033
17,504	18,049	18,997

Tabla 17. Tabla de Población demandante del servicio de salud de la ciudad de Chilca

Fuente: Elaboración propia en base INEI (2017) y PDLC CHILCA 2018-2028

A la población demandante, según los Estándares Urbanos (MVCS, 2018), el sistema público debe cubrir

el 60% de la población total en el 1er nivel de atención.

Población Demandante (PD) cubierta por el Sistema público (60% de la Población Total)		
Población Actual 2025	Mediano Plazo 2028	Largo Plazo 2033
8,752	9,025	9,499

Tabla 18. Tabla de Población demandante cubierta por el Sistema público

Fuente: Elaboración propia en base INEI (2017) y PDLC CHILCA 2018-2028

A continuación, se muestra los cálculos de demanda de equipamientos de salud del primer nivel de atención, tomando como referencia el índice de Nivel de Servicio de 3000 (para I-1 y I-2) y 10 000 (para I- 3) propuesto en los Estándares Urbanos (MVCS, 2018):

Tipología de Equipamiento: 1er Nivel de atención									
Categoría	Población Demandante (PD) cubierta por el Sistema público (60% de Población total)				INS	Demanda de equipamiento de salud (PD/INS)			
	Población	Corto	Mediano	Largo		Actual	Corto	Mediano	Largo
	actual	Plazo	Plazo	Plazo			Plazo	Plazo	Plazo
I-1	8575	8752	9025	9499	3000	2.86	2.92	3.01	3.17
I-2	8575	8752	9025	9499	3000	2.86	2.92	3.01	3.17
I-3	8575	8752	9025	9499	10 000	0.86	0.88	0.90	0.95

Tabla 19. Cálculo de la demanda y déficit de equipamientos de salud en la ciudad de Chilca

Fuente: Elaboración propia en base INEI (2017) y PDLC CHILCA 2018-2028

Como se observa en la tabla anterior, la demanda de equipamientos de salud de primer nivel de atención tanto en la actualidad como en corto, mediano y largo plazo corresponde segmentadamente a los cuatro (04) establecimientos con diversas categorías.

En cierta medida, el centro de salud chilca (o hospital materno infantil nuestra señora de la Asunción) de categoría I-3, ubicado en chilca capital, tiene cubierta la demanda a largo plazo; lo cual, permite equilibrar la falta de cobertura de los otros puestos de salud de categoría I-1 y I-2 en los centros poblados de 15 de

enero, Olof Palme y Salinas.

En conclusión, no se necesita cubrir a corto plazo la demanda del equipamiento de salud.

Equipamientos de Recreación

Acorde a la guía de estándares urbanos y el Sistema Nacional e Centros poblados SINCEP, Chilca está considerado como Ciudad Principal Menor, superando los 10 000 habitantes. De acuerdo con los Estándares Urbanos (MVCS, 2018) para la ciudad de Chilca corresponde **2 m² por habitante** para la disposición de áreas de recreación pública (ARPH), que deberán distribuirse en las tipologías de Plaza y Parque Local.

RANGO	CATEGORIA	POBLACIÓN	Tipología de Equipamientos de Recreación Pública				
			Área de Recreación Pública por Habitante (ARPH)	Plaza (1)	Parque Local	Parque Sectorial	Parque Zonal
2º	Metrópoli Regional		5.00				
3º	Ciudad Mayor Principal	Más de 250,000 hab.	3.00				
4º	Ciudad Mayor	100,001 a 250,000 hab.	3.00				
5º	Ciudad Intermedia Principal	50,001 a 100,000 hab.	3.00				
6º	Ciudad Intermedia	20,001 a 50,000 hab.	3.00				
7º	Ciudad Menor Principal	10,001 a 20,000 hab.	2.00				
8º	Ciudad Menor	5,001 a 10,000 hab.	2.00				
Área Mínima de Terreno para Fines de Reserva (Referencial) (ha)				1	1	1-3	16-24

Imagen 11. Estándares Urbanos - Recreación

Fuente: MVCS (2018)

En la tabla “cálculo de demanda de equipamientos de recreación pública” se presenta el área mínima de demanda los equipamientos de recreación, teniendo una necesidad mínima actual de 34 298 m² y a largo plazo de 37 994 m².

Población Demandante (PD)				IRPH	Demanda de equipamiento de RP (PD/			
(Población Total)					IAVP)			
Habitantes					M²			
Población actual	Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo		Actual	Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo
17149	17504	18049	18997	2.00	34298	35008	36098	37994

Tabla 20. Cálculo de la demanda y déficit de equipamientos de recreación pública en la ciudad de Chilca

Fuente: Elaboración propia en base INEI (2017) y PDLC CHILCA 2018-2028

Nombre- Ubicación	Equipamientos de recreación pública por tipología	
	Plaza (m²)	Parques (m²)
Plaza de Chilca	3 425	
Parque La sirena- Chalaco		2 095
Parque del AAHH Virgen del Carmen		1628
Parque de La Identidad		1 707
Parque San José		1648
Parque Salinas		3488
Plaza del AAHH 15 de Enero		10 148
Centro Cívico Papa León XIII	5521	5440
Plaza de AAHH Olof Palme	8 157	
Parque Integración de la Familia		3389
TOTAL		38 489

Tabla 21. Oferta de equipamientos de recreación pública en la ciudad de Chilca

Fuente: Elaboración propia en base a google earth y PDLC Chilca 2018-2028

Actualmente, la oferta de equipamientos de recreación pública considerada en el Plan de Desarrollo Local Concertado (PDLC) 2018–2028 permite atender la demanda de áreas verdes en la ciudad de Chilca únicamente hasta el mediano plazo. En ese contexto, resulta necesario incrementar la dotación de espacios recreativos a fin de cubrir la demanda proyectada a largo plazo.

El proyecto en evaluación tiene como objetivo contribuir con nueva superficie destinada a parques, fortaleciendo la oferta futura de equipamientos de recreación pública del distrito.

De manera complementaria, en el entorno urbano inmediato existen aportes de suelo para parques generados por habilitaciones urbanas colindantes, los cuales constituyen una oferta existente y adicional que coadyuva a reducir la brecha de demanda de áreas verdes a largo plazo. Dichos aportes corresponden a proyectos desarrollados por terceros, entre ellos la empresa Los Portales, y se detallan a continuación:

PROYECTOS (con Recepción de Obra)	APORTES PARQUES (m²)
Alameda Lima Sur I	7735.5
Alameda Lima Sur II	5539.42
Alameda Lima Sur III	7332.75
Alameda Lima Sur IV	6700.41
Alameda Lima Sur V	3575.70
Alameda Lima Sur VI	7621.89
Alameda Lima Sur VII	6746.21
Alameda Lima Sur VIII	3163.12
Alameda Lima Sur IX	1480.50
Alameda Lima Sur X	1267.21
Alameda Lima Sur XI	4624.09
Alameda Lima Sur XII	4918.51
Alameda Lima Sur XIII	4487.34

Alameda Lima Sur XIV	943.84
Alameda Lima Sur XV	6199.2
Alameda Lima Sur XVI	3433.78
Alameda Lima Sur XVIII	2766.41
Alameda Lima Sur XIX	4824.16
Alameda Lima Sur XX	2520.78
Alameda Lima Sur XXI	6740.35
Villa Alameda Lima Sur Etapa I	1200.82
Villa Alameda Lima Sur Etapa II	1612.75
Villa Alameda Lima Sur Etapa III	1338.79
Villa Alameda Lima Sur II	2599.88
TOTAL	100 781.82

Tabla 22. Oferta existente de equipamientos de recreación pública – Habilitaciones urbanas colindantes Proyectos con Recepción de Obra (RO)

Fuente: Elaboración propia

PROYECTOS (con Resolución Habilitación Urbana)	APORTES PARQUES (m ²)
Alameda Lima Sur XXIII	7374.73
Alameda Vista Verde	3283.13
TOTAL	10 657.86

Tabla 23. Oferta existente de equipamientos de recreación pública (parques) generada por habilitaciones urbanas colindantes – Proyectos con Recepción de Obra (RO).

Fuente: Elaboración propia



Imagen 12. Características de áreas verdes en HU - Recreación

Fuente: Elaboración Propia

Otros Usos o usos especiales: equipamientos culturales y servicios comunales

Según los estándares de equipamientos urbanos, para la categoría de Chilca (Ciudad Principal Menor) se requieren como mínimo los siguientes equipamientos culturales:

Cuadro N° 35. Estándares Urbanos

RANGO	CATEGORIA	POBLACIÓN	Tipología de Equipamientos Culturales						
			Museo de Sitio	Auditorio	Biblioteca Municipal	Casa de la Cultura o Centro Cultural	Teatro o Teatrín	Museo o Centro de Interpretación	Galería de Arte
2°	Metrópoli Regional	Más de 250,000 hab. 100,001 a 250,000 hab.	Lugar de Sitio	50,000	50,000	100,000	150,000	60 40,000	150,000
3°	Ciudad Mayor Principal			50,000	50,000	100,000	150,000	40 40,000	100,000
4°	Ciudad Mayor			30,000	30,000	75,000	100,000	40 40,000	75,000
5°	Ciudad Intermedia Principal			30,000	30,000	30,000	50,000	40 30,000	
6°	Ciudad Intermedia			20,000	20,000	20,000	30,000		
7°	Ciudad Menor Principal	10,001 a 20,000 hab.		10,000	10,000	10,000	15,000		
8°	Ciudad Menor	5,001 a 10,000 hab.		5,000	5,000	5,000			
Área Mínima de Terreno para Fines de Reserva (Referencial) (m²)			Diseño	1,000	1,200	4,000	1,200	3,000	1,000
40	Porcentaje de la Población Total a ser Atendida por el Sistema Público (PPSP)								
15,000	Índice de Nivel de Servicio (INS)								

Imagen 13. Estándares Urbanos - Cultural

Fuente: MVCS (2018)

a. Auditorio.

La ciudad de Chilca no cuenta con un auditorio público. De acuerdo con los cálculos de la siguiente tabla, la ciudad de Chilca tiene como déficit en el corto, mediano y largo plazo necesita dos (02) auditorios. Correspondiente con las recomendaciones de los “Estándares Urbano” el área mínima referencial es de 1000 m².

Tipologías de Equipamientos: Auditorio								
Oferta (N° equipamientos existentes)	Demanda (PD/INS), INS= 10000				Déficit (Oferta- Demanda)			
	N° de Equipamientos				N° de Equipamientos			
Actual	Actual	Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo	Actual	Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo
0	1.71	1.75	1.80	1.90	-1.71	-1.75	-1.80	-1.90

Tabla 24. Cálculo de la demanda y déficit de equipamientos culturales- Auditorios en la ciudad de Chilca

Fuente: Elaboración propia en base INEI (2017) y PDLC CHILCA 2018-2028

b. Biblioteca.

La ciudad de Chilca no cuenta con bibliotecas públicas. De acuerdo con los cálculos de la siguiente tabla, la ciudad de Chilca tiene como déficit en el corto, mediano y largo plazo necesita dos (02) bibliotecas. Correspondiente con las recomendaciones de los “Estándares Urbano” el área mínima referencial es de 1200 m².

Tipologías de Equipamientos: Biblioteca								
Oferta (N° equipamientos existentes)	Demanda (PD/INS), INS= 10000				Déficit (Oferta- Demanda)			
	N° de Equipamientos				N° de Equipamientos			
Actual	Actual	Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo	Actual	Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo
0	1.71	1.75	1.80	1.90	-1.71	-1.75	-1.80	-1.90

Tabla 25. Cálculo de la demanda y déficit de equipamientos culturales- Bibliotecas en la ciudad de Chilca

Fuente: Elaboración propia en base INEI (2017) y PDLC CHILCA 2018-2028

c. Centro cultural.

La ciudad de Chilca no cuenta con un centro cultural. De acuerdo con los cálculos de la siguiente tabla, la ciudad de Chilca tiene como déficit en el corto, mediano y largo plazo necesita dos (02) centros culturales. Correspondiente con las recomendaciones de los “Estándares Urbano” el área mínima referencial es de 4000 m².

Tipologías de Equipamientos: Centro Cultural								
Oferta (N° equipamientos existentes)	Demanda (PD/INS), INS= 10000				Déficit (Oferta- Demanda)			
	N° de Equipamientos				N° de Equipamientos			
Actual	Actual	Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo	Actual	Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo
0	1.71	1.75	1.80	1.90	-1.71	-1.75	-1.80	-1.90

Tabla 26. Cálculo de la demanda y déficit de equipamientos culturales- Centro Cultural en la ciudad de Chilca

Fuente: Elaboración propia en base INEI (2017) y PDLC CHILCA 2018-2028

El proyecto en evaluación, de manera complementaria a los desarrollos ya ejecutados en el entorno urbano, tiene por finalidad contribuir con nueva superficie destinada a otros fines, a fin de atender la demanda de equipamientos culturales en el corto, mediano y largo plazo en el distrito de Chilca.

Asimismo, en el ámbito urbano colindante se identifican aportes de suelo para otros fines generados por habilitaciones urbanas existentes, los cuales constituyen una oferta complementaria que contribuye a reducir la demanda de equipamientos culturales en los distintos horizontes de planificación. Dichos aportes corresponden a proyectos desarrollados por terceros, entre ellos la empresa Los Portales, y se detallan a continuación.

PROYECTOS (con Recepción de Obra)	APORTES OTROS FINES (m ²)
Alameda Lima Sur I	2900.81
Alameda Lima Sur II	2558.07
Alameda Lima Sur III	2798.98
Alameda Lima Sur IV	867.41
Alameda Lima Sur VI	1251.44
Alameda Lima Sur VII	2092.82
Alameda Lima Sur XV	1252.27
Alameda Lima Sur XVI	1290.16
Alameda Lima Sur XVII	1955.11
Alameda Lima Sur XIX	2032.74
Alameda Lima Sur XX	1243.62
Alameda Lima Sur XXI	1615.49
TOTAL	26 057.53

Tabla 27. Oferta existente de aportes para otros fines con potencial uso cultural en la ciudad de Chilca, generada por habilitaciones urbanas colindantes – Proyectos con Recepción de Obra (RO).

Fuente: Elaboración propia

PROYECTOS (con Resolución Habilitación Urbana)	APORTES OTROS FINES (m ²)
Alameda Lima Sur XXIII	2771.05
TOTAL	2 771.05

Tabla 28. Oferta existente de aportes para otros fines con potencial uso cultural en la ciudad de Chilca, generada por habilitaciones urbanas colindantes – Proyectos con Recepción de Obra (RO).

Fuente: Elaboración propia

Factibilidades de servicios públicos y otros servicios

- Las Factibilidades de los servicios públicos de Agua, Desagüe y Electricidad, se encuentran en proceso.

- Con la suficiencia de servicios de limpieza pública, considerando el proceso de Planeamiento Integral del predio en referencia, con la ampliación conforme a la demanda de incremento de viviendas proyectadas que se situaran en la ampliación de dicho sector, encontrándose muy cerca de la zona consolidada de Chilca.
- Con la suficiencia de Transporte, teniendo en cuenta que, aunque no hay una empresa de transporte de vehículo menor específica, que transite por el lugar, se tiene actualmente como referencia en el distrito, que, hay vehículos menores que brindan servicio de colectivo y otros denominados “mototaxis” y “chilcanito”, los cuales, realizan la actividad del servicio de transporte público en todo el distrito de Chilca incluyendo la trayectoria desde el predio en consulta, garantizando la seguridad, suficiencia y calidad de servicio.

ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE RIESGO Y DESASTRE Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.

IDENTIFICACIÓN DE AMENAZAS Y VULNERABILIDADES

En el marco del análisis de Gestión del Riesgo de Desastres para el Planeamiento Integral del predio denominado “**El Charco**”, se realizó la identificación de los peligros naturales y antrópicos que podrían incidir sobre el ámbito de intervención, considerando información cartográfica oficial, antecedentes técnicos y la información disponible en el Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres (SIGRID), así como los resultados obtenidos en el **Estudio de Evaluación del Riesgo de Desastres (EVAR)** desarrollado para el predio.

La identificación de peligros permite reconocer las condiciones del territorio que podrían generar afectaciones sobre la población, las edificaciones, la infraestructura vial, los servicios básicos y los demás elementos que forman parte del proceso de ocupación y desarrollo urbano.

De acuerdo con la evaluación realizada, el principal peligro que requiere ser considerado para efectos del Planeamiento Integral corresponde a la **inundación pluvial**, asociada a la ocurrencia de precipitaciones intensas y a las condiciones de drenaje y escorrentía superficial existentes en la cuenca baja del río Chilca. El predio se encuentra próximo a la red de drenaje natural asociada al sistema hidrográfico del río y quebrada Chilca, condición que sustenta la evaluación específica desarrollada en el EVAR.

En relación con los **movimientos en masa**, el análisis efectuado mediante la información disponible en el SIGRID determina que el predio presenta una susceptibilidad regional **muy baja** frente a este tipo de procesos. Asimismo, la revisión del inventario de movimientos en masa evidencia que el ámbito del Planeamiento Integral se encuentra fuera de las áreas donde se han registrado dichos procesos, por lo que **no se identifica afectación directa al predio por movimientos en masa**.

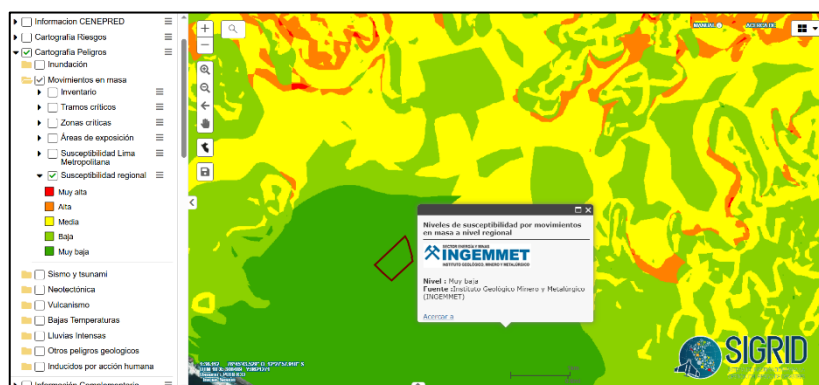
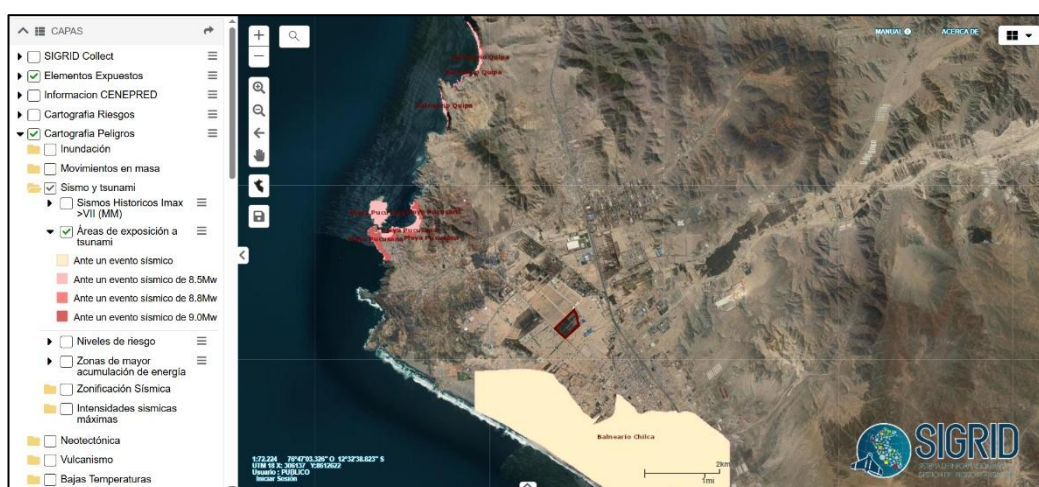


Imagen 13. Susceptibilidad por movimientos en masa a nivel regional

Fuente: SIGRID – INGENMET, consultado el 15/07/2026. Tomado del EVAR del predio “El Charco”.

La evaluación también consideró la exposición frente al **peligro de tsunami**, verificándose mediante la información cartográfica del SIGRID que el predio “El Charco”



no se encuentra comprendido dentro de las áreas de exposición a tsunami.

Imagen 14. Áreas de exposición a tsunami

Fuente: Estudio de Evaluación del Riesgo de Desastres del predio “El Charco”, 2026

Respecto al peligro asociado a **sismos**, el EVAR reconoce esta condición como parte de los peligros de origen geodinámico interno presentes en el distrito. Para efectos del Planeamiento Integral, esta condición deberá ser considerada en las posteriores etapas de desarrollo urbano y diseño de las edificaciones, de acuerdo con las características del terreno y las disposiciones técnicas correspondientes. En la evaluación de peligros del EVAR, el peligro sísmico es considerado de nivel **medio**.

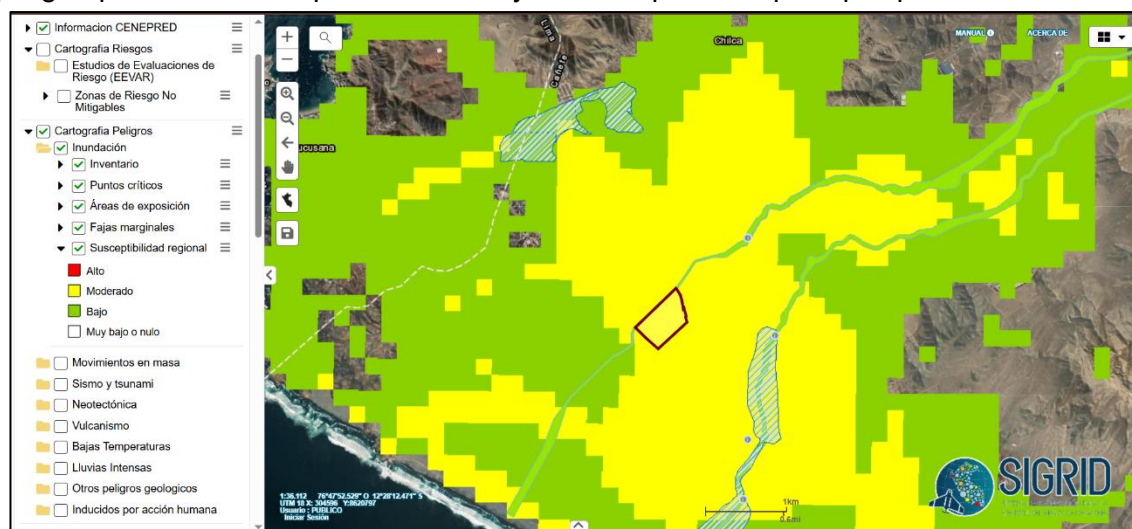


Imagen 15. Zonificación sísmica geotécnica

Fuente: Estudio de Evaluación del Riesgo de Desastres del predio “El Charco”, 2026

En cuanto a la **inundación pluvial**, el análisis desarrollado en el EVAR constituye el principal sustento técnico para la determinación de las condiciones de peligro y riesgo del ámbito de intervención. La evaluación considera las características topográficas y geomorfológicas del territorio, las condiciones de escorrentía, la información hidrológica e hidráulica disponible y la influencia del sistema de drenaje asociado a la cuenca del río Chilca.

De acuerdo con la información cartográfica consultada, el ámbito presenta una condición de **susceptibilidad regional moderada frente a inundaciones**, razón por la cual el peligro por inundación pluvial constituye el componente principal para la evaluación



detallada del riesgo y para la definición de criterios de ocupación y medidas de prevención y reducción del riesgo.

Imagen 16. Susceptibilidad por inundaciones a nivel regional

Fuente: Estudio de Evaluación del Riesgo de Desastres del predio “El Charco”, 2026

Como resultado de la identificación y clasificación de peligros, se establece que la **inundación pluvial constituye el peligro de mayor relevancia para el Planeamiento Integral**, por lo que sus resultados serán considerados como insumo para la determinación de la vulnerabilidad, estimación del riesgo, zonificación de riesgos y definición de las medidas de prevención y reducción del riesgo que correspondan.

Los peligros identificados y su condición respecto del ámbito de intervención se resumen de la siguiente manera:

Peligro identificado	Condición respecto al predio
Inundación pluvial	Peligro principal a evaluar
Movimientos en masa	Susceptibilidad regional muy baja / sin afectación directa
Tsunami	Predio fuera del área de exposición
Sismos	Condición sísmica del ámbito; nivel medio
Otros peligros geodinámicos externos	Sin evidencia de afectación directa significativa según la evaluación realizada

INUNDACIÓN PLUVIAL

La inundación pluvial corresponde a la acumulación temporal de agua de lluvia sobre áreas que habitualmente se encuentran libres de esta, como consecuencia de precipitaciones intensas o persistentes y de las condiciones físicas del territorio que condicionan el escurrimiento superficial, la infiltración y la concentración de los flujos.

Para el ámbito del Planeamiento Integral del predio “**El Charco**”, el Estudio de Evaluación del Riesgo de Desastres (EVAR) identifica la **inundación pluvial como el principal peligro de origen hidrometeorológico a ser evaluado**, considerando como factor desencadenante la **precipitación máxima en 24 horas**. Asimismo, se consideran como factores condicionantes la **pendiente, la cobertura vegetal y la geomorfología**, y como parámetro de evaluación la **cercanía a fuentes de agua**.

La caracterización del peligro considera que, durante eventos de precipitaciones intensas, pueden generarse escorrentías superficiales que, en interacción con las características físicas del terreno y la proximidad a la faja marginal del río Chilca, favorecen la ocurrencia de procesos de inundación pluvial. Para la determinación del factor desencadenante se tomó como referencia el **Estudio de Máximas Avenidas de la Cuenca del Río Chilca**

(ANA, 2017), empleándose las precipitaciones máximas en 24 horas para diferentes períodos de retorno.

Asimismo, el análisis incorpora la delimitación de la **faja marginal aprobada mediante Resolución Directoral N.º 0641-2024-ANA-AAA.CF**, utilizándola como referencia para evaluar la cercanía a fuentes de agua y la exposición del ámbito frente al peligro.

El EVAR considera como escenario de evaluación una precipitación máxima en 24 horas correspondiente al rango de **9.26 mm < PP ≤ 10.38 mm**, clasificado como evento **“Muy Lluvioso”**, para la subcuenca baja del río Chilca. Este escenario fue utilizado para evaluar la interacción entre la precipitación y las condiciones topográficas, geomorfológicas y de cobertura vegetal del predio.

Como resultado de la evaluación, se elaboró el **Mapa de Peligro por Inundación Pluvial**, el cual representa espacialmente los diferentes niveles de peligro identificados dentro del ámbito del Planeamiento Integral y constituye uno de los insumos para la posterior evaluación de vulnerabilidad y estimación del riesgo.

En consecuencia, los resultados del análisis de peligro por inundación pluvial deberán ser considerados como criterio técnico para la definición de la propuesta de zonificación, estructura vial y medidas de prevención y reducción del riesgo del Planeamiento Integral.

MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGOS

La incorporación de la Gestión del Riesgo de Desastres en el Planeamiento Integral permite orientar la ocupación del territorio considerando las condiciones de peligro y riesgo identificadas en el ámbito de intervención, así como establecer medidas destinadas a prevenir la generación de nuevos riesgos y reducir los riesgos existentes.

Para el predio **“El Charco”**, el Estudio de Evaluación del Riesgo de Desastres (EVAR) constituye el sustento técnico para la definición de las medidas de prevención y reducción frente al peligro de **inundación pluvial**, considerando las condiciones de peligro, vulnerabilidad y riesgo determinadas para el ámbito de estudio. El EVAR señala expresamente que, debido al nivel de riesgo identificado, deben considerarse las medidas estructurales y no estructurales propuestas en el estudio.

En función de los niveles de riesgo determinados, las medidas de prevención y reducción deberán incorporarse como criterios para la planificación y posterior desarrollo de la habilitación urbana, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

a) Zonas de riesgo muy alto

En las zonas identificadas con riesgo muy alto se deberá restringir la ocupación urbana hasta la implementación de las medidas estructurales que permitan reducir el riesgo a

niveles aceptables. Asimismo, se deberá priorizar la conservación de las áreas de drenaje natural y el respeto de las restricciones correspondientes a la faja marginal.

Para estos sectores, el EVAR recomienda considerar **áreas de protección, parques, amortiguamiento vegetal y corredores ecológicos**, así como parques inundables o zonas de amortiguación con diseño hidrotécnico y las verificaciones de infiltración correspondientes. También se contempla la protección y limpieza de las zonas urbanas.

b) Zonas de riesgo alto

En las zonas de riesgo alto, el desarrollo urbano podrá ejecutarse de manera condicionada, incorporando medidas de prevención y reducción orientadas principalmente al control de la escorrentía y al adecuado funcionamiento del drenaje pluvial.

Entre las medidas consideradas por el EVAR se encuentran la **elevación de plataformas de las viviendas mediante rellenos controlados, cunetas revestidas, zanjas de infiltración y retención temporal en vías y áreas públicas, estabilización de suelos, drenaje longitudinal en vías colectoras con rejillas de captación y sistemas de desagüe domiciliario con válvulas antirretorno.**

c) Zonas de riesgo medio

En las zonas de riesgo medio se considera compatible el desarrollo residencial bajo condiciones técnicas que permitan controlar el escurrimiento y favorecer la infiltración y retención temporal de las aguas pluviales.

Para estos sectores se recomienda la incorporación de **sistemas de drenaje urbano sostenible**, tales como pavimentos permeables, jardines de lluvia y techos verdes; drenaje pluvial secundario mediante cunetas y colectores en vías locales; establecimiento de cotas mínimas de cimentación con base en estudios topográficos; espacios públicos con capacidad de almacenamiento temporal y rellenos controlados cuando corresponda.

d) Zonas de riesgo bajo

Las zonas de riesgo bajo presentan condiciones compatibles con el desarrollo urbano, debiendo incorporarse buenas prácticas de diseño urbano orientadas al adecuado manejo de las aguas pluviales.

Entre ellas se consideran **pendientes adecuadas en calzadas y veredas para favorecer el escurrimiento superficial, cunetas o canaletas laterales con rejillas de captación, áreas verdes permeables evitando su compactación excesiva, mantenimiento periódico de las estructuras pluviales e integración de estructuras laminares menores en parques inundables o zonas de amortiguamiento.**

En consecuencia, las medidas establecidas por el EVAR deberán ser incorporadas progresivamente en el desarrollo del Planeamiento Integral y en las posteriores etapas de habilitación urbana y edificación, de manera que la estructura vial, las áreas verdes, los espacios públicos y las áreas de desarrollo urbano contribuyan al manejo adecuado de las aguas pluviales y a la reducción de la exposición frente al peligro identificado. Asimismo, la implementación y dimensionamiento definitivo de las medidas estructurales deberá sustentarse mediante los estudios técnicos específicos que correspondan durante las etapas posteriores de desarrollo del proyecto.

ESTIMACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL RIESGO

El análisis de riesgo para el ámbito del Planeamiento Integral del predio “El Charco” se desarrolla a partir de la integración de los resultados obtenidos en la evaluación del peligro y de la vulnerabilidad frente al fenómeno de **inundación pluvial**, permitiendo determinar los niveles de riesgo existentes dentro del ámbito de estudio.

De acuerdo con los resultados obtenidos en el Estudio de Evaluación del Riesgo de Desastres – EVAR, el nivel de riesgo se determina mediante la interacción de los factores de peligro y vulnerabilidad, conforme a la metodología establecida por el CENEPRED.

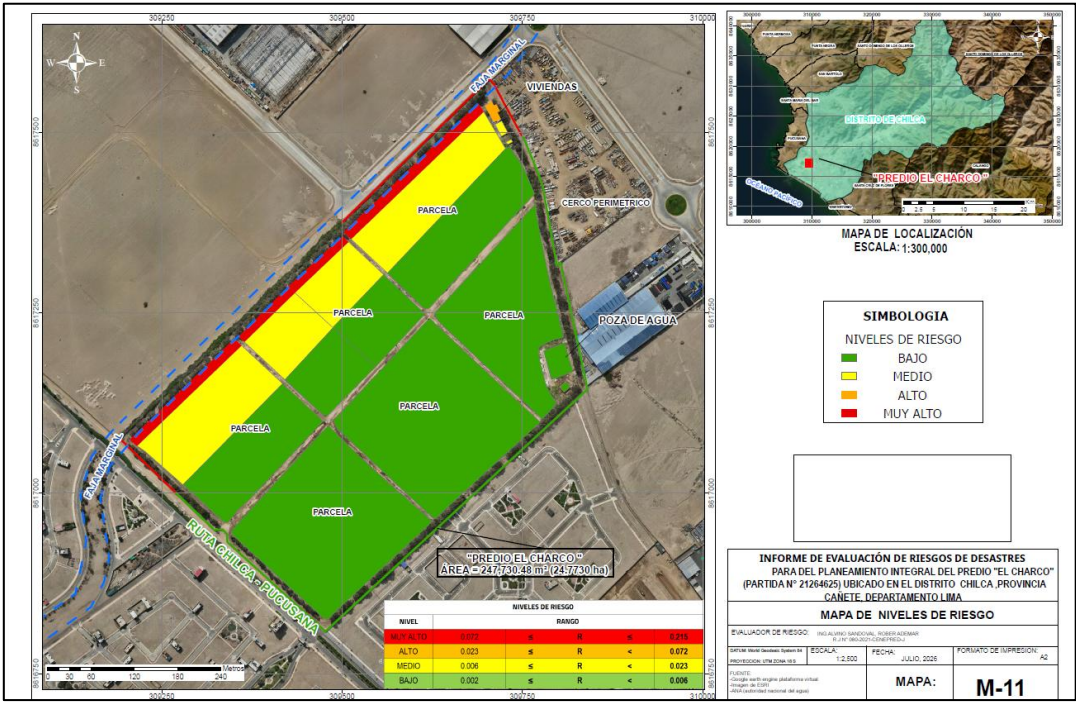


Imagen 17. Riesgo por inundación pluvial . Fuente: Estudio de Evaluación del Riesgo de Desastres del predio “El Charco”, 2026.

Los resultados de la evaluación determinan que el ámbito del Planeamiento Integral presenta **3.5 % de riesgo muy alto, 1.5 % de riesgo alto, 25.2 % de riesgo medio y 69.8 % de riesgo bajo**. En consecuencia, si bien predomina el nivel de riesgo bajo, existen sectores específicos que presentan niveles de riesgo medio, alto y muy alto, los cuales deberán ser considerados en la definición de la propuesta de ordenamiento y ocupación del suelo.

La zonificación del riesgo permite identificar espacialmente estas condiciones y constituye un criterio técnico para orientar la ocupación del suelo, el diseño urbano y la implementación de medidas de prevención y reducción del riesgo. Para ello, se consideran las características topográficas y geomorfológicas del terreno, la cobertura vegetal, las condiciones de escorrentía, la altura de flujo, la delimitación de la faja marginal y los elementos expuestos existentes y proyectados.

En función de los niveles identificados, las áreas clasificadas con **riesgo muy alto** deberán mantener restricciones para el desarrollo urbano y priorizar usos compatibles con la reducción del riesgo, tales como áreas de protección, espacios públicos, áreas verdes o zonas de amortiguamiento, debiendo evitarse su ocupación residencial mientras no se implementen las medidas que permitan reducir el nivel de riesgo.

Las áreas con **riesgo alto** corresponden a sectores de ocupación condicionada, donde cualquier desarrollo urbano deberá incorporar medidas de prevención y reducción del riesgo, particularmente aquellas relacionadas con el manejo de escorrentías, drenaje pluvial, estabilización del terreno y control de las condiciones de inundación.

Para las áreas con **riesgo medio**, el desarrollo urbano resulta compatible siempre que se incorporen condiciones técnicas orientadas a reducir la exposición frente a eventos de inundación pluvial, incluyendo sistemas adecuados de drenaje y medidas de manejo de aguas superficiales. Las áreas con **riesgo bajo** presentan condiciones favorables para el desarrollo urbano, debiendo mantenerse las condiciones de drenaje y escorrentía existentes y aplicarse medidas de prevención y mantenimiento.

En este sentido, la propuesta del Planeamiento Integral deberá considerar la distribución espacial de los niveles de riesgo como uno de los criterios para la localización de la zonificación, la estructura vial, las áreas verdes, los espacios públicos y demás componentes urbanos, incorporando las medidas de prevención y reducción correspondientes durante las etapas de diseño y ejecución de la futura habilitación urbana.

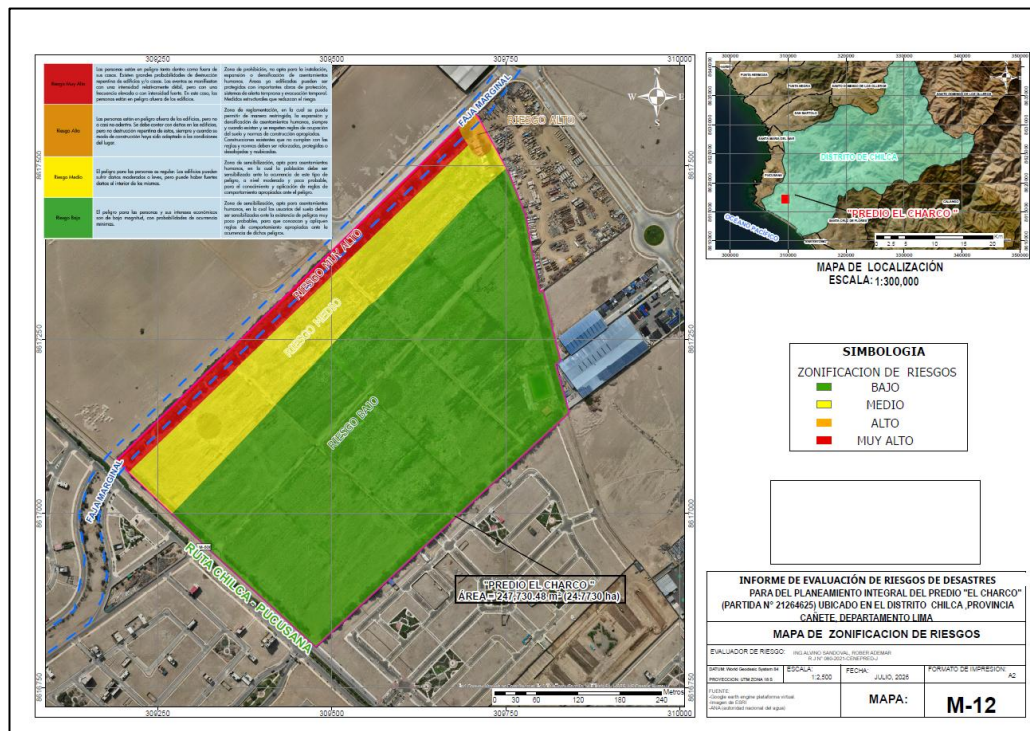


Imagen 18. Mapa de Zonificación de Riesgos

Fuente: Estudio de Evaluación del Riesgo de Desastres del predio "El Charco", 2026

El análisis desarrollado en el presente apartado constituye una síntesis de los principales resultados del "INFORME DE EVALUACIÓN DE RIESGOS DE DESASTRES PARA EL PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO "EL CHARCO"". Para la revisión detallada de la metodología, criterios de evaluación, resultados, mapas de peligro, vulnerabilidad y riesgo, zonificación de riesgos y medidas de prevención y reducción propuestas, se deberá consultar el referido EVAR, el cual se adjunta como documento técnico complementario y forma parte de los documentos sustentatorios del presente Planeamiento Integral.

3. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

3.1 ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

De conformidad con lo establecido en el **Reglamento Nacional de Edificaciones**, en particular la Norma GH.020 – Componentes de Diseño Urbano, el **Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible**, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA, y la **Guía de Zonificación**, aprobada mediante Resolución Directoral N.º 007-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, se propone asignar al predio “El Charco” la zonificación de **Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)**, diferenciada en las subzonas **Zona Urbana de Densidad Media – Corredor (ZDM-C)** y **Zona Urbana de Densidad Media – Sector (ZDM-S)**.

La propuesta de zonificación responde a las características físicas y urbanas del ámbito de intervención, su relación con la estructura vial existente y propuesta, la disponibilidad de servicios básicos, las condiciones de soporte urbanístico, el proceso de consolidación urbana del entorno y su articulación con las áreas urbanas existentes.

De acuerdo con el artículo 117 del Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA, la propuesta de zonificación debe fomentar los **usos mixtos**, considerando las características y complejidad del centro poblado, así como la accesibilidad y suficiencia de la infraestructura urbana, la dotación de equipamientos urbanos y el análisis integral del ámbito de intervención.

En ese marco, la asignación de **Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)** resulta compatible con el proceso de consolidación urbana del sector y permite desarrollar un modelo de ocupación predominantemente residencial, complementado con actividades comerciales, usos especiales y uso de taller, conforme a los usos permitidos y al Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas que resulte aplicable. El artículo 117.3 del citado Reglamento establece expresamente que la ZDM corresponde a un suelo urbano cuya infraestructura permite un aprovechamiento medio y constituye una zona de uso mixto.

- **Subzona ZDM-C – Zona Urbana de Densidad Media – Corredor**

La **ZDM-C** se plantea en los sectores vinculados a los principales ejes de accesibilidad y conexión vial del ámbito, donde la relación directa con la estructura vial permite una mayor intensidad de actividades urbanas y una mayor mixticidad de usos.

Esta subzona permitirá concentrar actividades comerciales y de servicios compatibles con el uso residencial, aprovechando su localización estratégica y

generando una transición entre la estructura vial existente, las áreas urbanas consolidadas del entorno y los sectores predominantemente residenciales del interior del predio.

La localización de la ZDM-C permitirá, asimismo, fortalecer la relación del proyecto con el entorno inmediato y contribuir a la conformación de un frente urbano activo, evitando que el desarrollo del predio se constituya como un ámbito aislado respecto de la estructura urbana existente.

- **Subzona ZDM-S – Zona Urbana de Densidad Media – Sector**

La **ZDM-S** corresponde a los sectores interiores del ámbito de intervención, caracterizados por condiciones homogéneas de soporte urbanístico y destinados principalmente al desarrollo residencial, articulado con los espacios públicos, áreas verdes, infraestructura vial y demás componentes urbanos de la propuesta.

La diferenciación entre las subzonas ZDM-C y ZDM-S permite establecer una organización espacial acorde con las características del territorio, concentrando los usos urbanos de mayor intensidad hacia los sectores con mayor accesibilidad y destinando los sectores interiores a una ocupación predominantemente residencial.

Esta estructura permite establecer una **gradación de intensidad de usos**, favoreciendo una transición ordenada entre los principales ejes viales y las áreas residenciales interiores del Planeamiento Integral.

OBJETIVOS DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Los objetivos de la propuesta de zonificación son los siguientes:

- **Orientar el uso y ocupación del suelo** hacia un desarrollo urbano ordenado, eficiente y compatible con las condiciones físicas, ambientales y urbanísticas del territorio.
- **Promover una estructura de usos mixtos**, articulando el uso residencial con actividades comerciales, usos especiales y uso de taller compatibles con la zonificación propuesta.
- **Establecer una diferenciación espacial de la intensidad de usos**, mediante la subzona ZDM-C en los sectores de mayor accesibilidad y la subzona ZDM-S en los sectores predominantemente residenciales del interior del ámbito.
- **Promover la consolidación progresiva del área urbana**, articulando el predio con

la estructura urbana existente y las áreas de desarrollo urbano de su entorno.

- **Favorecer la localización estratégica de actividades comerciales y servicios**, principalmente en relación con los ejes de mayor accesibilidad y conectividad.
- **Garantizar la compatibilidad entre los diferentes usos urbanos**, considerando las condiciones de habitabilidad y las disposiciones establecidas en la normativa urbanística vigente.
- **Incorporar criterios de gestión del riesgo de desastres**, considerando los resultados del Estudio de **Evaluación** del Riesgo de Desastres (EVAR) y las medidas de prevención y reducción correspondientes.

CONDICIONES URBANAS QUE SUSTENTAN LA PROPUESTA

El predio “El Charco” se encuentra ubicado en un sector que presenta un proceso de transformación y consolidación urbana, próximo a áreas residenciales existentes y articulado con la estructura vial del distrito de Chilca.

Su localización permite establecer una relación directa con la **Av. San Francisco**, cuyas secciones viales existentes y aprobadas se mantienen en la propuesta del Planeamiento Integral, así como con las vías existentes del entorno y la nueva vía local propuesta al interior del ámbito.

La accesibilidad existente y la posibilidad de conexión con la estructura vial del entorno constituyen condiciones favorables para la integración progresiva del predio a la estructura urbana existente y sustentan la asignación de una zonificación de **Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)**.

En este contexto, la propuesta busca consolidar un ámbito predominantemente residencial, complementado con actividades comerciales y servicios urbanos compatibles, de manera que el desarrollo del predio contribuya a conformar un sector urbano integrado, accesible y funcional.

La diferenciación entre **ZDM-C y ZDM-S** permite responder a las distintas condiciones de localización dentro del predio, concentrando los usos mixtos y actividades de mayor intensidad en los sectores con mayor exposición y accesibilidad desde la estructura vial, mientras que los sectores interiores mantienen una vocación predominantemente residencial.

SERVICIOS BÁSICOS

El predio cuenta con **factibilidades de servicios básicos de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica**, emitidas por las empresas prestadoras correspondientes, las cuales sustentan la disponibilidad y viabilidad técnica para la conexión e implementación de dichos servicios en el desarrollo urbano proyectado.

La dotación de los servicios de agua potable y alcantarillado se encuentra a cargo de **EMAPA Cañete S.A.**, mientras que el suministro de energía eléctrica corresponde a **Luz del Sur**, de acuerdo con las factibilidades incorporadas al expediente.

La disponibilidad de servicios públicos esenciales, juntamente con las condiciones de accesibilidad, la relación con el entorno urbano y el proceso de consolidación observado, constituye uno de los factores que sustentan la propuesta de incorporación del predio al área urbana y la asignación de la zonificación ZDM.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes a la **Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)** serán los establecidos en el Reglamento de Zonificación y demás instrumentos normativos aplicables, considerando las características de la subzona asignada y los usos compatibles establecidos para el ámbito.

La zonificación propuesta se concretará mediante el **Plano de Zonificación**, el Reglamento de Zonificación que corresponda y el **Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas**, de acuerdo con lo establecido en el marco normativo vigente. El D.S. N.° 012-2022-VIVIENDA establece que estos instrumentos conforman los componentes mediante los cuales se regula el uso y ocupación del suelo.

En consecuencia, los parámetros urbanísticos y edificatorios deberán ser aplicados en las posteriores etapas de habilitación urbana y edificación, en concordancia con la zonificación asignada, las características de cada sector y las disposiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones.

En consecuencia, la propuesta de zonificación de Zona Urbana de Densidad Media (ZDM), diferenciada en las subzonas ZDM-C y ZDM-S, responde a las condiciones de accesibilidad, soporte urbanístico, disponibilidad de servicios, consolidación del

entorno y dinámica de usos identificadas en el ámbito de intervención. La propuesta promueve un modelo de usos mixtos y una ocupación urbana progresiva y ordenada, diferenciando la intensidad de actividades de acuerdo con la localización y características de cada sector, en concordancia con los criterios establecidos en el artículo 117 del Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA y la Guía de Zonificación vigente

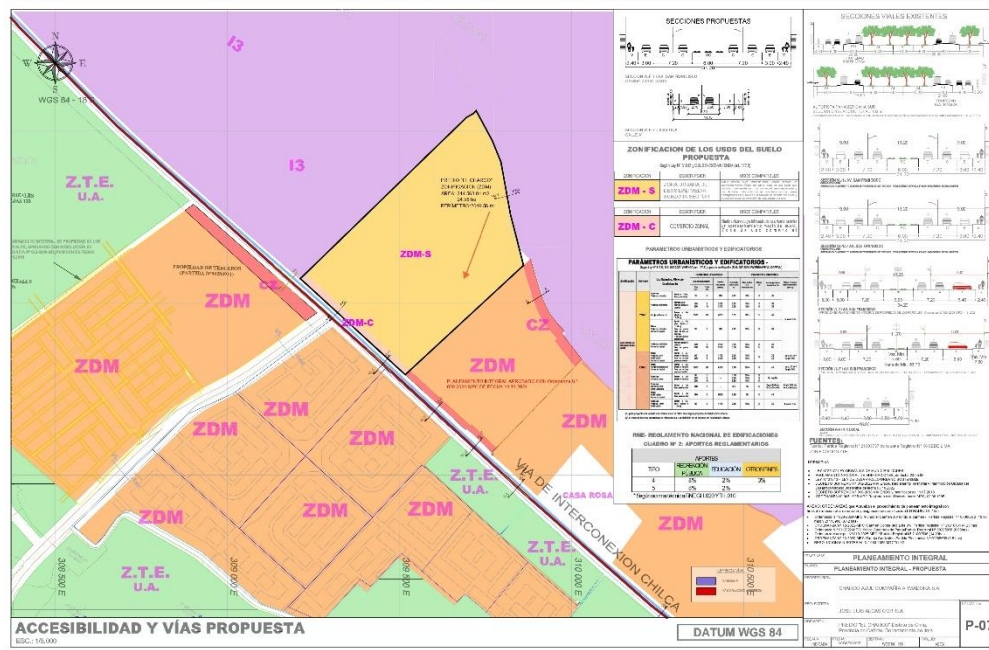


Imagen 19. Propuesta de planeamiento Integral Terreno Charco Azul

Fuente: Elaboración propia (2026).

3.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Dentro del proceso de Habilitación Urbana, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios propuestos son concordantes con el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbanos Sostenible – RATPUDUS- D.S. 012-2022-VIVIENDA, y son los siguientes:

Zonificación	Sectores	Uso Exclusivo, Mixto y/o Condicionado		Parámetros Urbanísticos			Parámetros Edificatorios				
				Lote mínimo normativo		Densidad Neta máxima	Coeficiente de Edificabilidad	Altura máxima de la edificación (m)	Retiros (m)	Porcentaje mínimo de área libre (%)	Número mínimo de estacionamientos (Unidad)
				Área (m ²)	Frente (ml)						
Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)	ZDM-S	Exclusivo Vivienda Unifamiliar	Frente a Calle, Pasaje o avenida	90	6	560	2.45	10.5+Azotea	3	30	1 auto c/ 1 viv.
		Vivienda Multifamiliar	Frente a Calle Frente a parque o avenida	120 300	8 10	2100 3170	3.85 3.58	16.5+Azotea 16.5+Azotea	3 5	30 35	
		Conjunto Residencial	Frente a Vía (Ancho ≥ 15.60m)	2500	20	4250	3.30	16.5+Azotea	5	40	
		Mixto Vivienda Unifamiliar Comercio Vecinal	Frente a Vía (Sec. Ancho ≥ 11.40m) Solo en primer nivel de lote en esquina. ≥ 15.60m todo el primer nivel	90	6	560	2.45	10.5+Azotea	3	30	
		Vivienda Multifamiliar Comercio Vecinal	Frente a parque o avenida Solo en primer nivel	120 300	8 10	2100 3170	3.85 3.58	16.5+Azotea 16.5+Azotea	3 5	30 35	
		Mixto Vivienda Unif./ Multifamiliar Comercio Vecinal	Frente a vía (Ancho ≥ 15.6m) Solo en los dos primeros niveles	90 120	6 8	1170 2100	2.45 3.58	10.5 16.5	3 3	30 35	1 auto c/ 3 viv / Según RNE
	ZDM-C	Mixto Conjunto Residencial/ Comercio Vecinal	Frente a vía (Ancho ≥ 15.6m) Solo en los dos primeros niveles	2500	20	4250	5.10	25.5	3	40	1 auto c/ 3 viv / Según RNE
		Exclusivo Comercio Zonal	Frente a vía (Ancho ≥ 15.6m)	90 120 300	6 8 10	-	3.50 4.50 5.50	10.5 13.5 16.5	3 3 5	No exigible	Según RNE y/o Norma Sectorial
		Exclusivo Vivienda Unif./ Multifamiliar	Frente a Vía Local Sec. Ancho ≥ 11.40m	90	6	1170	2.45	10.5	3	30	1 auto c/ 1 viv

(1)) Para proyectos de vivienda de interés social el retiro será según proyecto de habilitación urbana.

(2) El trazo de las vías propuestas es referencial y se definirán en el proceso de habilitación urbana

Tabla 30. Cuadro de parámetros urbanísticos y edificatorios

Fuente: Elaboración propia (2026).

Los parámetros urbanísticos y edificatorios están vinculados a las condiciones de intensidad de ocupación, patrón de asentamiento, condiciones morfológicas del suelo; los cuales buscan establecer criterios de armonía con el entorno urbano. Por lo tanto, el estudio de mecánica de suelos brindará un diagnóstico sobre el estado situacional de las condiciones del suelo para luego establecer la solución técnica de pavimentación y cimentación que permita lograr la armonía con el entorno urbano que los parámetros urbanísticos y edificatorios han establecido.

3.3 INDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS

Los índices de usos son las normas reguladoras de los usos del suelo, de aplicación a los nuevos usos o actividades que se implanten, tanto en el suelo, subsuelo y sobresuelo (incluyendo las instalaciones y edificaciones existentes o futuras). A los efectos de la aplicación de la determinación de compatibilidad de usos y actividades, se consideran las siguientes situaciones:

- a. (X) Ubicación Conforme,
- b. (O) Frente a Vías mayores de 20 metros.
- c. (H) Actividades a desarrollarse a nivel artesanal, con un máximo de 3 personas,
- d. (R) Actividades restringidas solo para oficinas comerciales y administrativas, no se permite la venta y almacenamiento de mercaderías.

Se adjunta en el ANEXO II, la tabla de Índice de usos para la ubicación de actividades urbanas.

3.4. APORTES REGLAMENTARIOS

De conformidad con el Reglamento Nacional de Edificaciones (Titulo II.1, Norma TH.010, Capítulo II, Artículo 10), para la zonificación Residencial de Densidad Media, le corresponde los siguientes aportes:

RNE- REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES
CUADRO N° 2: APORTES REGLAMENTARIOS

APORTES			
TIPO	RECREACIÓN PÚBLICA	EDUCACIÓN	OTROS FINES
4	8%	2%	3%
5	8%	2%	-
* Según norma técnica RNE GH.020 Y TH.010			

Imagen 20. Cuadro de área afecta de aportes

Fuente: Elaboración propia (2026).

3.4 SISTEMA VIAL

En concordancia con la normativa vigente y considerando la estructura vial existente en el entorno del ámbito de estudio, la propuesta de Planeamiento Integral contempla el mantenimiento de las secciones viales existentes y aprobadas, respetando su denominación, características y módulos viales establecidos en los respectivos instrumentos de Planeamiento Integral.

En particular, se mantienen las secciones viales aprobadas correspondientes a la Av. San Francisco, las cuales forman parte de la estructura vial existente y permiten la articulación del ámbito del Planeamiento Integral con las vías del entorno.

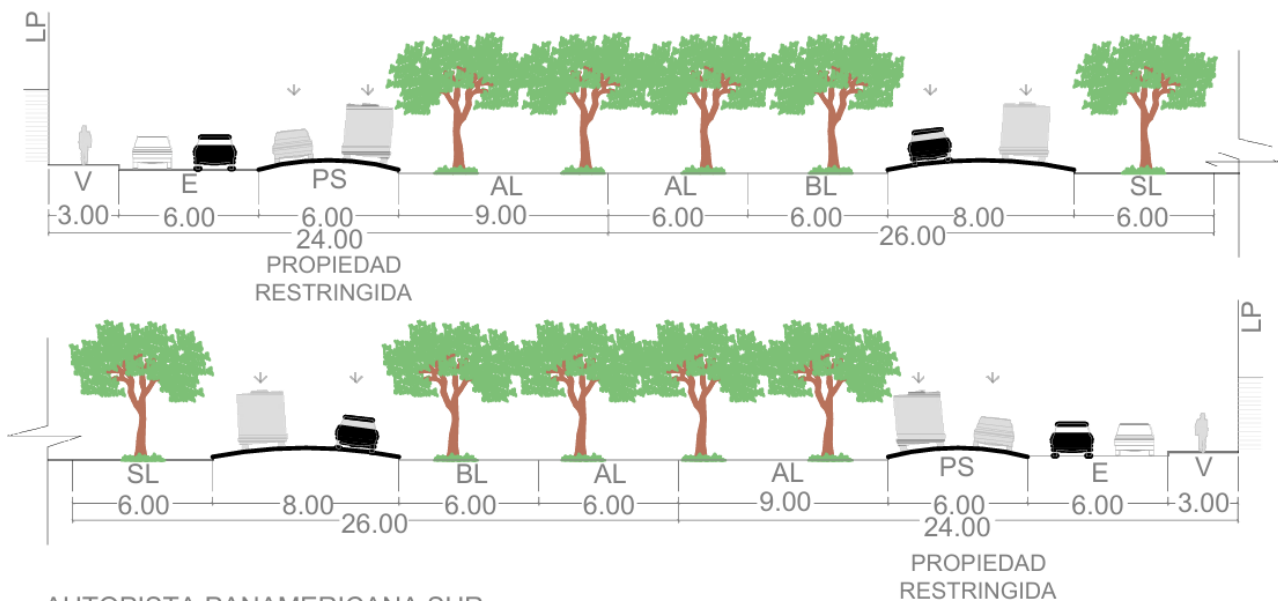
Complementariamente, se propone una nueva vía local al interior del ámbito del Planeamiento Integral, cuya

función será garantizar la accesibilidad y conectividad interna del predio, articulándose con la estructura vial existente y permitiendo la adecuada distribución de los flujos hacia los diferentes sectores del ámbito.

La propuesta vial se integra con la red existente del entorno y mantiene la conexión con la Vía Nacional – Panamericana Sur, considerando el derecho de vía y las características establecidas para dicha infraestructura vial.

En consecuencia, el sistema vial del Planeamiento Integral comprende la conservación de las vías existentes y aprobadas, particularmente las correspondientes a la Av. San Francisco, y la incorporación de una nueva vía local propuesta, cuyas características y secciones se encuentran representadas en el Plano P-06 “Accesibilidad y Vías Propuestas”.

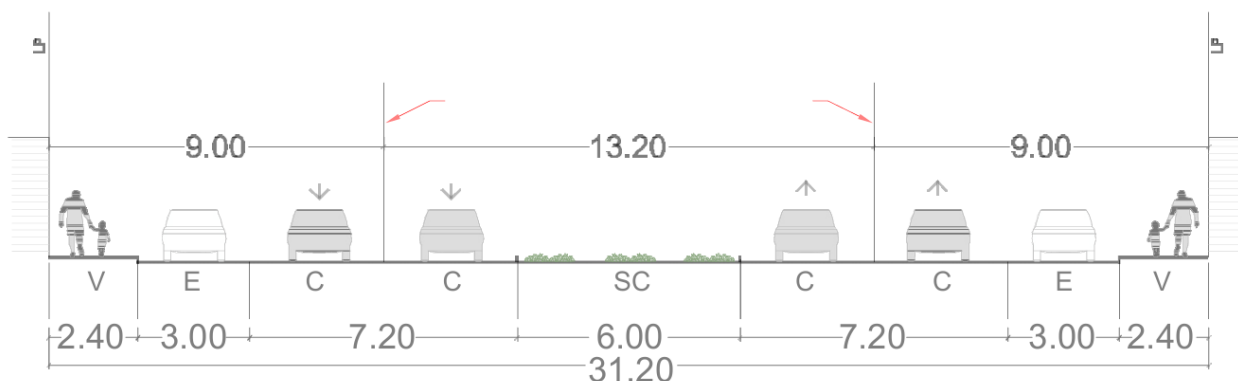
SECCIONES VIALES EXISTENTES

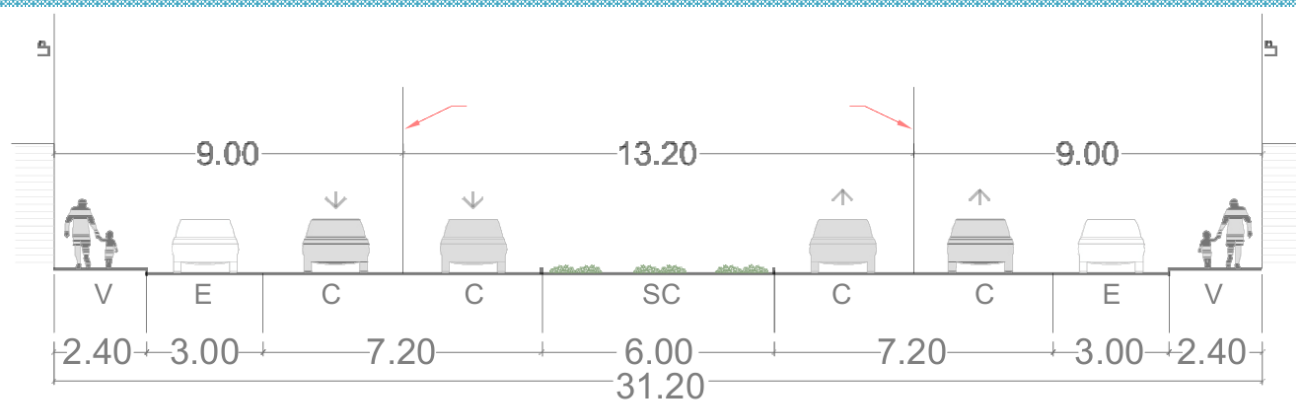


AUTOPISTA PANAMERICANA SUR

SECCION E-15 / ANCHO TOTAL: 100 m

Resolución Ministerial N.º 080-2025-MTC/01.02 establece el Derecho de Vía de diversos tramos de las Rutas Nacionales PE-1S y PE-1SE.

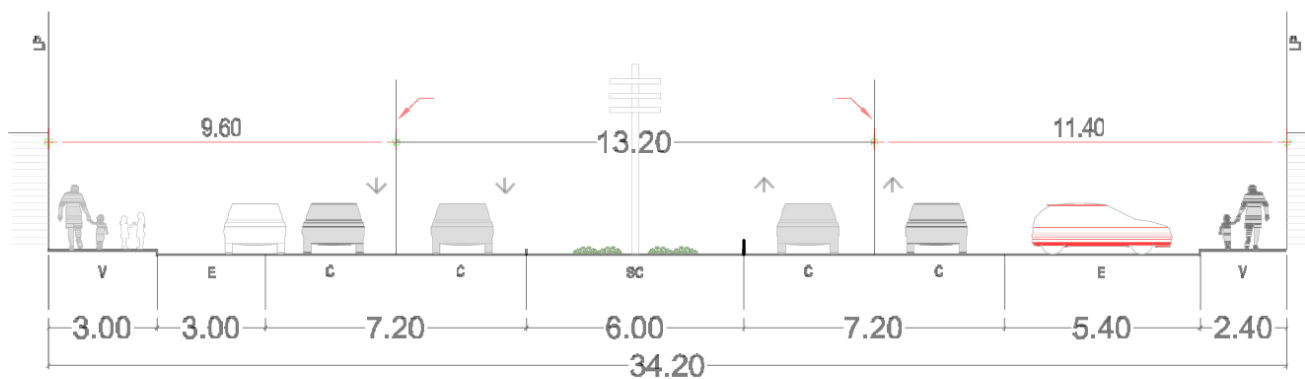




SECCIÓN 1A-1A / AV. SAN FRANCISCO

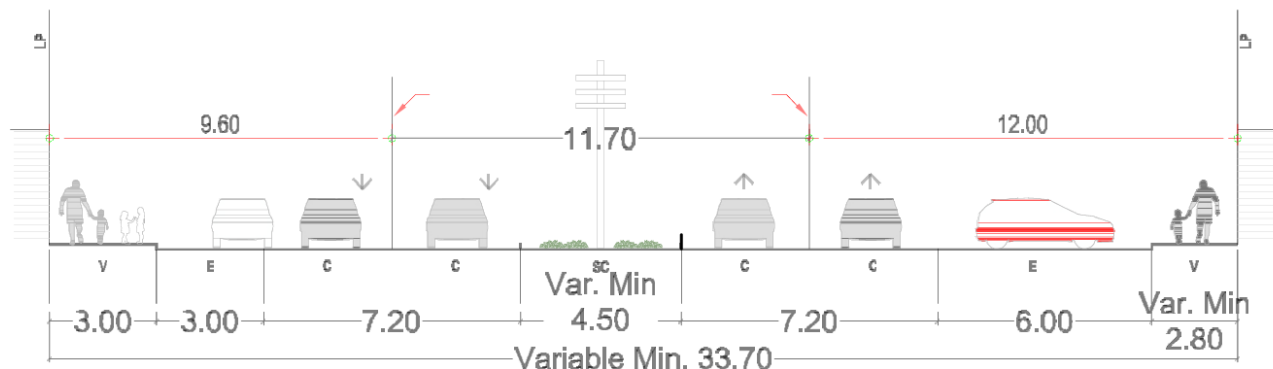
CAMINO A PUCUSANA

APROBADA EN PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PROPIEDAD DE LOS PORTALES - RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 043-2018-GD-PUMDCH FECHA: 04.05.2018



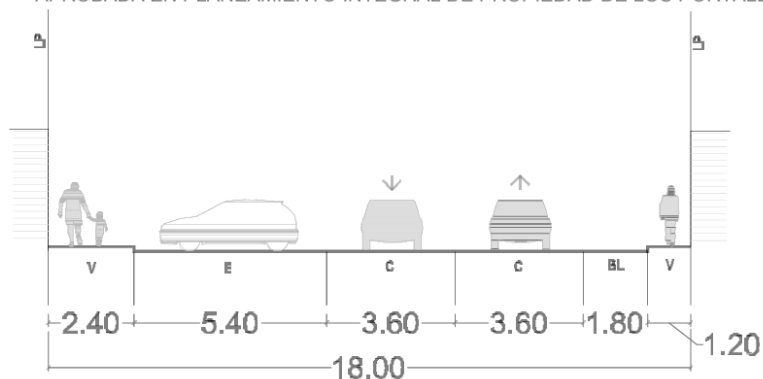
SECCIÓN VL-2 / AV. SAN FRANCISCO

APROBADA EN PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PROPIEDAD DE LOS PORTALES - Ordenanza N.° 020-2024-MPC/14.11.2024



SECCIÓN VL-2' / AV. SAN FRANCISCO

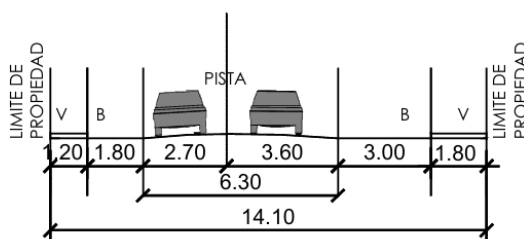
APROBADA EN PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PROPIEDAD DE LOS PORTALES - Ordenanza N.° 020-2024-MPC/14.11.2024



SECCIÓN A-A / VIA LOCAL

CALLE A-

APROBADA EN PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PROPIEDAD DE LOS PORTALES - Ordenanza N.° 020-2024-MPC/14.11.2024



**SECCION VLP-2 / VIA LOCAL
CALLE A'**

Imagen 18. Secciones viales del Planeamiento Integral

Fuente: Elaboración propia (2023).

En el ámbito del predio en estudio se encuentran desarrollos residenciales formales articulados principalmente por la vía Antigua Panamericana Sur que es parte del sistema vial de la ciudad. Importante eje vial que aproxima al área del planeamiento integral con el cruce Panamericana Sur. Es así como, la propuesta integral el predio se integre a la trama urbana existente donde se encuentran urbanizaciones desarrolladas como Alameda de Lima Sur etapa I al XXI, Villas de Lima Sur etapa I y II, entre otras.

Se sabe que el Planeamiento Integral propuesto, se define de conformidad a la legislación vigente y al urbanismo tendencial que se desarrolla en la zona, considerando que el terreno posee una vocación para los usos residenciales, que no origina impactos negativos a su entorno sino más bien reconoce las bondades y ventajas de su medio ambiente y la presencia de un escenario natural.

Entonces el Planeamiento Integral de este sector del distrito de Chilca posibilitará un crecimiento planificado, el mismo que permitirá recuperar la ciudad informal mediante los equipamientos e integración urbana y probar que el crecimiento formal es el vehículo, más seguro y rápido para alcanzar una sociedad más digna en una ciudad con perspectiva de desarrollo sostenido.

3.6 MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PI

El Planeamiento Integral del terreno Navarro Grau Pagador será un instrumento de planificación urbana complementario con el que contará el área de intervención para orientar su crecimiento durante los próximos diez años.

Para garantizar la ejecución de las propuestas establecidas en el Planeamiento Integral, es necesario diseñar un conjunto de procedimientos y acciones que contribuyan a la consecución de los objetivos propuestos en el Plan. El propósito de un plan de monitoreo es precisamente evaluar los lineamientos, políticas, programas y proyectos contenidos en el Plan para así decidir estrategias que permitan cumplir los objetivos.

En ese sentido se presentan tres estrategias de monitoreo que responden a las propuestas generales, normativas y específicas establecidas en el PI.

3.6.1 Estrategia de Implementación de PI: Está relacionada con la correcta aplicación de las propuestas normativas. El PI concluye en un Clasificación vial, Zonificación de usos de suelo y Parámetros urbanos, los cuales complementarán los lineamientos técnicos de evaluación relacionados a los procesos de Licencias de Habilitación, Edificación y Funcionamiento establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA de la Municipalidad Distrital.

La estrategia consiste directamente en el Fortalecimiento de las capacidades institucionales de

gestión urbana-municipal, que implica la capacitación y articulación entre los actores directos de estos procedimientos, siendo la Unidad de Administración Tributaria la encargada de brindar las Licencias de Funcionamiento, y la Subgerencia de Obras Privadas la encargada de revisar los procesos de Licencias de Habilitaciones urbanas y Edificaciones, todo dentro del marco de la Ley N° 29090 y el Reglamento Nacional de Edificaciones.

3.6.2 Estrategia de seguimiento de PI: El Planeamiento Integral concluye en un estudio de oferta y demanda de equipamientos urbanos. Este estudio será insumo para la formulación del Plan de Desarrollo Urbano del distrito de Chilca. Asimismo, temporalmente este estudio permitirá realizar el seguimiento de la cobertura de la demanda de metros cuadrados de terrenos destinados para equipamientos educativos, de salud, culturales, comerciales, recreativos (parques, plazas y canchas deportivas) y de otros fines a corto, mediano y largo plazo. Los terrenos recibidos como aportes serán gestionados por la municipalidad distrital de Chilca y serán parte en la formulación de la cartera de proyectos priorizados de la programación multianual de Inversiones- INVIERTE.PE.

3.6.3 Estrategia de evaluación: La evaluación y control del Plan se define como el conjunto de actividades incluidas en el proceso de medir, recopilar, registrar, procesar los resultados evolutivos del territorio y así facilitar la adopción de decisiones que contribuyan a mantener o reorientar la conducción de ésta hacia sus objetivos. Se refiere a la valoración del comportamiento a medida que se van materializando los instrumentos de planificación y las estrategias de implementación.

La evaluación, que se constituye como el principal elemento de seguimiento y monitoreo, deberá realizarse anualmente desde el momento en que se apruebe el PI. El propósito del seguimiento es alertar sobre la conducción de la ejecución, la eficacia y la eficiencia de la implementación y los grados de impacto que va generando el Plan; con la intención de comunicar a los implicados con poder de decisión para:

- Adoptar medidas apropiadas para el cumplimiento de los objetivos
- Perfeccionar las operaciones de la actividad
- Reprogramar o modificar metas
- Revisar objetivos en relación con los efectos sobre la población, el medio natural o el patrimonio histórico.

Para el desarrollo de esta estrategia se identifica a la Subgerencia de Obras Privadas y a la Unidad formuladora de PIP como actores directos, contando con el registro de los resultados y avances de las obras y proyectos del PI.

Desde el Municipalidad distrital de Chilca, se contará además con el Comité de gestión local como un sistema de Monitoreo Ciudadano, el mismo que a través de las Asambleas generales, representará a la población en el seguimiento y coordinación, llevando los temas de interés a las oficinas mencionadas y permitiendo conocer los avances del PI a la población.

4. CONCLUSIONES

- ✓ **El Planeamiento Integral del terreno denominado “Charco Azul”, con un área de 24.4563 ha, ubicado en el distrito de Chilca, se integra de manera coherente al proceso de consolidación urbana del sector,** manteniendo continuidad territorial con los predios colindantes y articulándose con áreas que cuentan con zonificación asignada como Zona Urbana de Densidad Media (ZDM) y Comercio Zonal (CZ), cuyos Planeamientos Integrales han sido aprobados por la Municipalidad Provincial de Cañete.
- ✓ **La propuesta de zonificación de Zona Urbana de Densidad Media (ZDM), diferenciada en las subzonas ZDM-C (Corredor) y ZDM-S (Sector), resulta consistente con las condiciones de accesibilidad, soporte urbanístico, disponibilidad de servicios y dinámica de consolidación urbana del ámbito,** permitiendo una adecuada gradación de la intensidad de usos y una transición ordenada entre los sectores vinculados a los principales ejes de accesibilidad y las áreas predominantemente residenciales.
- ✓ **La propuesta de zonificación incorpora el criterio de usos mixtos establecido en el artículo 117 del Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA,** permitiendo articular el uso residencial con actividades comerciales, usos especiales y uso de taller compatibles, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable y las características de cada subzona.
- ✓ **El predio cuenta con factibilidades de servicios básicos de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica,** emitidas por EMAPA Cañete S.A. y Luz del Sur, respectivamente, las cuales sustentan la disponibilidad y viabilidad técnica para la conexión e implementación de dichos servicios en el desarrollo urbano propuesto.
- ✓ **La propuesta contempla el cumplimiento de los aportes reglamentarios correspondientes,** destinados a atender las necesidades de equipamiento urbano y recreación pública que se generen como consecuencia del proceso de ocupación y consolidación del ámbito, de acuerdo con la normativa vigente.
- ✓ **La estructura vial propuesta mantiene las secciones viales existentes y aprobadas, particularmente las correspondientes a la Av. San Francisco, respetando su denominación y características; asimismo, incorpora una nueva vía local al interior**

del ámbito, garantizando la accesibilidad, conectividad y articulación de la propuesta urbana con la estructura vial existente.

- ✓ **Del análisis de riesgo por inundación pluvial desarrollado mediante el Estudio de Evaluación del Riesgo de Desastres (EVAR), se determina que el ámbito del Planeamiento Integral presenta 69.8 % de riesgo bajo, 25.2 % de riesgo medio, 1.5 % de riesgo alto y 3.5 % de riesgo muy alto.** En consecuencia, la propuesta deberá considerar la distribución espacial de los niveles de riesgo e incorporar las medidas de prevención y reducción establecidas en el EVAR, priorizando la conservación de las áreas de drenaje, zonas de amortiguamiento y usos compatibles en los sectores de mayor riesgo.
- ✓ **Los resultados del EVAR constituyen un insumo técnico para orientar la ocupación del suelo y el desarrollo de la propuesta urbana**, debiendo las medidas de prevención y reducción del riesgo ser consideradas en las posteriores etapas de habilitación urbana, diseño y ejecución de las edificaciones, conforme a las condiciones específicas de cada sector.
- ✓ **El desarrollo planificado del predio favorece un proceso de expansión urbana formal y ordenada**, contribuyendo a la integración progresiva del sector a la estructura urbana existente y reduciendo la posibilidad de procesos de ocupación informal y sus posteriores necesidades de regularización.
- ✓ **En consecuencia, el Planeamiento Integral propuesto resulta técnica y territorialmente viable**, en tanto se encuentra sustentado en las condiciones de accesibilidad, disponibilidad de servicios, integración con la estructura urbana existente, propuesta de zonificación, estructura vial y condiciones de riesgo identificadas para el ámbito, en concordancia con el marco normativo vigente.

5. RELACIÓN DE PLANOS

Se adjunta los siguientes planos:

1. Ubicación y localización (U-01)
2. Perimétrico (P-01)
3. Zonificación de los usos de suelo vigente (P-02)
4. Zonificación de los usos de suelo propuesta (P-03)
5. Entorno urbano y usos de suelo (P-04)

-
6. Accesibilidad y Vías vigente (P-05)
 7. Accesibilidad y Vías propuesta (P-06)
 8. Planeamiento Integral – propuesta (P-07)
 9. Conexión de Vías (P-08)

6. ANEXOS

- Formulario Unico de Habilitación Urbana
- Partida Registral del terreno
- Certificado literal de registro de personas juridicas
- DNI de representante legal
- Certificado de zonificación y vías.
- Certificado de factibilidad de agua y desagüe
- Certificado de factibilidad de Luz
- Certificado de inexistencia de restos arqueológicos
- Estudio de Evaluación del Riesgo de Desastres (EVAR)

ANEXO: FOTOS DEL PREDIO



Imágenes Varias. Terreno Charco Azul

Fuente: Elaboración Propia (2024).